

**\*\* ANLEGER AUFGEPASST \*\* Provisionsfrei! - ideale  
2-Zimmer - Wohnung mit Balkon im Erstbezug**



Wohnbereich-Couch

**Objektnummer: 1939/132223**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	54,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	214.110,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.630,21 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag.(FH) Marianne Gerner-Kraupatz**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 50 450 400  
H +43 664 25 63 491

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



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.











Bitte beachten Sie, dass es sich bei der Visualisierung um ein Symbolfoto handelt.

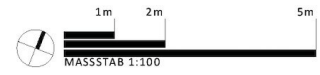
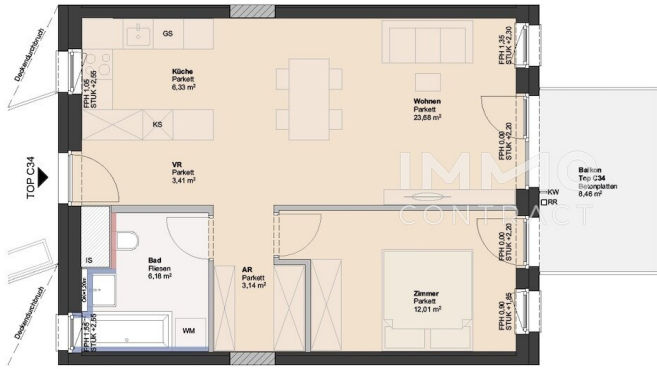
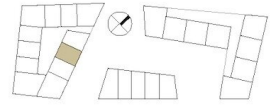


Bitte beachten Sie, dass es sich bei der Visualisierung um ein Symbolfoto handelt.





LAGE TOP C34



## Objektbeschreibung

Ideales Investment für Anleger: Im Süden von Linz, am Rande des Stadtteils Neue Heimat, entsteht etwas Besonderes - das Neubauprojekt **G r ü n G e b o r g e n** .

Eine Welt für sich. Ein Ort der Vertrautheit, des unbeschwerten Lebens – nah an der Stadt und noch näher an der Natur. Vier variierende, hofartig und doch offen angeordnete Gebäude, die 97 modernst ausgestattete Tops bieten mit großzügigen Freiflächen, privaten Gärten, Balkonen oder Terrassen und einem grünen, autofreien Innenhof modernes Wohnen in einem urbanen Umfeld. Das Naherholungsgebiet Traunauen ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die nachhaltige Bauweise mit Photovoltaik gewährleistet niedrige Betriebskosten.

Im Projekt **G r ü n G e b o r g e n** finden Sie eine ideale Anlegerwohnung.

Hinweis: Der oben genannte Verkaufspreis ist als Nettopreis (Anlegerpreis) zzgl. 20% USt. zu verstehen.

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

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap