

## Neubauprojekt in der Johann-Baptist-Reiter-Straße/Urfahr



Wohnzimmer

**Objektnummer: 00040036250002**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	57,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Garten:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Claudia Harich-Rauch**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8008  
H +43 676 8141 8008

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



**Rafflisen Immobilien** 

**SIE MÖCHTEN  
IHRE IMMOBILIE  
VERKAUFEN ODER  
VERMIETEN?**



**Claudia Harich-Rauch**  
Goethestraße 83, 4102 Pöchlarn  
T +43 676 8141 100  
E c.harich@rafflisen-immobilien.at

[www.rafflisen-immobilien.at](http://www.rafflisen-immobilien.at)



# Objektbeschreibung

## **LEBEN mit der Natur und den Vorteilen der Stadt!**

Kleines Neubauprojekt im charmanten Stadtteil Urfahr.

Dieses luxuriös ausgeführte Neubauprojekt bietet gepaart mit modernster Technik ein harmonisches Gesamtkonzept.

Topausstattung mit großen Glaselementen, Terrassen und Gärten ermöglichen eine tolle Atmosphäre in unverwechselbarer zentraler Ruhelage.

Barrierefreies Wohnen sorgt für Lebenskomfort in jedem Alter.

## **Die Liegenschaft:**

- 9 Eigentumswohnungen mit großen Freiflächen
- ??1 bis 5 Zimmer Wohnungen ab 34 m<sup>2</sup>
- Luxus Penthouse mit ca. 120 m<sup>2</sup> Terrasse
- Klimabeständig & lichtstabilisiert
- Barrierefrei mit Lift bis in die Garage (E-Autos)

## **Weitere Besonderheiten:**

- Elektrische Raffstores und 3-fach Verglasung
- Energiesparendes Wohnen mit Wärmepumpe, Wohnraumlüftung
- ??3 verschiedene Designlinien zur Auswahl
- ??Natürliches Wohngefühl mit Naturholzböden - Allergiker geeignet
- ??Edle Sanitärausführungen von „Villeroy Boch“
- ??Holzinnentüren stumpf einschlagend
- ??Kellerabteil, TG-Platz im Kaufpreis inkludiert

## **Zusammenfassung:**

- Ziegelmassivbauweise
- ??Schlüsselfertige Markenausstattung mit Fixpreis

- ??Werte für Generationen durch optimale Mikrolage
- geplanter Baubeginn Sommer 2025
- geplante Übergabe Frühjahr 2027
- ??HWB: 35