

## **Wohnen mit Hausgefühl – moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Linz-Pichling**



Wohn-Esszimmer

**Objektnummer: 3849/595**

**Eine Immobilie von RE/MAX Expert**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 4030 Linz                        |
| Baujahr:                      | 2018                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 82,68 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 177,00 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 14,85 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | A 16,62 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,58                          |
| Kaufpreis:                    | 429.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 132,10 €                         |
| USt.:                         | 16,77 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

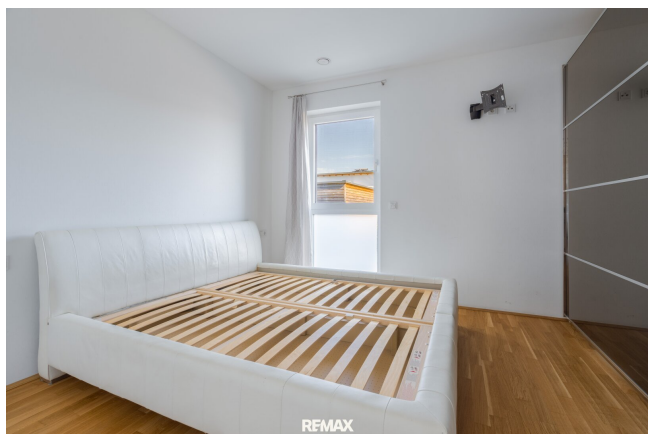
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

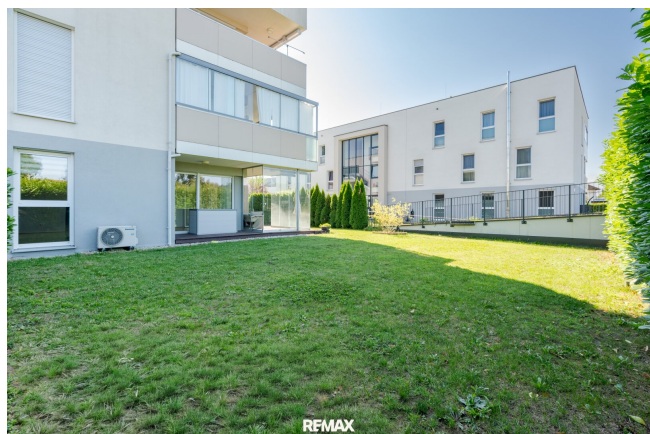
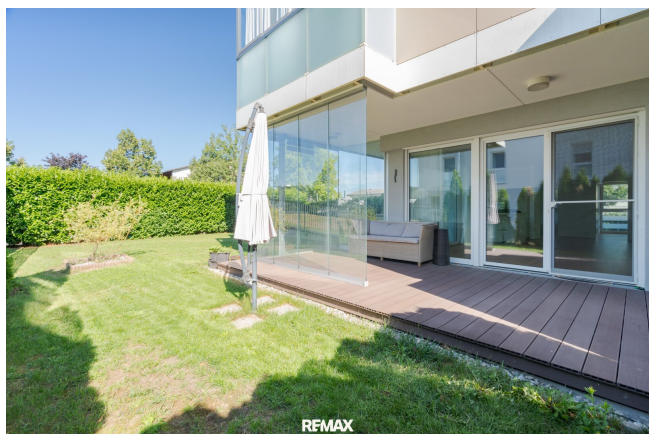
## Ihr Ansprechpartner



**Markus Reifmüller**

REMAX Expert







## Objektbeschreibung

### Wohnen mit Hausgefühl – moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Linz-Pichling

\*\*\*Sichern Sie sich jetzt online Ihren persönlichen Besichtigungstermin\*\*\*

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

Diese moderne und barrierefreie Gartenwohnung **in Linz-Pichling** verbindet komfortables Wohnen mit außergewöhnlich viel privatem Freiraum. Rund **83 m<sup>2</sup> Wohnfläche** treffen auf einen großzügigen **Eigengarten mit ca. 177 m<sup>2</sup>** und eine **ca. 28 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die teilweise verglast und mit verschiebbaren Elementen ausgestattet ist.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, den Garten nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten – **auch die Errichtung eines Pools ist grundsätzlich möglich**. Zwei Tiefgaragenstellplätze, ein großzügiger Keller sowie eine moderne Ausstattung aus dem Baujahr ca. 2018 runden das Angebot ab.

### Objekt im Überblick:

**Wohnfläche:** ca. 83 m<sup>2</sup>

**Eigengarten:** ca. 177 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** ca. 28 m<sup>2</sup>, teilweise verglast und verschiebbar

**Keller:** ca. 15 m<sup>2</sup>

**Tiefgarage:** 2 Stellplätze

**Baujahr:** ca. 2018

**Barrierefrei:** Ja

**Klimaanlage:** Ja

**Rollläden:** elektrisch bei allen Fenstern

**Gartenbewässerung:** automatisch

**Pool:** Errichtung grundsätzlich möglich

## **Wohnkomfort**

Die Wohnung bietet eine moderne und alltagstaugliche Ausstattung mit **Klimaanlage, elektrischen Rollläden und barrierefreier Ausführung**. Der großzügige Keller schafft zusätzlichen Stauraum, während zwei **Tiefgaragenplätze** komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglichen. Badezimmer ist mit Fenster, Badewanne und Dusche – hier genießen Sie Ihre persönliche Wellnessoase. **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung, die effiziente Gasheizung steht für nachhaltige und kostensparende Energieversorgung. Ein **Personenaufzug** bringt Sie bequem in die Wohnung im Erdgeschoss.

## **Außenbereich**

Der rund **177 m² große Eigengarten** bildet das besondere Zentrum dieser Immobilie. Gemeinsam mit der **28 m² großen Terrasse** entsteht ein großzügiger privater Außenbereich – ideal zum Entspannen, für gesellige Abende oder als zusätzlicher Freiraum für die Familie.

## **Lage**

**Linz-Pichling** verbindet eine ruhige Wohnumgebung mit der Nähe zu Grün- und Naherholungsbereichen. Gleichzeitig sind die Infrastruktur des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel und das Linzer Stadtgebiet gut erreichbar. Auch die wichtigen Verkehrsverbindungen in Richtung **A7 und A1** sind schnell erreichbar.

**Ein Zuhause mit viel Platz zum Leben – und einem Garten, der aus einer Wohnung etwas ganz Besonderes macht.**

**Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.**

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

*Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.*

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.*

*Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.*

*Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.*

*Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap