

## Attraktive Eigentumswohnung mit Terrasse in Wilhering



Titelbild - Wohnzimmer

**Objektnummer: 3777\_268**

**Eine Immobilie von RE/MAX Bonus**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4073 Schönering
<b>Baujahr:</b>	ca. 2010
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

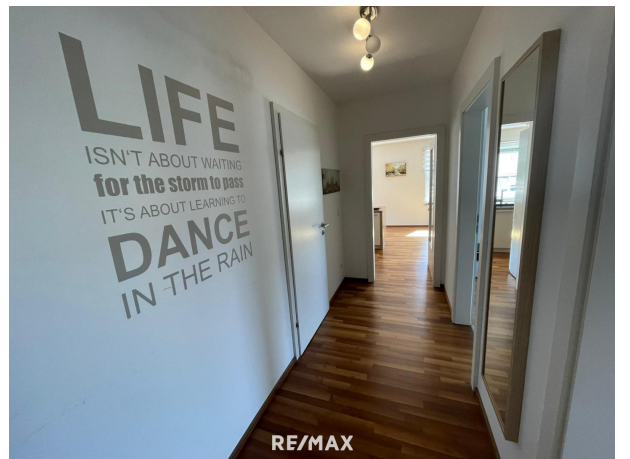
## Ihr Ansprechpartner



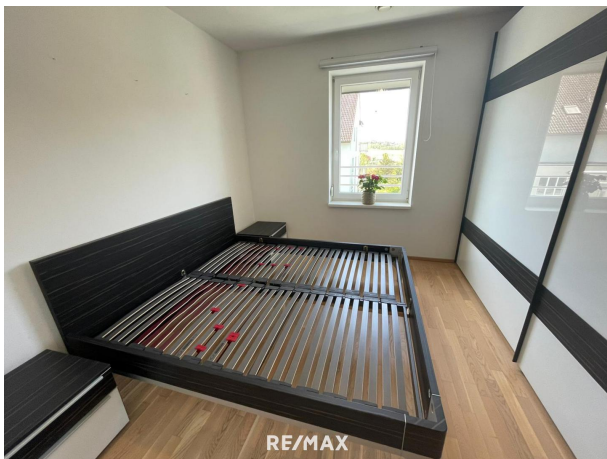
**Ing. Mag. Andreas Aumayr**

RE/MAX Bonus  
Schmiedstrasse 20  
4070 Eferding

H +43 660 48 12 970









## Objektbeschreibung

Attraktive Eigentumswohnung mit Terrasse in Wilhering In Wilhering, einem der nachgefragtesten Wohnorte im Umfeld von Linz, wurde dieses schicke Wohnprojekt mit nur 9 Wohneinheiten 2010 in Niedrigstenergiebauweise errichtet. Zum Verkauf steht nun eine perfekt geschnittene 3 Raum-Wohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer großzügig südwestlich ausgerichteten Terrasse sowie einem dazugehöriger Tiefgaragenplatz. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Kürnbergwald und dem Naherholungsgebiet Donautal, direkt vor den Toren von Linz, bietet hohe Wohnqualität mit großer Naturverbundenheit. Die künftigen Bewohner können die grüne Umgebung genießen und müssen dabei nicht auf die Vorteile des nahen Stadtlebens verzichten. Das Wohnprojekt wurde gekonnt in die vorhandene Umgebung eingefügt und die gelungene Anordnung des Baukörpers ermöglicht helle, gut belichtete Wohnräume. Weiters verfügt die Wohnung über einen ideal ausgerichteten Außenbereich in Form einer Terrasse. Die Wohn- und Schlafräume sind mit einem wertigen Parkett-Boden und einer Fußbodenheizung ausgestattet. In Kombination mit der hellen Raumgestaltung für sorgt dies für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die massive Ziegelbauweise sowie die Beheizung mittels Biomasseheizsystem in Verbindung mit einer thermischen Solaranlage schafft umweltfreundliches Wohnen mit niedrigen Energiekosten. Highlights & Facts \* Optimale Verbindung zwischen Natur- & Stadtnähe \* Moderner, durchdachter Grundriss \* Barrierefreiheit (Lift) \* 1 Tiefgaragenparkplatz \* ca. 10,5 m<sup>2</sup> große Terrasse - südwestlich ausgerichtet \* Moderne Küchen- und Badezimmermöblierung \* Wertige Ausstattung, ua. Parkettböden, Insektenschutz, Rolläden \* Automatische Wohnraumbelüftung \* Ziegelmassivbauweise \* Fußbodenheizung \* Umweltfreundliches Biomasseheizsystem \* HWB 41,8 Klasse B \* Bezug ab Mai 2024 Lage Eine optimale Nahversorgungsstruktur im Ortsteil Schönering und unzähligen Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten in unmittelbarer Nähe zum urbanen Stadtleben machen die Lage besonders attraktiv. Diverse Mountainbike-Strecken, Langlaufloipen, Lauf- und Rennradstrecken uvm. sowie die nahe gelegenen Feldkirchner Badeseen bieten Ihnen eine sehr große und vielfältige Auswahl an Freizeitaktivitäten "direkt vor Ihrer Haustüre". Das Wohnprojekt bietet auch eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Bushaltestelle WILIA befindet sich fast direkt vor der Wohnanlage und die Linzer Lokalbahn LILO ist auch sehr nah erreichbar. \* nur rd. 8 Busminuten zum Stiftsgymnasium Wilhering \* nur rd. 15 Autominuten nach Linz \* nur rd. 20 Fußminuten in den Kürnbergerwald \* nur rd. 25 Radminuten zu den Feldkirchner Badeseen Wenn Sie Ihren Traum vom Leben in den eigenen 4 Wänden am Land und doch nicht zu weit entfernt von Linz realisieren möchten und Sie diese Immobilie deshalb entsprechend anspricht, steht Ihnen für Fragen zum Objekt unser Ansprechpartner gerne zur Verfügung! Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX-APP sofort am Handy! BITTE BEACHTEN SIE, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Wohnadresse sowie der Telefonnummer bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot mit weiteren Informationen zu. Unverbindliche Unterlagen: Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung

gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Wenn Sie Ihren Traum vom Leben in den eigenen 4 Wänden und am Land realisieren möchten und Sie diese Immobilie entsprechend anspricht, steht Ihnen für Fragen zum Objekt unser Ansprechpartner gerne zur Verfügung! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 41.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 0.73

ieffizienz:

Klasse Faktor Gesa A

mtenergieeffizienz: