

**Geniale 3 Zimmerwohnung mit Balkon in ruhigen grünen  
Innenhof - Top 9 | Neubauprojekt "HAGEN8" | jetzt  
besichtigen**



**Objektnummer: 347**

**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:	59,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,97 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,70
Kaufpreis:	439.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.423,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**

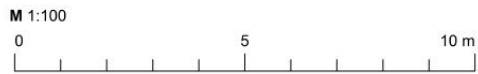
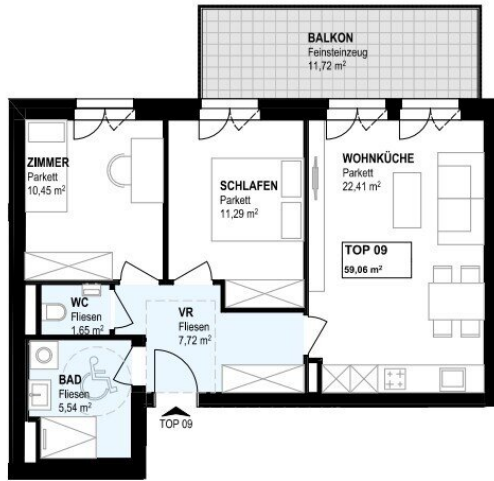
SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels











**Top 09**  
OG 3



Wohnküche	22,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,29 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,45 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,72 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Bad	5,54 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>59,06 m<sup>2</sup></b>
Balkon	11,72 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  
#pichler@spere-group.com



**Top 09**  
OG 3



Wohnküche	22,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,29 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,45 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,72 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Bad	5,54 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>59,06 m<sup>2</sup></b>
Balkon	11,72 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

## **Wohnung Top 9 / 3. Obergeschoss (3.OG)**

Wohnfläche: ca. 59,14 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Balkon: ca. 11,63 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 2,97 m<sup>2</sup>

Wohnung Top 9 € 439.000,--

1 Garagenstellplatz € 39.900,--

Der Erwerb des KFZ Stellplatzes ist verpflichtend.

**Gesamtkaufpreis "Eigennutzer" € 478.900,--**umsatzsteuerbefreit gem. § 6 Abs.1 Z 9a UStG.

**Gesamtkaufpreis "Anleger" € 431.010,--**netto zzgl. 20 % Umsatzsteuer

Baubeginn: bereits erfolgt

geplante 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