

## Steyregg | Top 11 | praktische 2-Raumwohnung mit Balkon



**Objektnummer: 3159**

**Eine Immobilie von BOSS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4221 Steyregg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	35,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Keller:	2,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	167.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Tibor Hostnik

BOSS Immobilien GmbH  
Hauptplatz 2  
4050 Traun

T +43 7229 66336  
H +43 650 8108088

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

## » Steyregg

Bei diesem Neubauprojekt in Steyregg entstehen 21 exklusive Wohneinheiten.

«



energieeffizient



**BOSS IMMOBILIEN**



**BOSS IMMOBILIEN**  
Beratung • Organisation • Service • Sicherheit



## Finanzierung leicht gemacht!

Probleme bei der Finanzierung **Ihrer Traumimmobilie?**  
Mit unseren Finanzexperten sind Sie sicher **gut beraten**. Wir finden **Ihre individuelle Lösung!**

**Jetzt clever finanzieren!**

**BOSS IMMOBILIEN**





Ihr Ansprechpartner:

**Tibor Hostnik**

+43 650 810 80 88

th@bossimmobilien.at

Weitere Immobilien-Angebot auf   !



+43 7229 66 336 office@bossimmobilien.at

 36 m <sup>2</sup> Wohnfläche	 2 Zimmer	 6 m <sup>2</sup> Balkon
--	--	---

## Top 11 Linzer Straße 25, 4221 Steyregg



- DG
- OG
- EG
- KG

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Flächenangaben kann vom Immobilienbüro keine Haftung übernommen werden, da sich unsere Ausführungen zum großen Teil auf Angaben Dritter stützen. Flächenangaben insbesondere die der Gesamflächen sind gerundet. Dieser Plan ist als Grundlage zum Anfertigen von Einbaumöbeln NICHT geeignet. Eine ev. dargestellte Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag und ist mit Ausnahme der Sanitärkeramik, Badewanne und/oder Duschanlage, bei Kauf oder Miete möglicherweise nicht inkludiert. Näheres entnehmen Sie bitte aus dem Inserat.

f o i BOSSimmobilien

## Objektbeschreibung

[Alle verfügbaren Wohnungen finden Sie unter folgendem Link:  
https://www.bossimmobilien.at/steyregg-eigentumswohnungen-steyregg/](https://www.bossimmobilien.at/steyregg-eigentumswohnungen-steyregg/)

### > Steyregg | Wohnung | Kaufen <

In diesem Neubauprojekt in Steyregg entstehen **21 exklusive Wohneinheiten**. Unsere **2- und 3-Raumwohnungen** bieten Ihnen Wohnflächen zwischen **36 und 52 m<sup>2</sup>** – perfekt abgestimmt auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Ihren Lifestyle.

Dieses Projekt stellt auch eine hervorragende **Investitionsmöglichkeit für Anleger** dar. Dank der Nähe zur Universität und anderen wichtigen Einrichtungen sind die Vermietungsmöglichkeiten äußerst attraktiv.

Tauchen Sie ein in die Vorstellung eines lichtdurchfluteten Zuhauses, ausgestattet mit modernen Annehmlichkeiten, während Sie zugleich die privilegierte Lage in vollen Zügen genießen können. Die sorgfältig durchdachten und äußerst **effizient geschnittenen Grundrisse** bieten Ihnen nicht nur maximalen Wohnkomfort, sondern auch optimale Raumnutzung. Vor Baubeginn kann die Raumaufteilung noch individuell gewählt werden.

Erleben Sie das perfekte Wohlfühlambiente mit unseren wunderschönen **Eichenholzparkettböden**. Die natürliche Schönheit und die warme Ausstrahlung des Holzes verleihen jedem Raum eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort zu Hause fühlen werden. **Elektrische Außenraffstores** sorgen für die nötige Beschattung und Privatsphäre in jedem Raum.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnanlage ist der **idyllische grüne Innenhof**, der Ihnen Ruhe und Erholung inmitten der pulsierenden Stadt bietet.

Die praktischen **außenliegenden Abstellräume** sorgen dafür, dass Fahrräder und Kinderwagen immer griffbereit sind, während gleichzeitig vermieden wird, dass Schmutz und Gerüche ins Gebäude gelangen. Dies bietet nicht nur Bequemlichkeit, sondern auch Sauberkeit und Ordnung im Wohnbereich.

Dank der **Photovoltaikanlage** ist das Gebäude äußerst energieeffizient. Die Nutzung von Solarenergie ermöglicht es, einen Großteil des benötigten Stroms vor Ort und umweltfreundlich zu erzeugen. Dies reduziert nicht nur die Abhängigkeit von externen Energiequellen, sondern trägt auch dazu bei, die Betriebskosten langfristig zu senken.

## **Komfort und Ausstattung auf einen Blick:**

- **Böden:** Eichenholzparkett und Fliesen
- **Personenaufzug:** für einfachen und bequemen Zugang zu allen Wohnungen
- **Beschattung:** elektrische Außenraffstores
- **Photovoltaikanlage:** zur umweltfreundlichen Stromerzeugung
- **Heizung:** Fußbodenheizung
- **Parkmöglichkeiten:** 30 PKW-Stellplätze im Freien
- **Abstellräume:** Kellerabteile und außenliegende Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- **Außenanlagen:** befestigte und begrünte Flächen für Ihre Erholung und Freizeitgestaltung

## **Zeitplan:**

- **Baubeginn:** Sommer/Herbst 2024
- **Fertigstellung und Übergabe:** Sommer 2025

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** übergeben, sodass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Ein **Freiparkplatz** kann für **€ 6.000,-** zusätzlich erworben werden.

## **Lage**

Die Verkehrsanbindung ist hier optimal. Sie erreichen bequem mit dem Bus oder dem Bahnhof die umliegenden Städte wie Linz oder Wels. Auch die Autobahn ist nah gelegen. Somit steht einer schnellen und einfachen Mobilität nichts im Wege. Das Beste an dieser Lage ist jedoch die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Sie Auch für Familien mit Kindern ist die Lage ideal, da ein Kindergarten und eine Schule in der Umgebung vorhanden sind. Die JKU ist mit den Auto ebenfalls sehr schnell zu erreichen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.



[Suchagent anlegen](https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://boss-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <550m

Apotheke <125m

Klinik <175m

Krankenhaus <4.600m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <625m

Schule <350m

Universität <4.350m

Höhere Schule <4.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <150m

### **Sonstige**

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <325m

Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <2.900m

Autobahnanschluss <3.350m

Bahnhof <150m

Flughafen <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap