

**Belagsfertige Doppelhaushälfte inkl. Carport und Parkplatz  
in Pichling: 5 Zimmer, Terrasse, Eigengarten.**



**Objektnummer: 5072/393**

**Eine Immobilie von Stöttinger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	114,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	426.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Stöttinger**

Stöttinger Immobilien  
Streiningerstraße 14  
4655 Vorchdorf





**EM**  
CONSTRUCTIONS



**EM**  
CONSTRUCTIONS



**EM**  
CONSTRUCTIONS





EM  
CONSTRUCTIONS

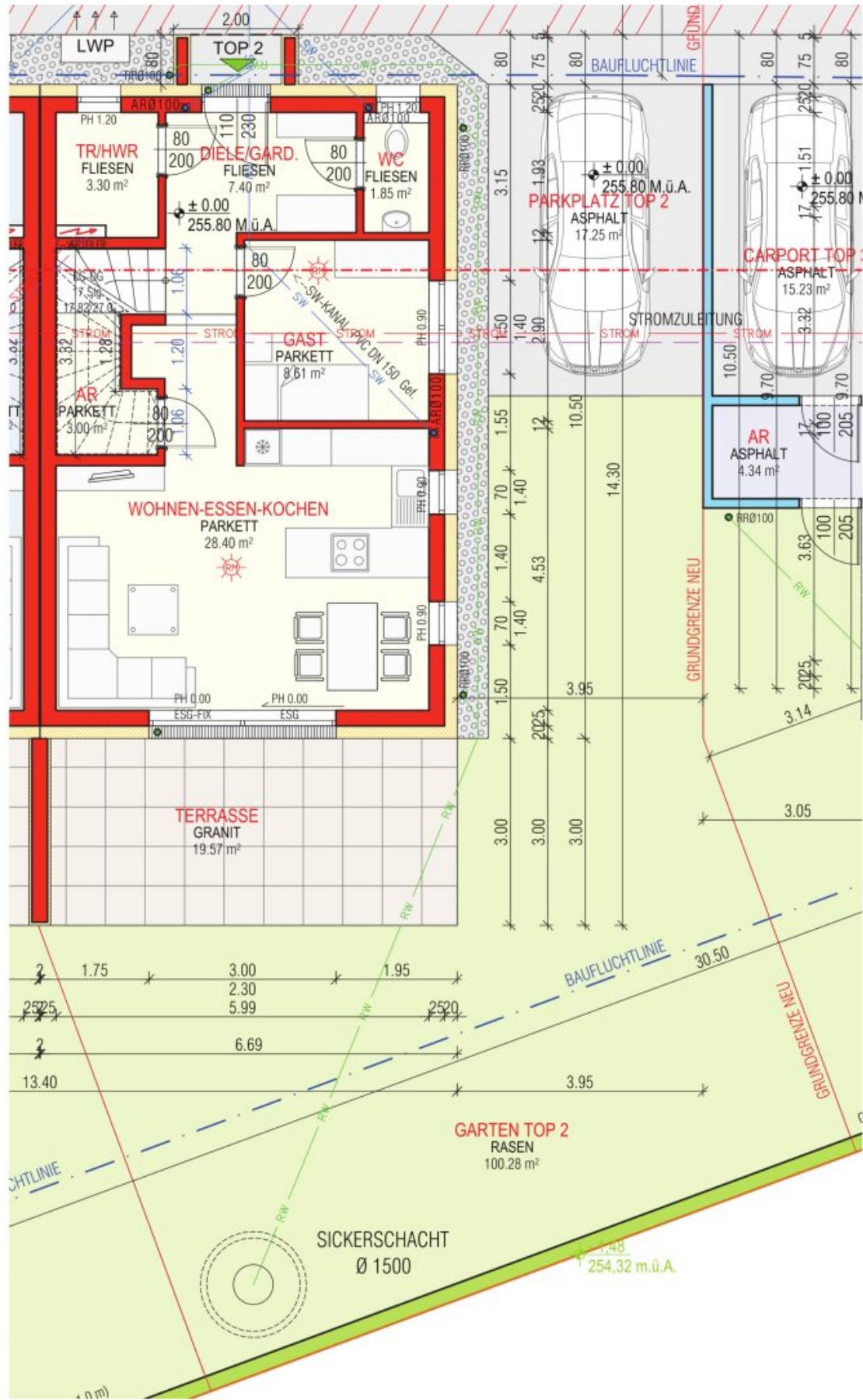


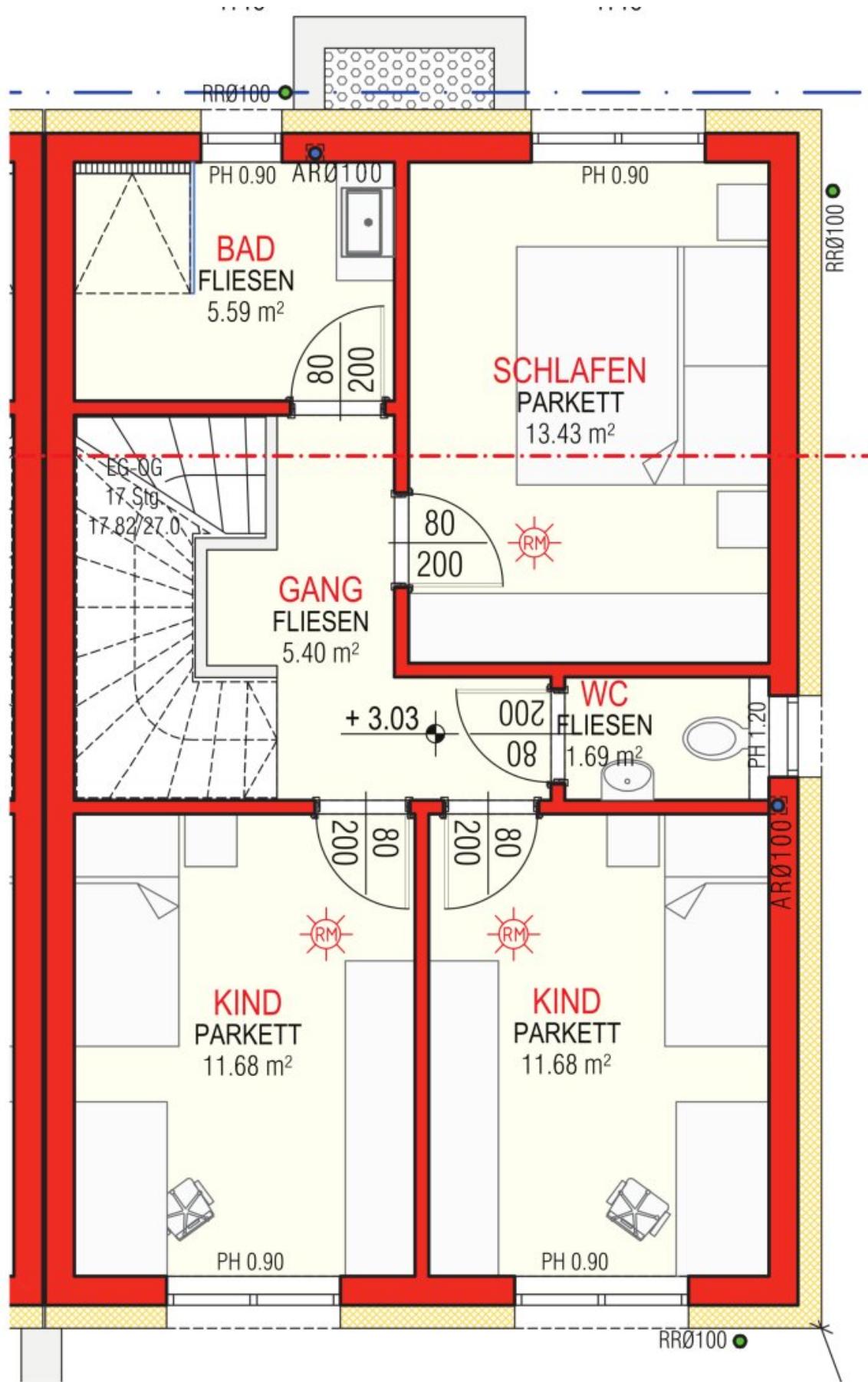


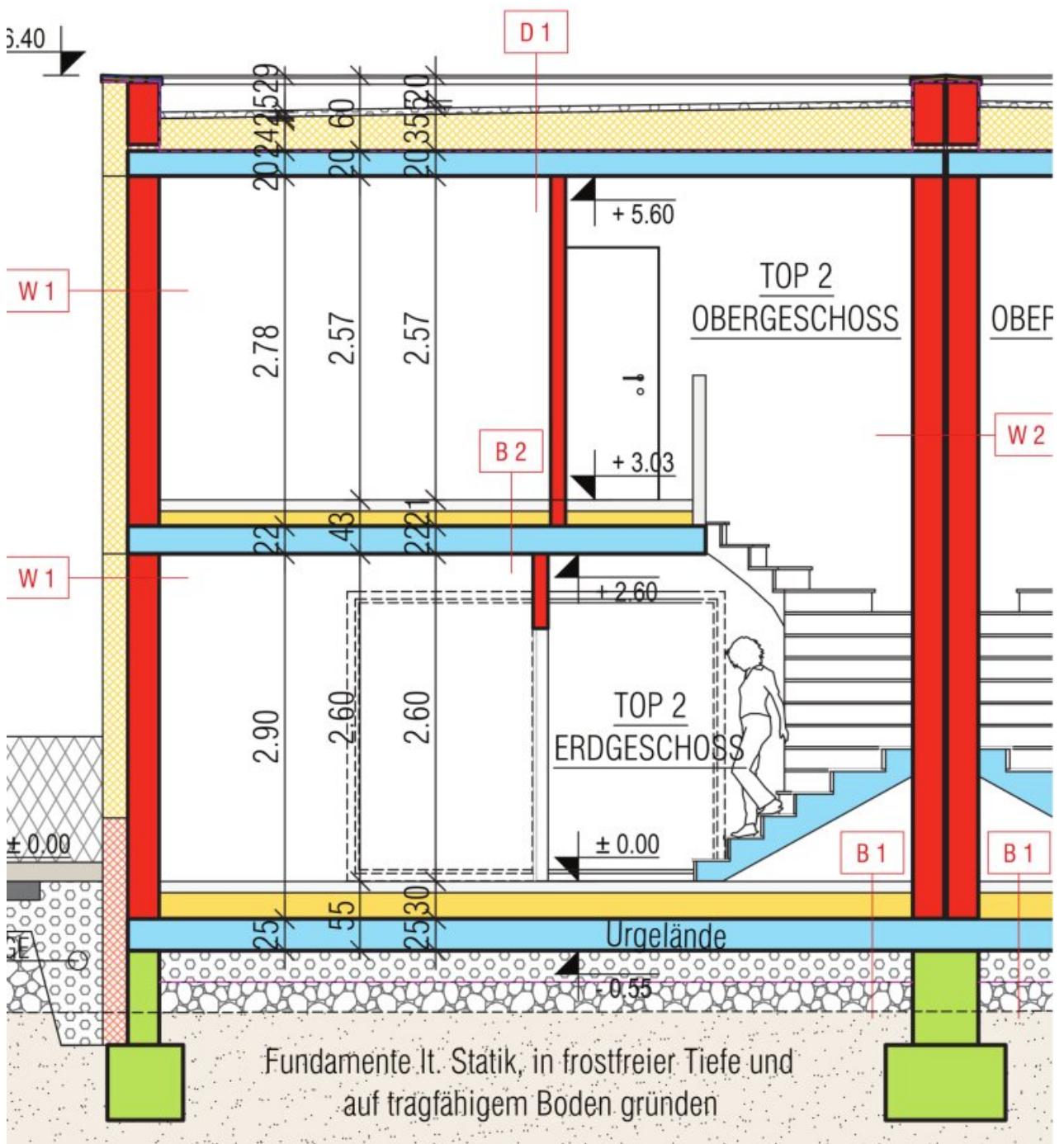
**EM**  
CONSTRUCTIONS

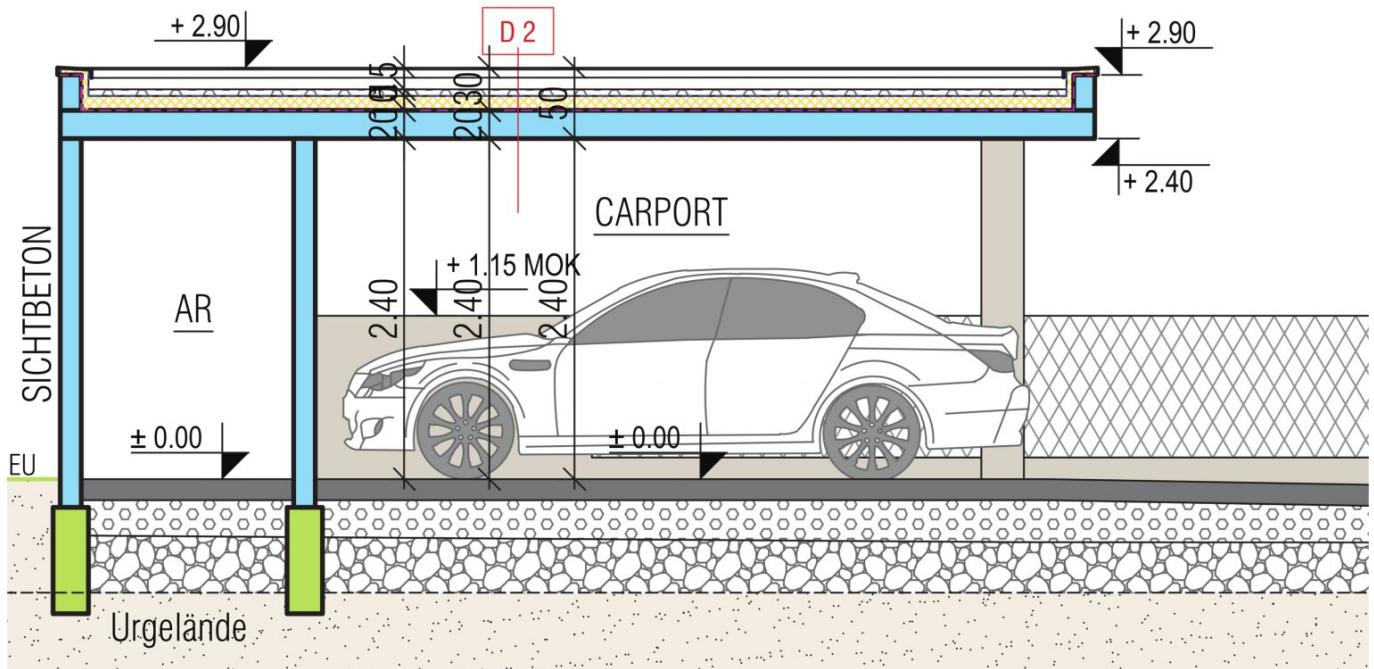


**EM**  
CONSTRUCTIONS











# Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte ist ein Ort, an dem Sie sich wie zu Hause fühlen. Es bietet Ihnen ein komfortables Leben in der Stadt Linz. Mit 5 Zimmern, Terrasse und Eigengarten ist dieses Haus ein perfekter Ort, um sich Ihr eigenes Zuhause zu schaffen.

## Ihre Vorteile im Überblick

- Das Carport und der Parkplatz sind im Kaufpreis bereits enthalten
- Massivbauweise
- Zentralheizung mittels eigener VAILLANT Wärmepumpe mit Kühlfunktion inkl. 160 l Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Elektrische Rollläden bzw. Raffstore bei der Terrassentüre sind bei allen Fenstern im Wohn- und Schlafbereich enthalten
- Im Bad und WC im EG und OG kommt ein satiniertes Glas ohne Rollläden
- Kunststoff-Alu Fenster von Josko mit Hebeschiebetüre im Wohnbereich
- Haustüre von Josko, Werkstoff aus HPL außen und innen
- Helle Räume und große Fensterflächen im Wohnbereich
- Großer Eigengarten
- Umzäunung des Eigengartens und Abtrennung zwischen den einzelnen Häusern

mittels Doppelstabmattenzaun verzinkt, ca. 1m hoch, ohne Sichtschutz, ohne Betonsockel und ohne Gartentüre

- Hochwertige Elektroausstattung mit dem Schaltersystem Busch und Jäger future linear
- Leerverrohrung für Internet in den Verteiler
- Jedes Zimmer ist mit einem Leerrohr für Internet oder SAT ausgestattet (5 Stk. insgesamt)
- Waschmaschinenanschluss im Bad oder Technikraum
- Frostsicherer Wasseranschluss bei der Terrasse im Außenbereich
- Eigener Wasser- und Stromanschluss
- Die allgemeinen Außenanlagen werden vom Bauträger fertig gestellt
- Der Eigengarten wird vom Bauträger mit dem Mutterboden planiert, humusiert und angesät
- Ortwasser
- Öffentlicher Kanal

Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- Fliesen und die dazugehörigen Abdichtungsarbeiten
- Bodenbeläge

- Innentüren
- Sanitärinstallation (die Rohinstallation ist im Kaufpreis enthalten)
- Terrassenbelag und Unterbeton
- Anschlusskosten für Strom, Kanal, Wasser, Verkehrsflächenbeitrag und die dazugehörigen Aufschließungsarbeiten. Diese betragen ca. € 16.500,-/Doppelhaushälfte und sind nach Erhalt der Rechnung an den Bauträger zu entrichten.

Sonstiges:

- Die belagsfertige Fertigstellung ist für Dezember 2026 geplant
- Der Eingangsbereich, die Carports und die Abtrennung zwischen den Terrassen werden in Beton ausgeführt
- Änderungen, Druckfehler und Irrtümer sind vorbehalten

Schlüsselfertig:

Die zusätzlichen Kosten für die schlüsselfertige Ausführung betragen: € 27.000,- inkl. Ust.

Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet zusätzlich:

- Terrasse: Estrichplatten in Splitt verlegt
- Bodenlegerarbeiten: Fertigklebeparkett Eiche 2-Stab inkl. Sockelleisten (Schweizerleiste).
- Fliesenlegerarbeiten:

- Bodenfliesen: Feinsteinzeug, Format: 60/30 inkl. Sockelfliesen, Höhe ca. 7cm aus Bodenmaterial. Der obere Abschluss der Sockelfliesen und Wandfliesen erfolgt mit einer Acryl-Fuge.
- Wandfliesen: Steingut, Format: 60/30 cm, Farbe Weiß matt. Die Wände im Bad und WC werden zum Teil auf eine Höhe von ca. 1,20 m verfliest. Teilweise werden Wände nicht verfliest. Im Bereich der Dusche wird auf eine Höhe von ca. 2,10 m gefliest. Siehe Skizze. Der obere Abschluss der Wandfliesen erfolgt mit einer Acryl-Fuge.
- Stiege: Die Trittstufe der Stiege wird mit dem gleichen Parkettboden belegt. Die Setzstufe wird weiß gestrichen.
- Innentüren: Dana Standardtür weiß mit Holzumfassungszarge
- Sanitär Bad: Laufen Pro Waschtisch, 60 cm breit mit Grohe oder Hansa Armatur bzw. gleichwertiges, mit Kalt- und Warmwasseranschluss
- Hansatwist Armatur inkl. Duschhalterung und Hansa Basicjet Handdusche
- Dusche mit Fliese und Rinne im Gefälle ca. 100 x 100 cm mit Glaswand (Walk in Dusche, ohne Tür)
- Sanitär WC EG und OG: Laufen Pro Handwaschbecken mit Grohe oder Hansa Armatur bzw. gleichwertiges, mit Kalt- und Warmwasseranschluss
- Hänge WC Tiefspüler Laufen Pro mit Geberit Drückerplatte

Die Anschlusskosten sind auch bei der schlüsselfertigen Ausführung nicht enthalten.

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.