

## **Exklusive 2-Zimmer-Wohnung im Neubauprojekt Urfahr-Katzbach!**



Außenansicht

**Objektnummer: 0004005038**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	2024/25
<b>Wohnfläche:</b>	52,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	29,90 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	299.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gerfried Altmüller-Wiesenberger

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8002











## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung ist Teil eines modernen Neubauprojekts mit nur sechs Wohneinheiten. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, stilvollem Design und durchdachtem Wohnkomfort macht diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause.

### **Besondere Merkmale der Wohnung:**

- Großzügige, helle Räume dank moderner Architektur
- Hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattung
- Einladender Balkon und privater Eigengarten

Das Neubauprojekt überzeugt mit seiner klaren, modernen Bauweise und einem harmonischen Gesamtkonzept. Es bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein Garagenstellplatz kann optional zu einem Kaufpreis von 24.000 Euro erworben werden.

Der Esterbachweg in Katzbach ist eine Nebenstraße in einer ruhigen Siedlungsgegend in unmittelbarer Nähe eines Naherholungsgebietes. Dadurch wird eine ruhige und angenehme Stimmung geschaffen.

Eine Vielzahl von Grünflächen und ein ländlicher Charakter prägen den Bezirk. Hervorzuheben ist, dass der Pleschingersee und der Donauradweg in unmittelbarer Nähe ist.

Das Gebiet ist Perfekt für Spaziergänge, Radfahren oder andere Freizeitaktivitäten. Die Johannes Kepler Universität Linz befindet sich im Umfeld, wodurch der Ortsteil an Bedeutung gewonnen hat und die nötige Infrastruktur qualitativ eine Aufwertung erfuhr. Die Bushaltestelle Esterbachweg ist zu Fuss rasch erreichbar.