

## **Exklusive 3-Zimmer-Wohnung im Neubauprojekt Urfahr-Katzbach!**



Terrasse

**Objektnummer: 0004005039**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Baujahr:</b>	2024/25
<b>Wohnfläche:</b>	93,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	43,04 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,76 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>	541.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gerfried Altmüller-Wiesenberger

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz









## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung, die auf zwei Ebenen modernes Wohnen und durchdachten Komfort vereint. Teil eines exklusiven Neubauprojekts mit nur sechs Einheiten, bietet diese Wohnung alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht.

### Highlights der Wohnung:

- Zwei Ebenen mit optimal genutzter Raumaufteilung
- Großzügige und helle Wohnbereiche, die modernes Design mit Funktionalität verbinden
- Hochwertige Materialien und eine stilvolle Ausstattung
- Einladender Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Privater Eigengarten – ideal für Freizeit und Erholung

Das Neubauprojekt überzeugt mit seiner klaren Architektur, exklusiven Nachbarschaft und nachhaltigen Bauweise. Die Kombination aus zeitgemäßem Design und einer harmonischen Wohnatmosphäre macht dieses Objekt zu einer idealen Wahl.

Optional können zwei Garagenstellplätze erworben werden, jeweils zu einem Kaufpreis von 24.000 Euro.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung nicht barrierefrei ist.

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.