

## **Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten in ruhiger Lage von Puchenuau**



**Objektnummer: 7834/176**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4048 Puchenuau                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 99,47 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 25,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 2,41 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,66                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 581.384,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

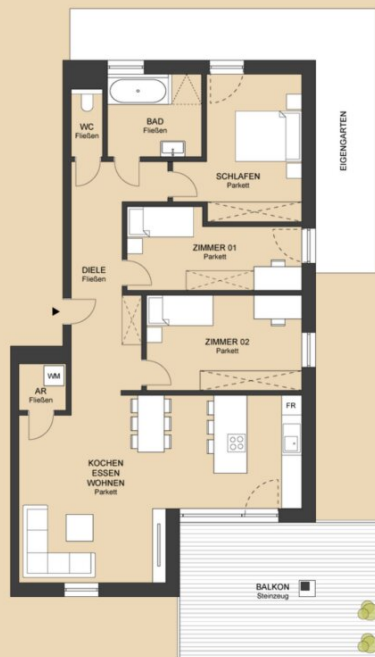
BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz







bach  
gasse  
zwölf  
puchenu



## TOP 2 - EG

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Zimmer               | 4                    |
| Wohnfläche:          | 99,37 m <sup>2</sup> |
| Diele:               | 13,89 m <sup>2</sup> |
| Kochen/Essen/Wohnen: | 36,69 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer:        | 13,61 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1:            | 11,12 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2:            | 13,22 m <sup>2</sup> |
| Bad:                 | 6,92 m <sup>2</sup>  |
| WC:                  | 1,90 m <sup>2</sup>  |
| AR:                  | 2,02 m <sup>2</sup>  |
| Balkon               | 23,52 m <sup>2</sup> |
| Eigengarten:         | 25,00 m <sup>2</sup> |



### Kontakt:

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

## Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt in der Bachgasse 12, Puchenuau 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 Puchenuau. 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 Mühlgkreisbahn - 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.

Diese **4-Zimmer-Wohnung mit 99 m<sup>2</sup>** punktet mit einem **eigenen Garten (128 m<sup>2</sup>)** und großzügiger **Terrasse (23,5 m<sup>2</sup>)**. Ideal für Familien mit Kindern oder Haustieren – naturnah und dennoch urban angebunden.

- **Verbraucherpreis:** 581.384 €
- **Anlegerpreis:** 534.873 € 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