

**Schöne 3-Zimmer-Neubau-Wohnung mit Garten -  
Heliosallee - Top D03**



**Objektnummer: 5753/516648082**

**Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klauberweg 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	23,01 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	158,64 €
Heizkosten:	48,08 €
USt.:	26,31 €
Infos zu Preis:	

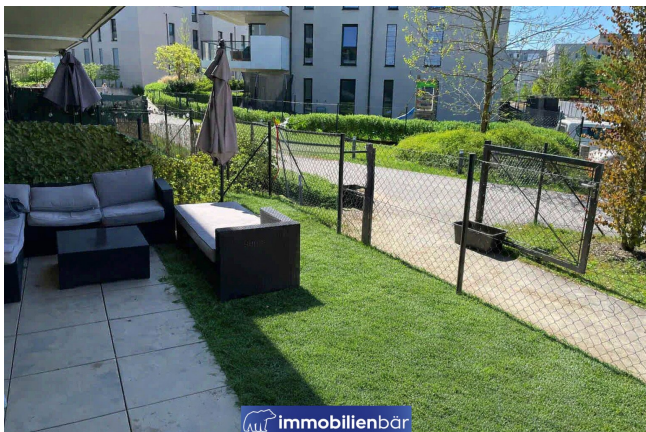
Anlagepreis: EUR 271.964,29

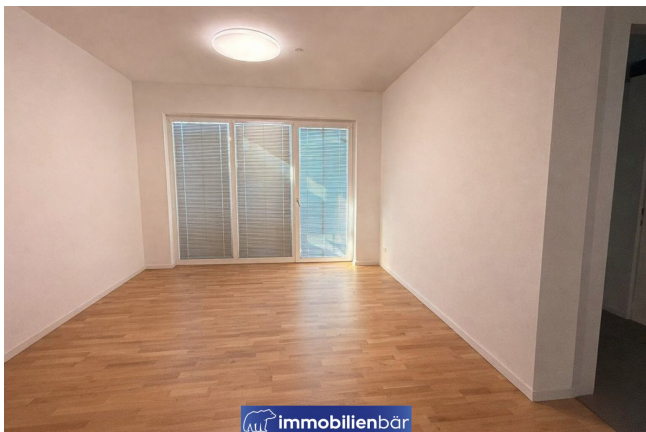
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

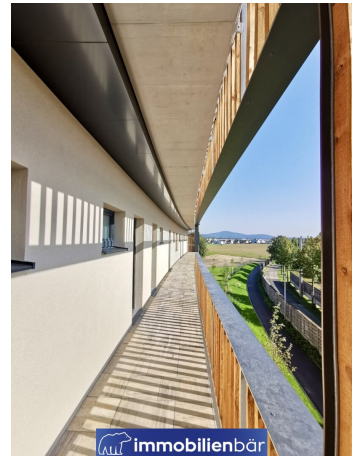
## Ihr Ansprechpartner













” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBERATER.



Christoph  
Blank BSc.

 +43 699 10 15 05 15

 [christoph.blank@immobaer.at](mailto:christoph.blank@immobaer.at)



## Objektbeschreibung

**Neubau-Wohnung** in **Ruhelage**, in direkter Gehweite zum **Naturjuwel Traun-Donau-Auen**.

In **sonniger Lage**, am Klauberweg 8 in Linz-Pichling, wird diese **attraktive Wohnung Top D03** verkauft. Eine **großzügige Terrasse mit Eigengarten** und eine Raumhöhe von rund 280cm ermöglichen **höchsten Wohnkomfort**. **Vielfältige Grünanlagen** und **großzügige Freiflächen** bieten **wohltuendes Wohnen im Grünen**. Insbesondere auch in der Nähe des renaturierten Mühlbaches. Ebenfalls gibt es einen **großzügigen Spielplatz**. Durch die **hervorragende Verkehrsanbindung** über den Bahnhof Linz-Ebelsberg ist die Nähe zur Stadt samt **optimaler Infrastruktur** gegeben. Ein eigener **PKW-Stellplatz** in der hauseigenen **Tiefgarage** ist inkludiert.

### Höhepunkte

- inkl. Küche
- inkl. TG-Stellplatz
- Bad mit Badewanne & Fenster
- Terrasse mit Eigengarten
- Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung:
  - Echtholzparkettböden
  - großformatige Fliesen (Feinsteinzeug)
  - Fußbodenheizung
  - große Kunststoff-Alu-Fenster mit Sonnenschutz

- Raumhöhe rund 2,80m
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme
- parkähnliche Grünanlagen, großer Spielplatz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <950m

Apotheke <975m

Klinik <1.850m

Krankenhaus <4.825m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <650m

Schule <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.025m

Einkaufszentrum <3.425m

### **Sonstige**

Bank <650m

Geldautomat <650m

Post <1.025m

Polizei <950m

### **Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <3.825m

Flughafen <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap