

**Top 2! Schlüsselfertiges Reihenhaus inkl. Carport und  
Parkplatz in Pichling: 5 Zimmer, Terrasse, Eigengarten.**



**Objektnummer: 5072/404**

**Eine Immobilie von Stöttinger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwaigaustraße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	25,87 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	445.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Stöttinger**

Stöttinger Immobilien  
Streiningstraße 14



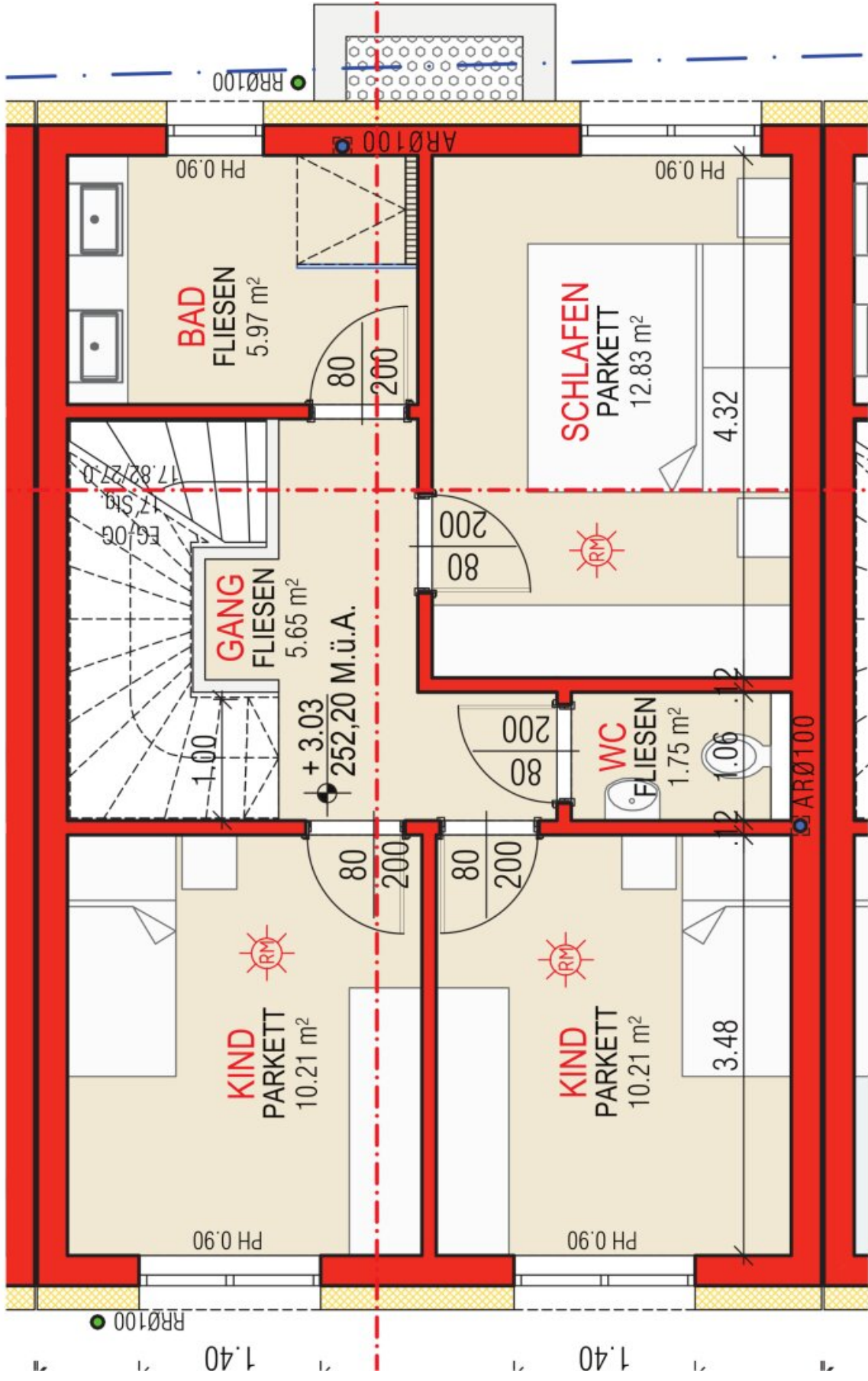




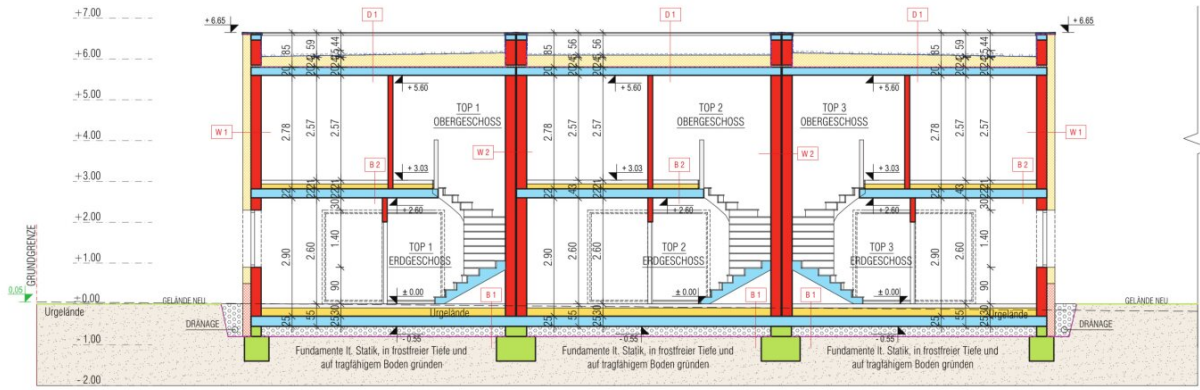




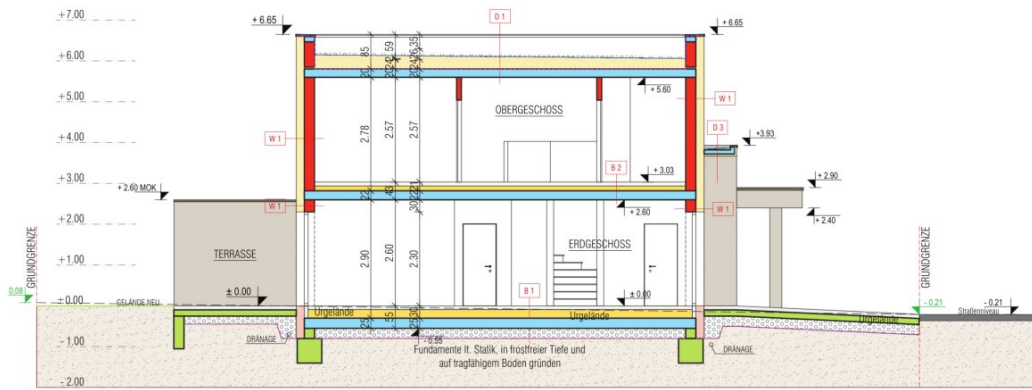








SCHNITT A-A



SCHNITT B-B





NORDANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT



WESTANSICHT



1693/1

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenhaus ist ein Ort, an dem Sie sich wie zu Hause fühlen. Es bietet Ihnen ein komfortables Leben in der Stadt Linz/Pichling. 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 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
- 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
- Ortswasser
- Öffentlicher Kanal

Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- Handlauf bei der Stiege
- Anschlusskosten für Strom, Kanal, Wasser, Verkehrsflächenbeitrag und die dazugehörigen Anschließungsarbeiten. Diese betragen ca. € 18.700,-/Reihenhaus/Wohneinheit.

Bei der Angabe der Wohnfläche ist das Stiegenhaus mit ca. 1,6 m<sup>2</sup> (Maßangabe lt. Nutzwertgutachten, im Plan nicht ersichtlich) miteingerechnet.

Sonstiges:

- Die schlüsselfertige Fertigstellung ist für Ende 2027 geplant
- Der Eingangsbereich, die Carports, der Abstellraum im Außenbereich und die Abtrennung zwischen den Terrassen werden in Beton ausgeführt
- Änderungen, Druckfehler und Irrtümer sind vorbehalten

Die schlüsselfertige Ausführung beinhaltet zusätzlich:

- Terrasse: Estrichplatten in Splitt verlegt
- Bodenlegerarbeiten: Fertignarkparkett Eiche 2-Stab inkl. Sockelleisten (Schweizerleiste).
- Stiege: Die Trittstufe der Stiege wird mit dem gleichen Parkettboden belegt. Die Setzstufe wird weiß beschichtet.
- Innentüren: Dana Standardtüre weiß mit Holzumfassungszarge
- Handlauf: ein Handlauf ist auch bei der schlüsselfertigen Variante nicht enthalten. Dieser muss von den Eigentümern angebracht oder als Sonderwunsch bestellt werden.
- 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 verflies. Teilweise werden Wände nicht verflies. Im Bereich der Dusche wird auf eine Höhe von ca. 2,10 m geflies. Siehe Skizze. Der obere Abschluss der Wandfliesen erfolgt mit einer Acryl-Fuge.
- 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 Türe)
- 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
- Abstellraumbtüre: Nebeneingangstüre in den Abstellraum beim Carport.

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.