

**Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon -  
Heliosallee - Top D37**



**Objektnummer: 5753/516648211**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| 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                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,71                           |
| Kaufpreis:                    | 279.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 170,13 €                         |
| Heizkosten:                   | 68,17 €                          |
| USt.:                         | 27,63 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

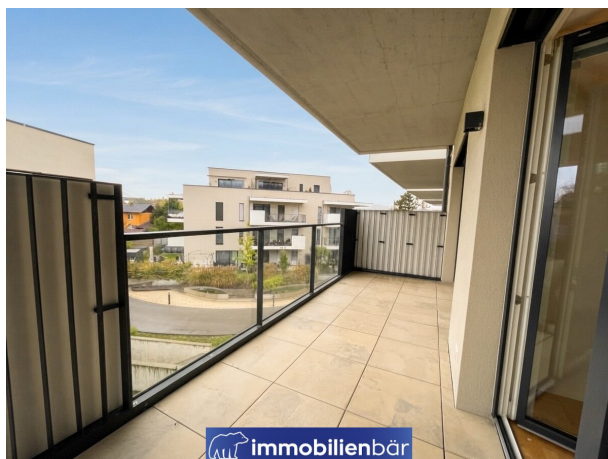
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



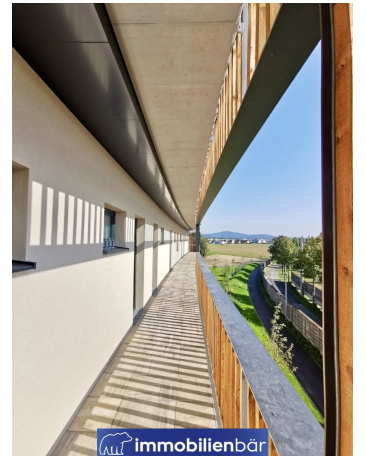
### Immobilien Bär – Christoph Blank

Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär  
Linzer Straße 26  
4701 Bad Schallerbach

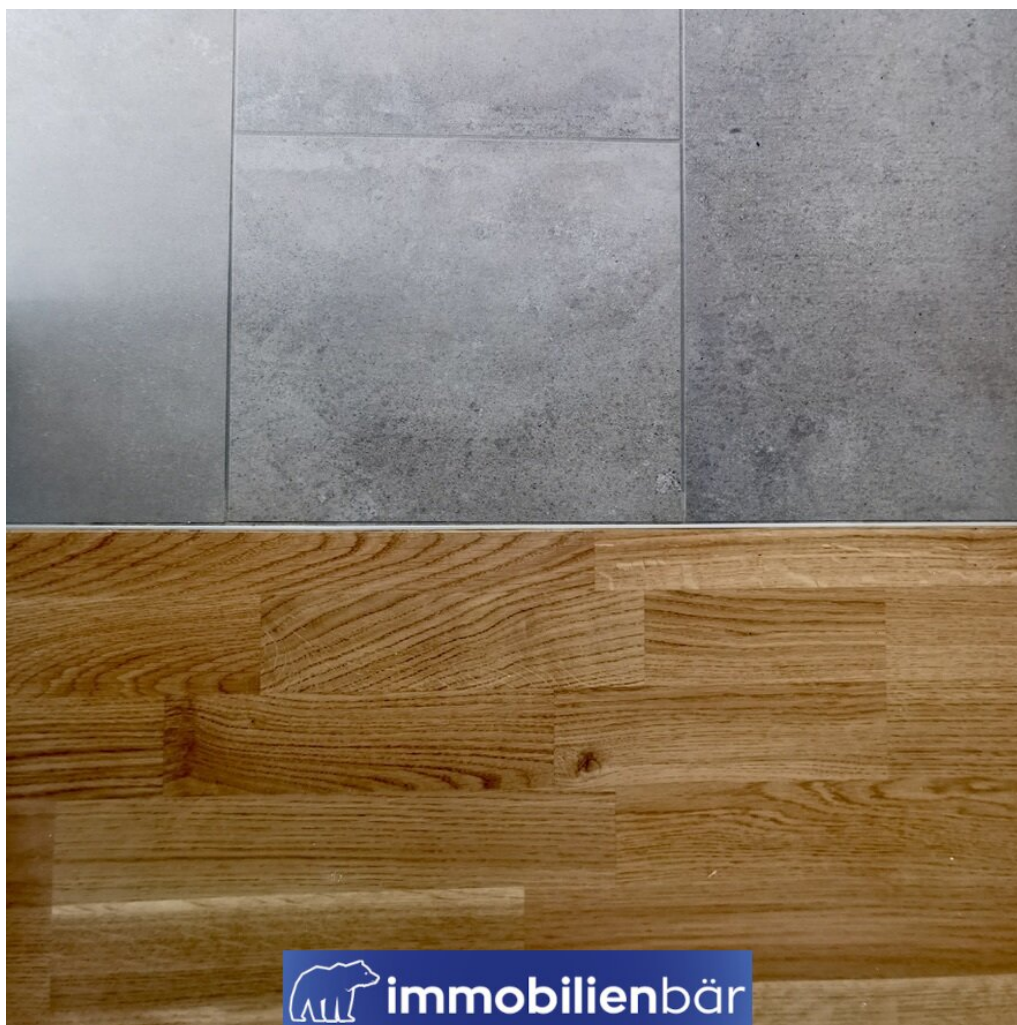












**” KONTAKTIEREN SIE  
IHREN PERSÖNLICHEN  
IMMOBILIENBERATER.**

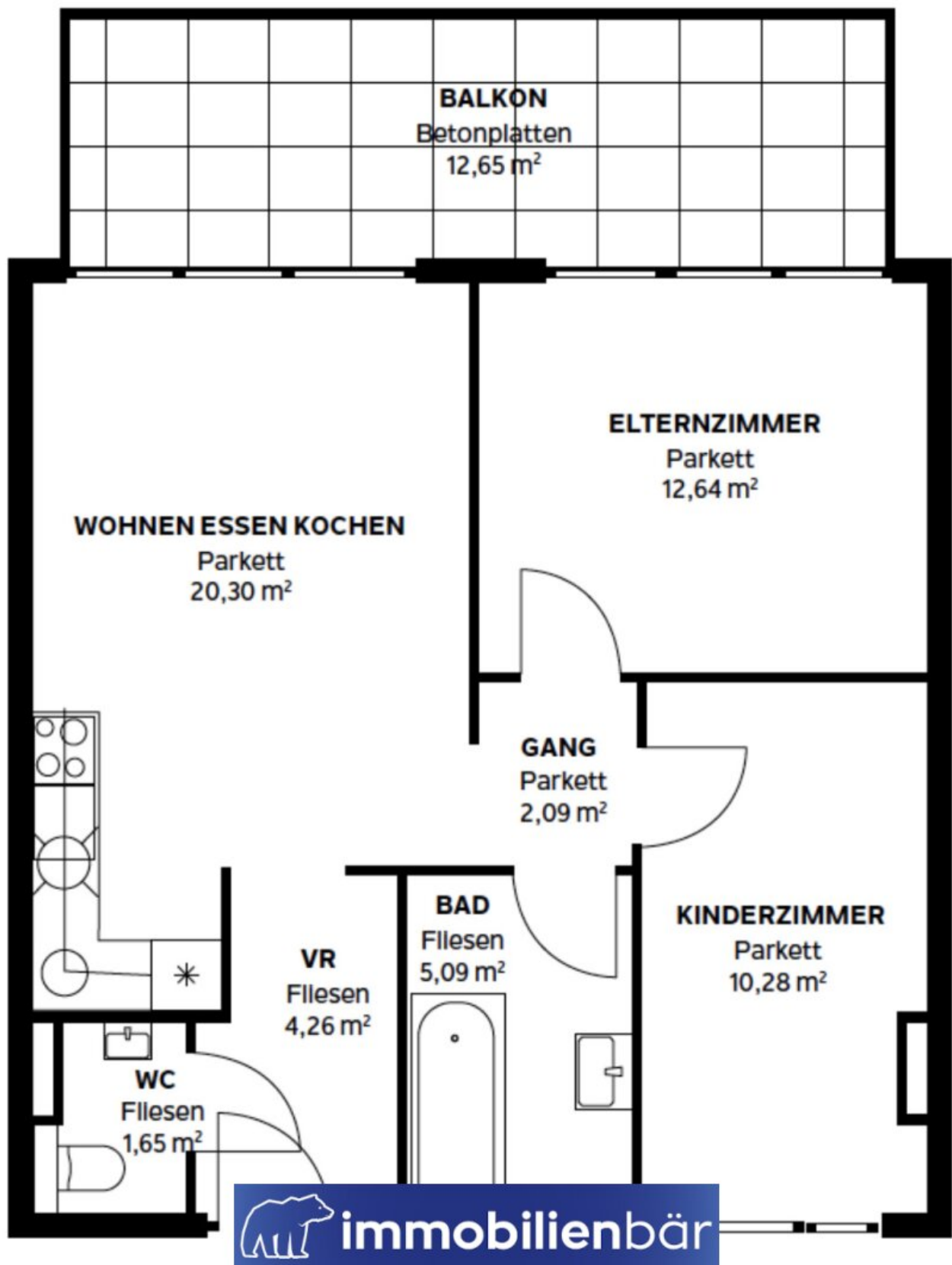


**Christoph  
Blank BSc.**

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







## Objektbeschreibung

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

In **sonniger Lage**, am Klauberweg 8 in Linz-Pichling, gibt es diese **attraktive Wohnung Top D37** zu kaufen. 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.

Vom aktuellen Mieter kann auf Wunsch die Küche abgelöst werden.

### Höhepunkte

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

- Gemeinschaftliche Waschküche mit „appWash“ von Miele
- Fitnessraum
- Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme
- Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise
- parkähnliche Grünanlagen, großer Spielplatz

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 <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <2.000m  
 Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
 Schule <1.500m  
 Universität <6.000m  
 Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
 Bäckerei <1.500m  
 Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap