

## **Lichtenberg. Pöstlingbergstraße - Gartenwohnung Top 02 - BAUBEGINN erfolgt**



**Objektnummer: 7047/4602**

**Eine Immobilie von LEWOG Beteiligungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Lichtenberg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	444.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Immobilientreuhänder Thomas Watzinger**

LEWOG Beteiligungs GmbH  
Ehrenfellnerstraße 2/1  
4060 Leonding



T +43 732 9  
H +43 664 8

Gerne stehen  
Verfügung.











BAUBEGINN  
ERFOLGT!

LEWOF  
Wo das Leben  
zu Hause ist.

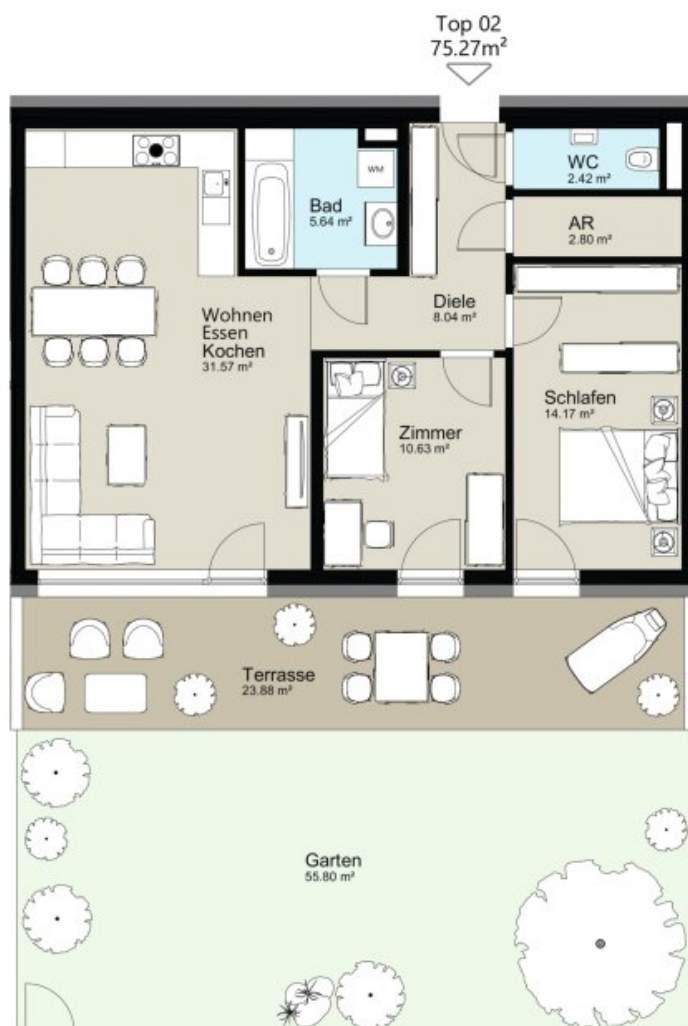




# Lichtenberg. Pöstlingbergstraße

Top 02 Gartenebene

**LEWOG**  
LEWOG  
Wo das Leben  
zu Hause ist.  
Wo das Leben  
zu Hause ist.



## Top 02

Zimmer	3
Wohnfläche	75.27 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	23.88 m <sup>2</sup>
Garten	55.80 m <sup>2</sup>
Keller	9.37 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

## Gartenebene



0 1m 2m 3m 4m 5m

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen sind nicht im Kaufpreis enthalten. Flächenangaben vorbehaltlich der rechtskräftigen Baubewilligung und des Nutzwertgutachtens. Satz- und Druckfehler vorbehalten.

[www.lewog.at](http://www.lewog.at)





# Objektbeschreibung

## Baubeginn erfolgt! – Lichtenberg. Pöstlingbergstraße

Moderne Architektur und traumhafte Terrassen.

Die **moderne, terrassenförmige Architektur** schafft großzügigen Wohnraum und beeindruckende Outdoorflächen, die ein einzigartiges Wohngefühl bieten. Ein besonderes Highlight sind die weitläufigen Terrassen und Eigengärten, die Raum für Entspannung, gesellige Momente und ein Wohnerlebnis im Grünen schaffen.

Insgesamt entstehen **zehn exklusive Eigentumswohnungen** mit 3- und 4-Zimmer zwischen 74 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>. Jede Einheit überzeugt durch hochwertige Ausstattung, viel Liebe zum Detail und perfekt abgestimmte Raumaufteilung, die **höchsten Wohnkomfort** ermöglicht.

### Das erwartet Sie:

- **Architektur & Lage:** Moderne Bauweise in begehrter Wohnlage nahe des Pöstlingbergs.
- **Wohnen mit Qualität:** Hochwertige Ausstattung, durchdachte Grundrisse, große Glasfronten für optimalen Lichteinfall.
- **Viel Platz im Freien:** Großzügige Terrassen und Eigengärten für maximale Lebensqualität.
- **Modern & komfortabel:** zwei Parkplätze pro Wohnung, E-Mobilität und Wärmepumpe
- **Provisionsfreier Kauf:** Transparente Kostenstrukturen ohne zusätzliche Maklergebühren. Direkt vom Bauträger.

**Jetzt die passende Wohnung sichern!** Kontaktieren Sie uns für einen unverbindlichen Beratungstermin - **der erste Schritt in Ihr neues Zuhause.** Wir freuen uns auf Sie!

### LAGE

Die Pöstlingbergstraße in Lichtenberg befindet sich nur wenige Minuten vom Ortsplatz Lichtenberg, dem schönen Pöstlingberg bzw. der Linzer Innenstadt entfernt. Diese Lage kombiniert die städtische Nähe mit ländlicher Gemütlichkeit.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <4.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap