

## Stadtjuwel Urfahr | Schmiedegasse 6 - PROVISIONSFREI



**Objektnummer: 4742/99**

**Eine Immobilie von Lauriacum Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	365.300,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Birgit Galos**

Lauriacum Immobilien GmbH  
Mauthausener Straße 66  
4470 Enns

T +43 676 814 282 990

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

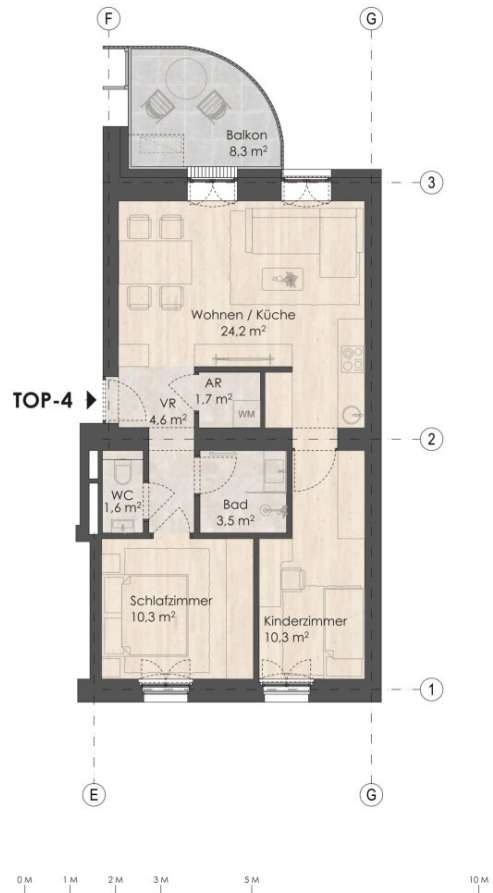


## STADTJUWEL URFAHR I SCHMIEDEGASSE 6

### TOP-4

Wohnen / Küche	24,2 m <sup>2</sup>
VR	4,6 m <sup>2</sup>
AR	1,7 m <sup>2</sup>
WC	1,6 m <sup>2</sup>
Bad	3,5 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	10,3 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	10,3 m <sup>2</sup>
	<b>56,2 m<sup>2</sup></b>
Balkon	8,3 m <sup>2</sup>

m<sup>2</sup> Angaben sind ca. Angaben.  
Vorbehaltlich technisch bedingter Änderungen.



# Objektbeschreibung

**PROVISIONSFREI - direkt vom Bauträger!**

**8 barrierefreie Eigentumswohnungen von 42 m<sup>2</sup> - 63 m<sup>2</sup> (2 und 3 Zimmer)**

**1 barrierefreie Penthousewohnung 130 m<sup>2</sup> mit 44 m<sup>2</sup> Dachterrasse**

Die **LAURIACUM Immobilien GmbH** errichtet in der Urfahrner Schmiedegasse 6 neun moderne Eigentumswohnungen in TOP-Wohnlage.

Die grundlegende Zielsetzung dieser Generalsanierung mit Aufstockung und Dachgeschossausbau besteht darin, attraktiven, zeitgemäßen und zukunftsorientierten Wohnraum zu schaffen. Dabei wird besonderer Wert auf eine hochwertige und funktionale Innenraumgestaltung gelegt, die den Ansprüchen der zukünftigen Bewohner gerecht wird.

Das Objekt überzeugt zudem durch einen ausgewogenen Wohnungsgrößen-Mix, der die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen berücksichtigt.

Obwohl die Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung keine Wünsche offenlässt – Schulen, Kindergärten, Ärzte, die LentiaCity sowie öffentliche Verkehrsmittel – ist die Wohnlage ruhig und zum begrünten Innenhof hin orientiert.

Durch die bauliche Absenkung des Erdgeschosses mit direktem Zugang zum Lift wird eine **barrierefreie Erschließung aller Wohnungen** – vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss – gewährleistet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap