4-Zimmer-Wohnung im Obergeschoß mit 23 m² Terrasse

Objektnummer: 7834/179

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4048 Puchenau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,46 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	599.178,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

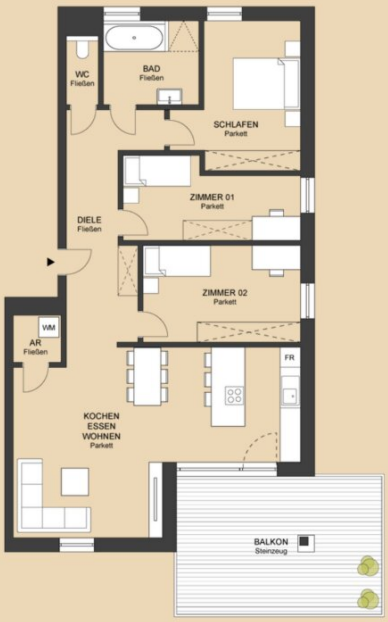
Ihr Ansprechpartner

Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz

bach gasse zwölf

puchenau



TOP 5 - OG

Zimmer	4
Wohnfläche:	99,37 m²
Diele:	13,89 m²
Kochen/Essen/Wohnen:	37,69 m²
Schlafzimmer:	13,61 m²
Zimmer 1:	11,12 m²
Zimmer 2:	13,22 m²
Bad:	6,92 m²
WC:	1,90 m²
AR:	2,02 m²
Balkon	23,52 m²

Kontakt:
BL Immobroker GmbH
Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc
0676 8141 9652
lindinger@immo-broker.at

IMMOBROKER

Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt in der Bachgasse 12, Puchenau besticht durch seine erstklassige Lage am Ende einer ruhigen Sackgasse, umgeben von viel Grün und mit einem herrlichen Blick auf die umliegende Natur. Die erhöhte Position des Grundstücks sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Licht, Weitblick und Privatsphäre. Großzügige Gärten, sonnige Terrassen sowie eine moderne, architektonisch ansprechende Bauweise runden das exklusive Wohngefühl perfekt ab.

Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur der beliebten Gemeinde Puchenau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheken und vielfältige Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die Donau, grüne Erholungsräume und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radwege, Spielplätze und Spazierwege nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind. Die schnelle Anbindung an Linz - sei es mit dem Auto über die B127 oder bequem mit der Mühlkreisbahn - macht diesen Standort besonders attraktiv für Pendler, Familien und Stadtliebhaber, die dennoch Ruhe, Natur und Wohnqualität in vollen Zügen genießen möchten. Hier wohnen Sie in einer der besten Lagen Puchenaus.

Im ersten Obergeschoss gelegen, bietet diese **99 m² große Wohnung** helle Räume und zwei sonnige **Balkone (je 23,5 m²)**. Ein echtes Raumwunder für Familien mit Anspruch an Komfort und Stil.

• **Verbraucherpreis:** 599.178 €

• **Anlegerpreis:** 551.244 € zzgl. 20 % USt

• **Tiefgaragenplatz (optional):** +26.000 € (Verbraucher) / 23.320 € (Anleger zzgl. 20 % USt)

• **Außenstellplatz (optional):** +10.000 € (Verbraucher) / 9.200 € (Anleger zzgl. 20 % USt)

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 <2.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap