

## Neubau-Wohnung mit Balkon - Heliosallee - Top D33a



**Objektnummer: 5753/516648102**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klauberweg 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	27,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	88,50 €
Heizkosten:	37,58 €
USt.:	14,63 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilien Bär – Christoph Blank**

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär







 immobilienbär



 immobilienbär

 immobilienbär

” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBERATER.

 Christoph  
Blank BSc.

 +43 699 10 15 05 15  
 christoph.blank@immobaer.at

 immobilienbär



## Objektbeschreibung

Neubau-Mietwohnung in **Ruhelage**, in direkter Gehweite zum **Naturjuwel Traun-Donau-Auen**. In **sonniger Lage**, am Klauberweg 8 in Linz-Pichling, vermietet der Immobilien Bär diese **attraktive Wohnung Top D33a**. Ein **großzügiger Balkon** 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** sowie einen **hauseigenen Fitnessraum**. Durch die **hervorragende Verkehrsanbindung** über den Bahnhof Linz-Ebelsberg ist die Nähe zur Stadt samt **optimaler Infrastruktur** gegeben.

### Höhepunkte

- Schöne Wohnung mit Balkon
- Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung:
  - Echtholzparkettböden
  - großformatige Fliesen (Feinsteinzeug)
  - bodenebene Dusche mit Rinne
  - Fußbodenheizung
  - große Kunststoff-Alu-Fenster mit Sonnenschutz
- Raumhöhe rund 2,80m
- Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme

- parkähnliche Grünanlagen, großer Spielplatz
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <975m

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 <1.000m

Polizei <950m

#### **Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <3.825m

Flughafen <4.975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap