

## **Moderne Gartenwohnung in Linz: Erstbezug mit großer Terrasse**



**Objektnummer: 4742/79**

**Eine Immobilie von Lauriacum Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	75,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,76
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Birgit Galos**

Lauriacum Immobilien GmbH  
Mauthausener Straße 66  
4470 Enns

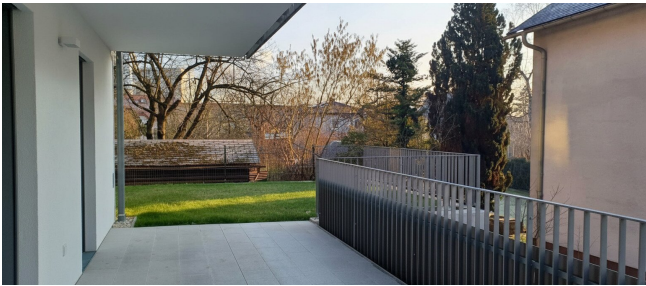
T +43 676 814 282 990

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













Wohnfläche 90,49 m<sup>2</sup>  
Terrasse 37,20 m<sup>2</sup>  
Eigengarten 1+2 75,29 m<sup>2</sup>

Geringfügige Abweichungen sind möglich.

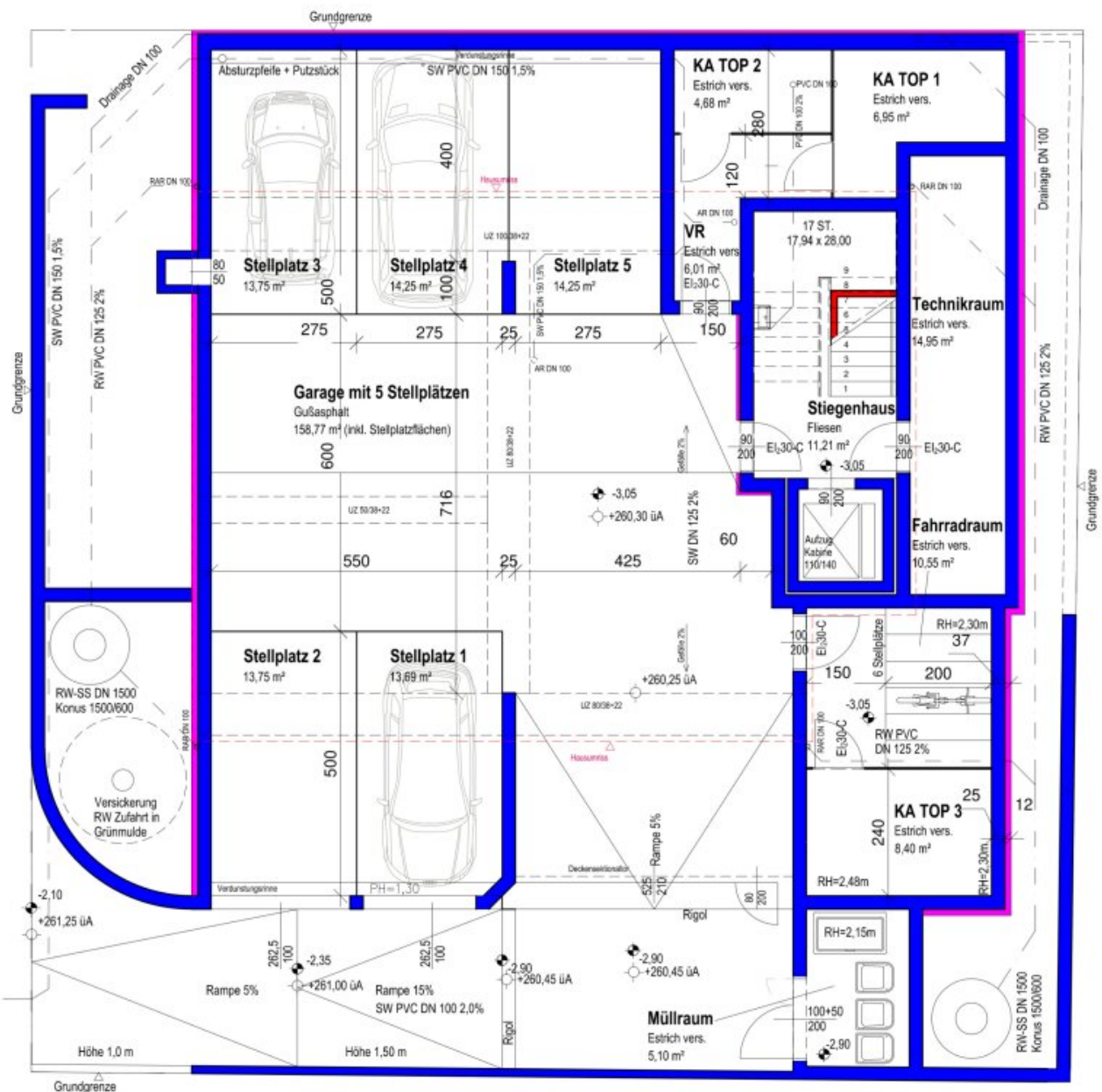


GRUNDRISS 1:100

FEBRUAR 2022



Geringfügige Abweichungen sind möglich.



GRUNDRISS 1:100

FEBRUAR 2022



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exquisiten Gartenwohnung im Herzen von Linz, die Ihnen modernen Komfort und eine ideale Lebensqualität bietet. Diese lichtdurchflutete und großzügige Wohnung mit einer Fläche von 90,49 m<sup>2</sup> ist der perfekte Ort für Familien, Paare oder alle, die das Leben in der Stadt mit einem Hauch von Natur verbinden möchten.

Mit einem Kaufpreis von 549.000,00 € erhalten Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Lebensgefühl. Die Wohnung ist ein Erstbezug und wurde mit hochwertigen Materialien und durchdachtem Design ausgestattet, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Die Massivbauweise garantiert Ihnen nicht nur Langlebigkeit, sondern auch eine exzellente Dämmung für ein angenehmes Raumklima.

Die Wohnräume sind optimal gestaltet und bieten Ihnen drei helle Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und hohen Komfort, während der Personenaufzug Ihnen den Zugang zu Ihrer neuen Wohnung erleichtert.

Ein Highlight dieser Gartenwohnung ist der großzügige Garten mit Terrasse, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die sonnigen Tage im Freien zu genießen. Ob entspannende Stunden mit einem Buch, gesellige Grillabende mit Freunden oder einfach das Spielen der Kinder – Ihr eigener Garten wird zum Rückzugsort und zur Oase der Erholung.

Die Lage dieser Immobilie ist hervorragend! Sie befinden sich in einem gut angebundenen Stadtviertel von Linz, wo Sie sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Infrastruktur genießen können. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Bus- und Straßenbahnlinien sind in unmittelbarer Nähe, und der Autobahnanschluss sorgt dafür, dass Sie schnell und bequem in alle Richtungen unterwegs sind.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Ebenso haben Sie verschiedene Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe, sodass Ihnen der tägliche Einkauf mühelos von der Hand geht.

Diese Gartenwohnung vereint nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch die Vorzüge einer urbanen Lage mit der Möglichkeit, die Natur direkt vor der Tür zu genießen. Zögern Sie nicht und nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in Linz zu erwerben. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Ihr Traum von der perfekten Wohnung wird hier Wirklichkeit!

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap