

## **Kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem 72 m<sup>2</sup>-Eigengarten**



**Objektnummer: 7834/419**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4048 Puchenu
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	71,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	288.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz

T +43 732 29 99 27







TOP 1 - ERDGESCHOSS

**2-Zimmer-Wohnung**

**Wohnfläche Gesamt: 51,86 m<sup>2</sup>**

Wohnen/Essen/Kochen: 26,74 m<sup>2</sup>

Garderobe 4,47 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 6,03 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 14,62 m<sup>2</sup>

Terrasse: 7,45 m<sup>2</sup>

Eigengarten: 71,72 m<sup>2</sup>

Keller: 5,90 m<sup>2</sup>

**Ihr Ansprechpartner:**

Ing. Michael Lindinger-Pesendorfer, BSc

+43 676 81 41 96 52

[lindinger@immo-broker.at](mailto:lindinger@immo-broker.at)

[www.m2n.immo](http://www.m2n.immo)

**M2N**  
IMMOBILIEN



bach  
gasse  
zwölf

## Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt in der Bachgasse 12, Puchenuau besticht durch seine erstklassige Lage am Ende einer ruhigen Sackgasse, umgeben von viel Grün und mit einem herrlichen Blick auf die umliegende Natur. Die erhöhte Position des Grundstücks sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Licht, Weitblick und Privatsphäre. Großzügige Gärten, sonnige Terrassen sowie eine moderne, architektonisch ansprechende Bauweise runden das exklusive Wohngefühl perfekt ab.

Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur der beliebten Gemeinde Puchenuau. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheken und vielfältige Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die Donau, grüne Erholungsräume und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radwege, Spielplätze und Spazierwege nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind. Die schnelle Anbindung an Linz - sei es mit dem Auto über die B127 oder bequem mit der Mühlkreisbahn - macht diesen Standort besonders attraktiv für Pendler, Familien und Stadtliebhaber, die dennoch Ruhe, Natur und Wohnqualität in vollen Zügen genießen möchten. Hier wohnen Sie in einer der besten, zentralsten Lagen Puchenaus.

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 <2.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap