Wohnen, wo andere ihre Freizeit genießen! Großzügige 78,19 m² Wohnung mit Balkon, eigenem Kellerabteil und Tiefgaragenplatz in unmittelbarer Nähe zum Pichlinger See!



Außenanlage_02

Objektnummer: 7062/605

Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leblweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,30 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	813,85 €
Kaltmiete (netto)	481,54 €
Kaltmiete	708,63 €
Betriebskosten:	208,00 €
Heizkosten:	28,63 €
USt.:	76,59 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung & Verkauf EBS

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz
Ziegeleistraße 37
4020 Linz

T +43 50 338 6016

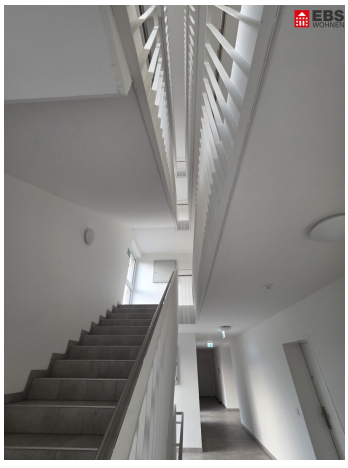
Gerne stehe ich Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





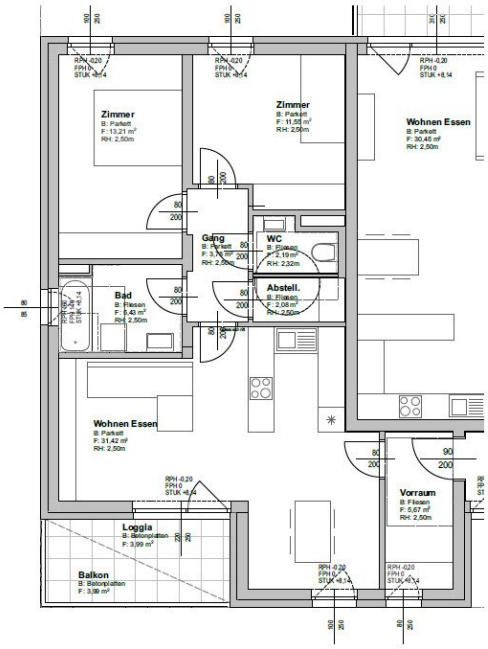




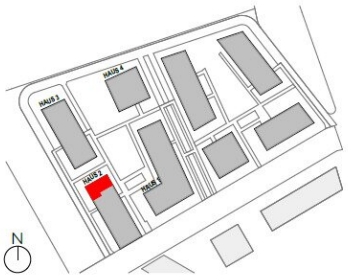


EBS WOHNEN

Haus 2 / TOP 15



1:75



OG3
OG2
OG1
EG

Wohnungstyp	TOP 15
Wohnnutzfläche	75,33 m²
Geförderte Wohnfläche	74,20 m²
Terrasse / Balkon / Loggia	7,98 m²
Eigengarten	-
Kellerabteil	6,30 m²

Objektbeschreibung

Oberösterreich / 4030 Linz / Pichling / Pichlinger See / Leblweg 38:

Hinweis: Aus Datenschutzgründen stehen derzeit keine Innenaufnahmen der Wohnung zur Verfügung.

Sie sind auf der Suche nach einer großzügigen Wohnung mit Balkon und zusätzlichen Annehmlichkeiten in attraktiver Lage? Diese schöne Wohnung mit **78,19 m²** im Leblweg 38 in Linz-Pichling überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Der Balkon mit **7,98 m²** lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Wohnräume lassen sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen einrichten und bieten ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich sowie persönliche Rückzugsorte. Ob für Paare, Familien oder alle, die gerne etwas großzügiger wohnen – hier finden Sie ein Zuhause mit viel Gestaltungsspielraum.

Ein besonderes Plus ist der **eigene Balkon mit 7,98 m²**, der zusätzlichen Freiraum bietet und sich ideal für einen gemütlichen Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden an der frischen Luft eignet.

Auch hinsichtlich Stauraum und Parkmöglichkeiten lässt die Wohnung keine Wünsche offen: Ein **eigenes Kellerabteil** bietet zusätzlichen Platz für persönliche Gegenstände, während der **Tiefgaragenplatz** eine komfortable und wettergeschützte Parkmöglichkeit direkt beim Wohnhaus ermöglicht.

Die wichtigsten Eckdaten

- **Adresse:** Leblweg 38, 4030 Linz
- **Stadtteil:** Pichling
- **Wohnfläche:** 78,19 m²
- **Balkon:** 7,98 m²

- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Parkplatz:** Tiefgaragenplatz vorhanden
- **Miete:** 813,85 €
- **Kaution/Baukostenzuschuss:** 3.637,96 €
- **Beziehbar ab:** 01.02.2027

Die Lage – Linz / Pichling / Pichlinger See

Der Linzer Stadtteil Pichling zählt zu den besonders beliebten Wohngegenden im Süden von Linz und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Die Nähe zum Pichlinger See macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für alle, die Erholung und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür schätzen.

Die Wohnung im Leblweg 38 bietet eine angenehme Wohnlage mit guter Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch verschiedene Restaurants und Dienstleistungsbetriebe sind gut erreichbar.

Ein besonderes Highlight der Lage ist der **Pichlinger See**, der zu den beliebtesten Naherholungsgebieten von Linz zählt. Ob Schwimmen an warmen Sommertagen, gemütliche Spaziergänge entlang des Sees, Radfahren oder einfach die Natur genießen – hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung.

Auch die Verkehrsanbindung ist praktisch: Öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen eine Verbindung in Richtung Linzer Stadtzentrum und zu weiteren Stadtteilen. Mit dem Auto sind wichtige Verkehrsverbindungen sowie die umliegenden Gemeinden ebenfalls gut erreichbar.

Kurz gesagt

Eine attraktive Wohnung mit **78,19 m² Wohnfläche und einem 7,98 m² großen Balkon** in Linz-Pichling. Ein eigenes Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Besonders die Nähe zum Pichlinger See, die angenehme Wohnlage und die gute Infrastruktur machen dieses Wohnangebot interessant.

Beziehbar ab 01.02.2027 – vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause in Seenähe!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS (ebs-linz.at)

Zur EBS Wohnungsanmeldung: Wohnungsanmeldung - EBS (ebs-linz.at)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.750m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.750m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige
Bank <1.750m
Geldautomat <1.750m
Post <1.750m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap