

# Pichling, attraktive Familienwohnung in top Lage!!!



WOHN  
TRAUM  
REAL  
www.wohntraumreal.at  
SAITTLER | MÄRKL | VERWALTUNG  
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

Objektnummer: 5576/3415

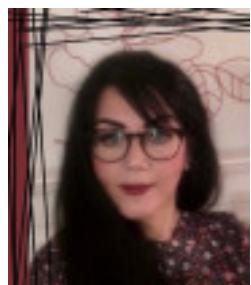
Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	312.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	358,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



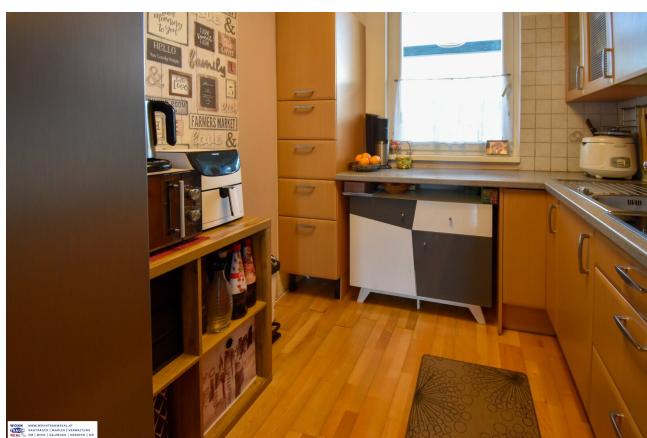
**Mag. Silvia Altmann**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 650 2004407









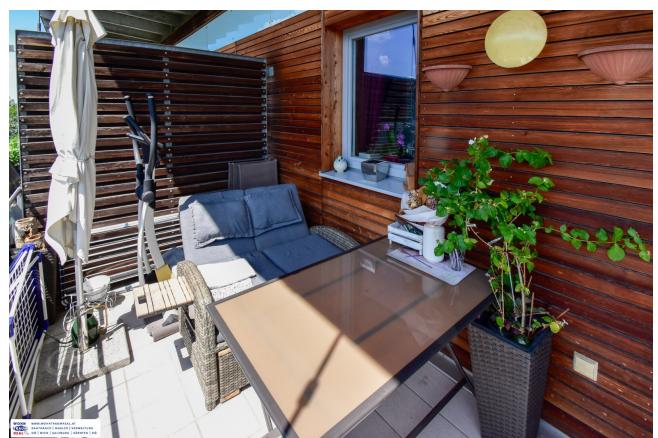
WOHN  
TRAUM  
REAL  
www.wohntraumreal.at  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL-  
GU | WIEN | SALZBURG | EXKELTIEN | NO

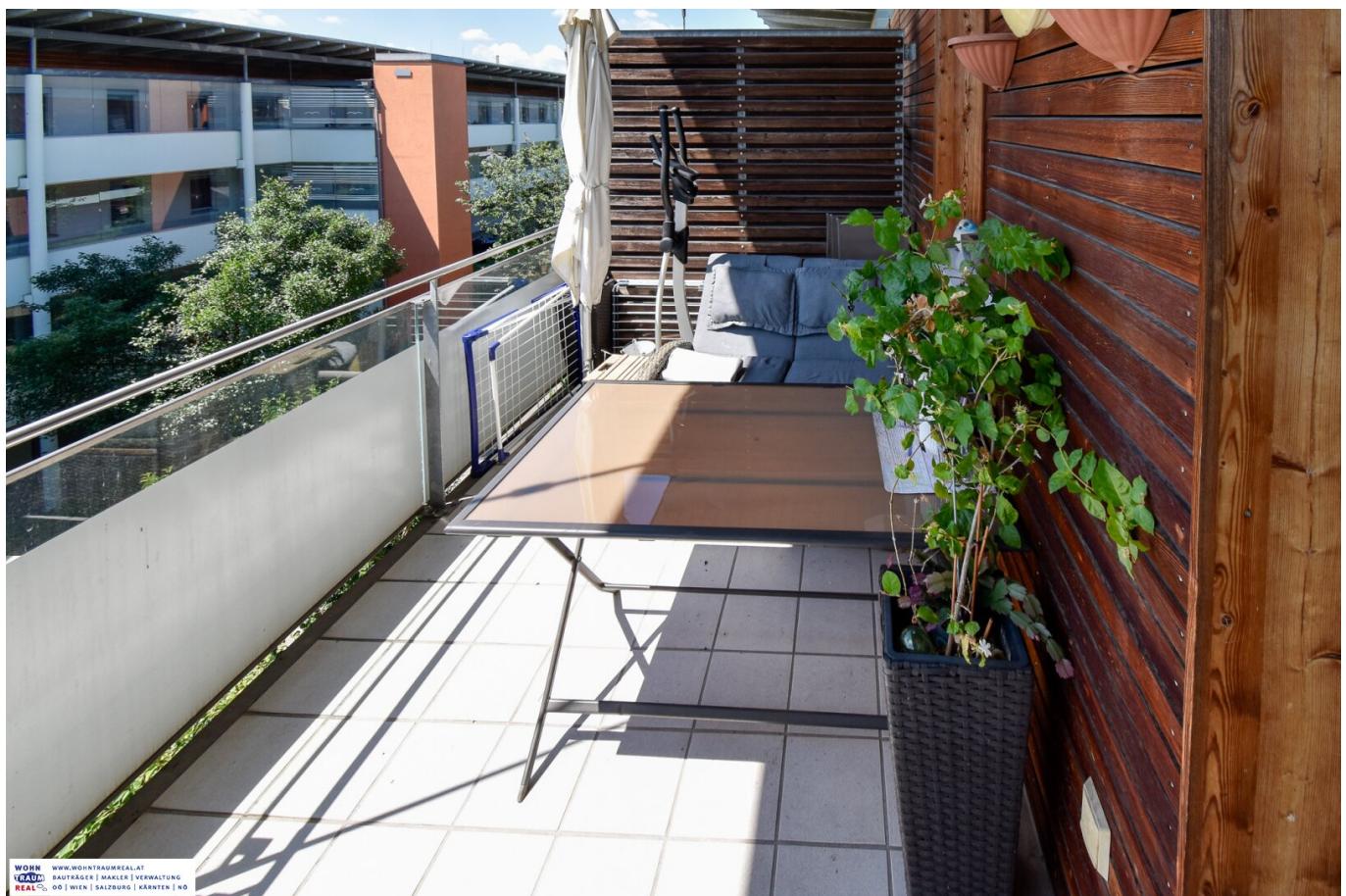


WOHN  
TRAUM  
REAL  
www.wohntraumreal.at  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL-  
GU | WIEN | SALZBURG | EXKELTIEN | NO



WOHN  
TRAUM  
REAL  
www.wohntraumreal.at  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL-  
GU | WIEN | SALZBURG | EXKELTIEN | NO

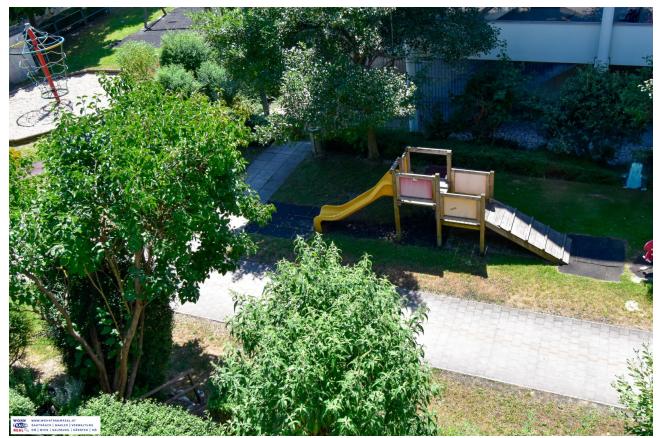




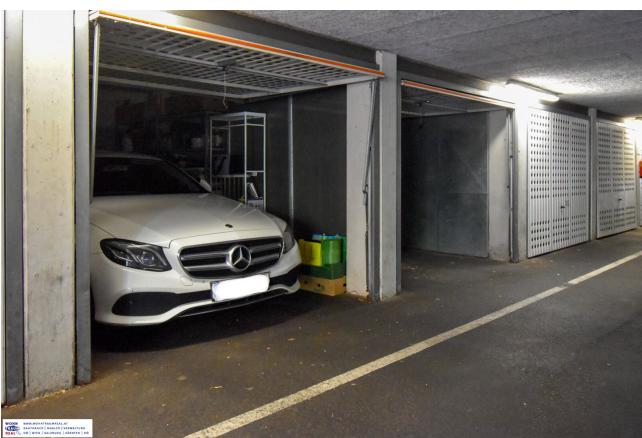
WONNA  
BAU  
www.wonna-hausbau.at  
BAUHÖLZL | BAUCLICHTVERWALTUNG  
DO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



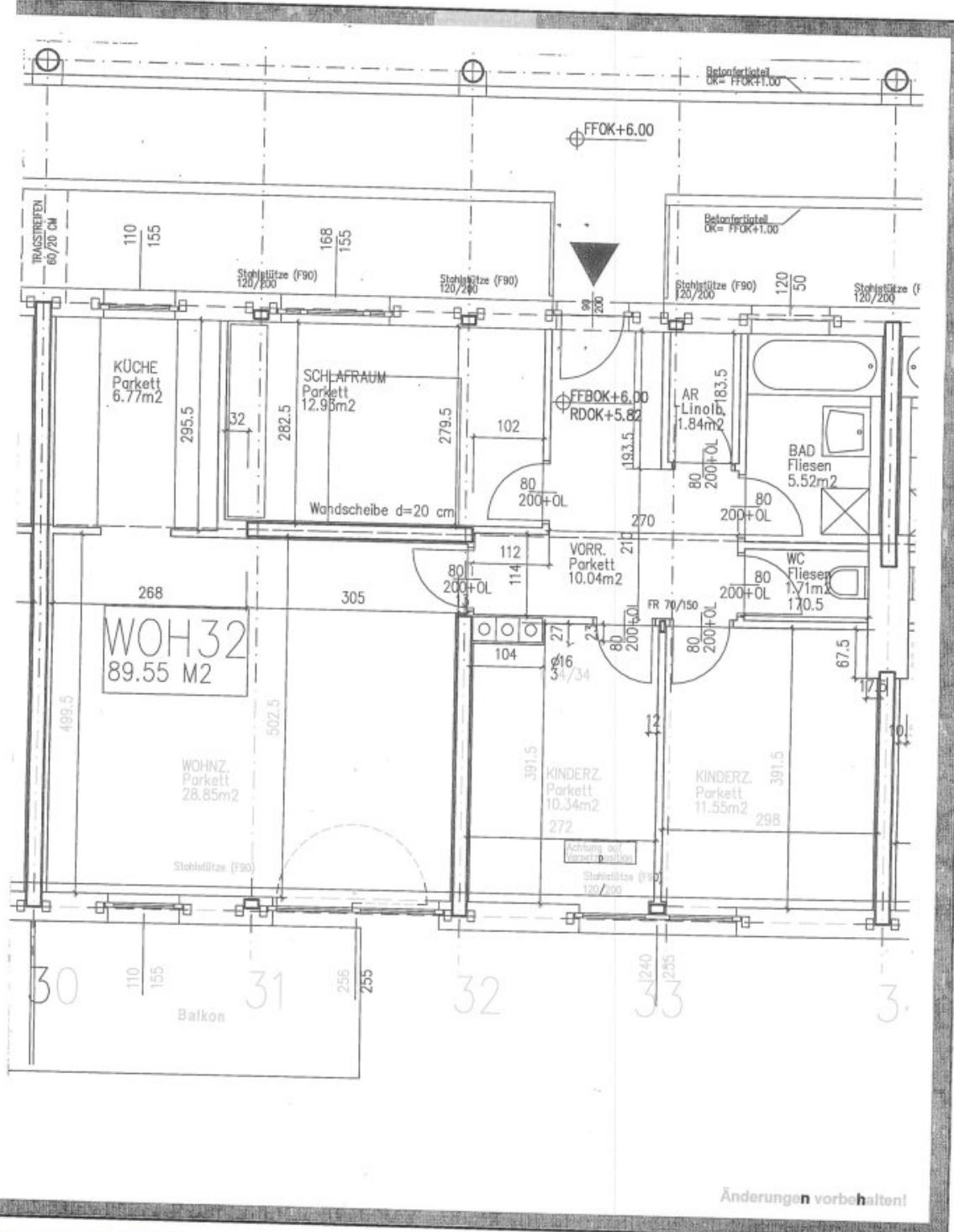
WONNA  
BAU  
www.wonna-hausbau.at  
BAUHÖLZL | BAUCLICHTVERWALTUNG  
DO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



WONNA  
BAU  
www.wonna-hausbau.at  
BAUHÖLZL | BAUCLICHTVERWALTUNG  
DO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



<b>Top:</b>	<b>032</b>	<b>Heiosallee 100</b>
Bauabschnitt:	II	Wohnnutzfläche: 89,55 m <sup>2</sup>
Haus:	4	Loggia: 0,00 m <sup>2</sup>
Lage:	2. OG, links	Wohnfläche: 89,55 m <sup>2</sup>
Raumanzahl:	4	Balkon: 9,10 m <sup>2</sup>



Änderungen vorbehalten!

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 4030 Linz, PICHLING! Diese großzügige und gepflegte Wohnung in der **2. Etage** erwartet Sie mit einer beeindruckenden **Wohnfläche** von ca. **90 m<sup>2</sup>**, die ideal für Familien oder Paare ist, die Wert auf Raum und Komfort legen.

Mit insgesamt **5 Zimmern** bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Familiennest mit zwei Kinderzimmer oder als Home-Office und Gästezimmer – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass alle Räume optimal genutzt werden können und ermöglicht eine harmonische Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der ca. **10 m<sup>2</sup> Balkon**, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. Genießen Sie den Blick auf die Umgebung, ins Grüne, und lassen Sie den Tag entspannt ausklingen.

Die Wohnung ist mit einer effizienten **Fernwärme**-Zentralheizung und einer Wohnraumlüftung ausgestattet, die für angenehme Temperaturen im ganzen Jahr sorgt. Die Küche und das Badezimmer werde möbliert übergeben und sind im Kaufpreis enthalten.

**Kaufpreis:** Euro 329.000,--

**Betriebskosten inkl. Heizung:** ca. Euro 358,-- monatlich

Die **Lage** ist unschlagbar, insbesondere für Familien und Naturliebhaber! In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Der **See** ist fussläufig erreichbar und ihre Kinder können auf den **Spielplätzen** tollen.

Die **Verkehrsanbindung** könnte nicht besser sein. Mit Bus und Straßenbahn sind Sie schnell und unkompliziert in der Innenstadt oder an anderen wichtigen Punkten der Stadt. So genießen Sie die Vorteile des urbanen Lebens, ohne auf die Ruhe und den Komfort Ihres neuen Zuhauses verzichten zu müssen.

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein **Tiefgaragenplatz** (eigenes Garagentor) mit angrenzendem **Kellerabteil** das Ihnen einen sicheren und zusätzlichen Stauraum für Utensilien bietet. Gemeinschaftsräume für Fahrräder und Wäsche (inkl. Waschmaschine) sind ein besonderer Pluspunkt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung vereint Raum, Komfort und eine hervorragende Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

**Mag. Silvia Altmann, 06502004407**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap