

**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 m²                    |
| Zimmer:                       | 2                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Garten:                       | 5,03 m²                     |
| Keller:                       | 3,23 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 40,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,70              |
| Kaufpreis:                    | 339.000,00 €                |
| Kaufpreis / m²:               | 6.590,20 €                  |
| Provisionsangabe:             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



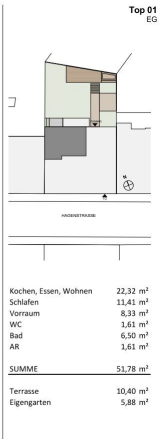
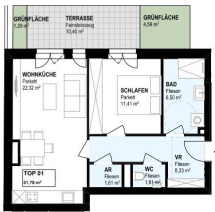
**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels









A portrait of a man with short brown hair and a beard, wearing a dark blue blazer over a white t-shirt. He is standing against a dark background with a geometric, textured pattern. The SPERER Immobilien logo is in the top right corner.

**SPERER**  
Immobilien

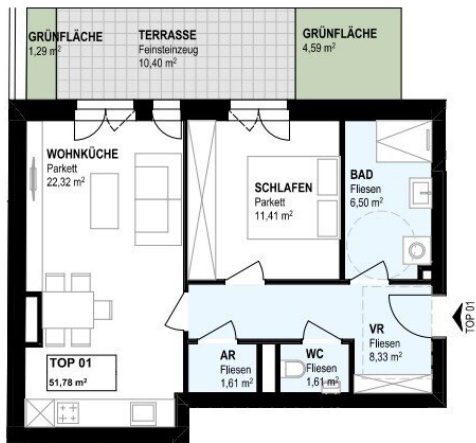
**SPERER Immobilien**  
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

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> |
| Terrasse              | 10,40 m <sup>2</sup>       |
| Eigengarten           | 5,88 m <sup>2</sup>        |

# Objektbeschreibung

**Rascher Baufortschritt -> jetzt Besichtigungstermin vereinbaren !!!**

**HAGEN8.** In begehrter Wohngegend von Linz-Urfahr entsteht an der Hagen Straße 8 ein modernes Wohnhaus mit 12 stilvollen Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 7 Stellplätzen. Die Wohnflächen von 43 m<sup>2</sup> bis 95 m<sup>2</sup> bieten vielseitige Möglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse und richten sich sowohl an Paare und Singles als auch an Kapitalanleger. Alle Wohnungen werden schlüsselfertig und hochwertig ausgestattet übergeben, sodass einem sofortigen Einzug oder einer unkomplizierten Vermietung nichts im Wege steht.

Der Baustart ist bereits erfolgt, die Fertigstellung für Sommer 2026 geplant. Die Lage in Linz-Urfahr vereint städtische Dynamik und urbanem Komfort mit einer grünen Umgebung mit großem Freizeitangebot. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind schnell erreichbar, öffentliche Verkehrsmittel in der unmittelbaren Umgebung und die Nähe zum Pöstlingberg und zur Donau lädt zu erholsamen Stunden in der Natur ein – ob für Spaziergänge, Sport oder einfach zum Entspannen.

**Jetzt** in eine Eigentumswohnung zu **investieren**, bietet besondere Vorteile: Die Nachfrage nach Wohnraum in Linz ist hoch, und der Immobilienmarkt zeigt stabile Perspektiven für Wertsteigerungen. Zudem sorgen aktuell wieder günstigere Zinsen für attraktive Finanzierungsmöglichkeiten und machen den Kauf einer Immobilie zur wertbeständigen Investition in die Zukunft. **Verpassen Sie nicht den richtigen Zeitpunkt - jetzt Anfragen!**

## **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