

**Sonnige 2-Zimmer Gartenwohnung in ruhiger Lage -  
Erstbezug / provisionsfrei!**



Innenhof\_Broschüre

**Objektnummer: 1939/162899**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	54,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	13,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	233.000,00 €

## 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.



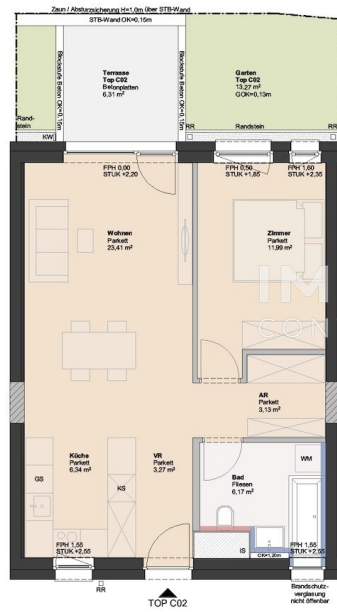




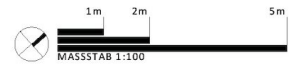
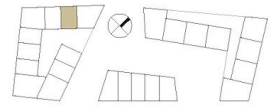








LAGE TOP C02



## Objektbeschreibung

Im Süden von Linz, am Rande des Stadtteils Neue Heimat, entsteht etwas Besonderes – das Projekt 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. So ähnlich war es an diesem Ort schon einmal – und bald wird dieser Geist aufs Neue lebendig. Nicht als idyllisches Gehöft wie einst, sondern als Ideal zeitgemäßen Wohnens: vier variierende, hofartig und doch offen angeordnete Gebäude, die 97 modernst ausgestattete Tops beherbergen – mit Wohnflächen von 52 bis 155 Quadratmetern, großzügigen Freiflächen, privaten Gärten, Balkonen oder Terrassen und einem grünen, autofreien Innenhof. Die Überschaubarkeit von damals trifft auf die kluge Planung von heute. Je nach Lust und Laune den Nachbarn begegnen oder seine Ruhe genießen – beides ist hier ganz selbstverständlich möglich. Zur guten neuen Zeit gehört, dass Sie mehr als ein Zuhause finden: hier erwartet Sie eine sichere, angenehme und lebendige Form des Wohnens.

Im Projekt G r ü n G e b o r g e n erfüllen sich Ihre Wohnträume.

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