

## **Provisionsfrei! Neubau Reihenhaus mit Keller und Dachterrasse in Pichling/Ebelsberg**



Außenansicht

**Objektnummer: 2713\_7389**

**Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Agathe- Schwabenau- Weg
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	32,35 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	487.509,00 €

## Ihr Ansprechpartner



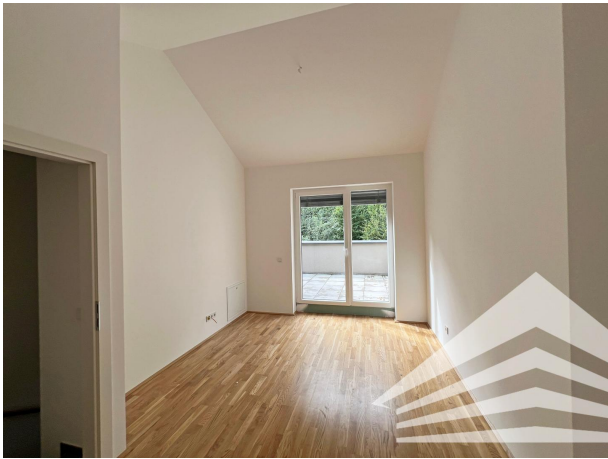
### Roman Dirisamer, MBA

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG  
Promenade 9  
4020 Linz

H +43 664 / 88 78 68 60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



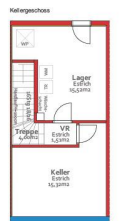






**VERKAUFSPLAN TOP 13**

Wohnfläche: 100,36 m<sup>2</sup>



! ist ausschließlich ein Abbildung der angegebenen Grundrisse  
 ! zeigt die Position der Räume und die Bauweise  
 ! ist eine schematische Darstellung  
 ! ist eine schematische Darstellung  
 ! ist eine schematische Darstellung

Projekt: Friedhofstraße, Pulling  
 Auftraggeber: H&M Immobilien GmbH  
 Planstab: Verkaufplan TOP 13

Maßstab: 1:200  
 Projekt: H&M  
 Plan: VP\_13  
 Plan: 01  
 Datum: 14.10.2023  
 Kleboth & Dolnig

## Objektbeschreibung

**Rasch beziehbar!** Im Südosten der Landeshauptstadt Linz, an der Grenze zwischen den beliebten Stadtteilen Pichling und Ebelsberg, entsteht in der Fischerfeldstraße ein modernes Wohnbauprojekt, das in einer naturnahen Umgebung ein besonderes Wohnerlebnis bietet. Die zukunftsweisende Niedrigenergiebauweise mit Solaranlage am Dach und Heizung/Kühlung mittels Wärmepumpe ist für den renommierten Bauträger genauso selbstverständlich, wie die großzügige Tiefgarage. **Freizeit pur „vor der Haustür“!** Die Traunauen laden unsere Kleinen zum Entdecken ein, während die Eltern den Stress des Alltags bei einer Laufrunde oder beim Inlineskaten auf einer der vielen Geh- und Radwege hinter sich lassen. Wem der nahe Weikerlsee zum Baden zu kühl ist, der hat die Qual der Wahl: Geht's mit dem Fahrrad zum großen Pichlingersee oder doch zum versteckten Ausee. Entspannung danach verspricht eine Runde Golf im nahen Club oder ein gemütlicher Sundowner in der Strandbar. **Angenehme Naturlage und städtischer Komfort sind kein Widerspruch!** Steigen Sie bequem in die Straßenbahnlinie 2 oder nutzen Sie den Bahnhof Ebelsberg für die staufreie Verbindung in die Innenstadt – beides ist fußläufig erreichbar! Die Dinge des täglichen Lebens finden sich im nächsten Umkreis: Namhafte Nahversorger, Geschäfte, Dienstleister, Ärzte und abwechslungsreiche Gastronomie sind genauso Teil Pichlings, wie das Familienzentrum, zwei Kindergärten und das Schulzentrum, zu dem eine Volksschule, ein Realgymnasium und ein Hort gehören. Es stehen ausreichend Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung, diese können separat um € 22.000,-/Stellplatz erworben werden. **Lebenswert und leistungsfähig!** Alle Wohnungen werden schlüsselfertig in ansprechender, zeitgemäßer Ausstattung an die neuen Bewohner übergeben: Schöne Parkettböden und großformatige Fliesen sowie Sonnenschutz an allen Fenstern und Türen lassen keine Wünsche offen. Dazu kann bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Förderung vom Land OÖ in Anspruch genommen werden: Eigenheimförderung für Reihenhäuser Land Oberösterreich - Reihenhäuser / Doppelhäuser: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/261479.htm> Förderaktion Land Oberösterreich - Förderaktion 2024/2025 mit 1,5 % p.a. Fixverzinsung für 20 Jahre - Oö. Eigenheim-Förderung: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/531907.htm> **DETAILBESCHREIBUNG TOP 13** Das Haus 13 ist ein kompaktes Mittelreihenhaus und teilt sich auf wie folgt: EG > Vorraum/Garderobe > Großer, offener Wohn-/Essbereich mit Küche und Zugang zu der südseitig gelegenen Terrasse + Garten > Separates WC OG > 2 Zimmer > Modernes Bad mit Dusche, Badewanne, Handwaschbecken, WM-Anschluss und WC DG > XL-Zimmer mit Zugang zur Dachterrasse KG > Im Keller ist die Haustechnik und der Hauswirtschaftsraum vorgesehen. Über einen Wäscheschacht landet hier ganz bequem die ganze Wäsche direkt vor der Waschmaschine. Darüber hinaus findet man noch viel Stauraum vor. Es stehen ausreichend Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung, diese können separat um € 22.000,-/Stellplatz erworben werden. Neugierig? Bitte zögern Sie nicht, uns bei etwaigen Rückfragen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Beratungstermines zu kontaktieren. Unser Herr Roman Dirisamer, MBA steht Ihnen unter 0664 88786860 gerne zur Verfügung! Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter [www.projektas.at](http://www.projektas.at) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärme 42.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei B

zwärmebed

arf:

Faktor Ges 0.67

amtenergie

effizienz:

Klasse A+

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: