

**Gartenwohnung in ruhigen Innenhof - Top 1 |  
Neubauprojekt "HAGEN8" | jetzt besichtigen**



**Objektnummer: 339**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hagenstraße 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	5,03 m <sup>2</sup>
Keller:	3,23 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,70
Kaufpreis:	339.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.590,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels









b3d visual communication



b3d visual communication



Top 01  
EG

Kochen, Essen, Wohnen	22,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,41 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,61 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>
Bad	6,50 m <sup>2</sup>
AR	1,61 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>51,78 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	10,40 m <sup>2</sup>
Eigengarten	5,88 m <sup>2</sup>



SPERER  
Immobilien

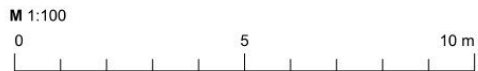
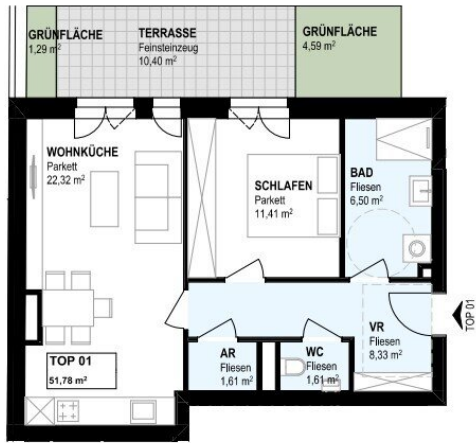
**SPERER Immobilien**  
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

Unsere Leistungen:

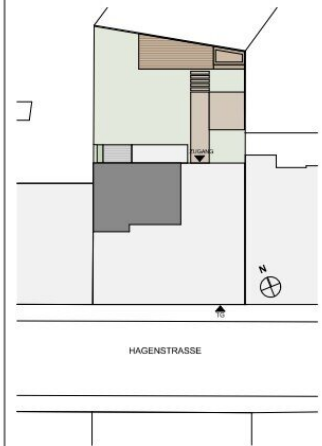
- » Punktgenaue Bewertung
- » Top Vermarktung
- » Professionelle Abwicklung

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Pichler  
SPERER Immobilien GmbH  
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3  
+43 676 463 05 35  
[s.pichler@sperer-group.com](mailto:s.pichler@sperer-group.com)



**Top 01**  
EG



Kochen, Essen, Wohnen	22,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,41 m <sup>2</sup>
Vorraum	8,33 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>
Bad	6,50 m <sup>2</sup>
AR	1,61 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>51,78 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Terrasse	10,40 m <sup>2</sup>
Eigengarten	5,88 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

**Fertigstellung Juni 26 -> jetzt Besichtigungstermin vereinbaren !!!**

**HAGEN8.** In attraktiver Wohnlage von Linz-Urfahr, in der Hagenstraße 8, befindet sich dieses moderne Wohnprojekt mit 12 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen sowie einer Tiefgarage mit 7 Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen von ca. 43 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup> bieten durchdachte Grundrisse für unterschiedlichste Ansprüche und eignen sich ideal für Singles, Paare sowie Anleger auf der Suche nach einer nachhaltigen Immobilieninvestition. Sämtliche Wohnungen wurden schlüsselfertig hergestellt und überzeugen durch moderne Ausstattung sowie zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Lage in Linz-Urfahr verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität im Grünen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Die nahegelegene Donau sowie der Pöstlingberg bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustüre – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien.

Eine Eigentumswohnung in HAGEN8 bietet modernen Wohnraum in gefragter Lage und eine wertbeständige Investitionsmöglichkeit. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Linz macht das Projekt sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant. Sichern Sie sich jetzt Ihre Wohnung in diesem hochwertigen Neubauprojekt in Linz-Urfahr.

## **Facts:**

- 12 Eigentumswohnungen - schlüsselfertig
- 43 - 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hochwertige Ausstattung
- mit Balkon/Terrassen
- zentrale und günstige Lage
- Tiefgarage mit 7 Stellplätzen

## **Gartenwohnung Top 1 / Erdgeschoss (EG)**

Wohnfläche: ca. 51,44 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Terrasse: ca. 9,87 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 5,03 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 3,23 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis "Eigennutzer" € 339.000,--umsatzsteuerbefreit gem. § 6 Abs.1 Z 9a UStG.**

**Kaufpreis "Anleger" € 305.100,--netto zzgl. 20 % Umsatzsteuer**

Garagenstellplatz auf Anfrage!

Baubeginn: bereits erfolgt

Fertigstellung: Sommer 2026

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Ihr SPERER Immobilien Team

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <350m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.425m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <200m

Schule <225m

Universität <575m  
Höhere Schule <1.425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <350m  
Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Bank <375m  
Geldautomat <375m  
Post <525m  
Polizei <325m

### **Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <325m  
Autobahnanschluss <600m  
Flughafen <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap