

# **DAS AUBERG ein Stadthaus im Grünen - Gartenwohnung sofort beziehbar!**



**Objektnummer: 7047/3601**

**Eine Immobilie von LEWOG Beteiligungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	71,00 m <sup>2</sup>
Keller:	8,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,69
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	181,15 €
USt.:	18,12 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

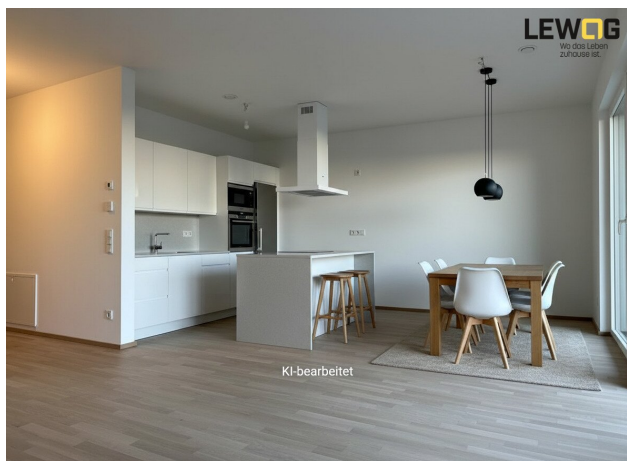
## Ihr Ansprechpartner



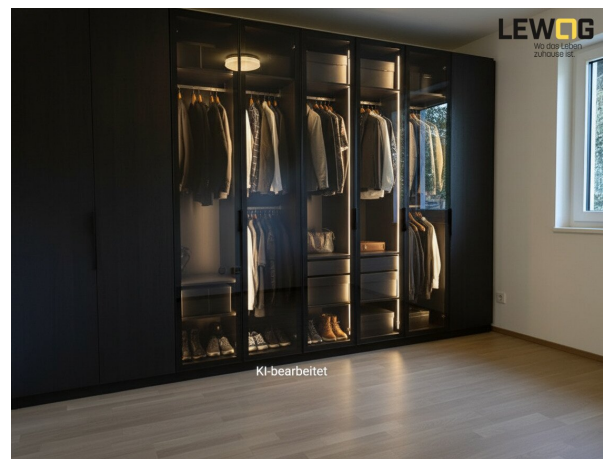
Immobilientreuhänder Thomas Watzinger











KI-bearbeitet

KI-bearbeitet











# Objektbeschreibung

## Das Auberg. Ein Stadthaus im Grünen – Exklusiv. Modern. Zentral.

In wunderschöner Lage in Linz-Urfahr, mit Blick auf den Pöstlingberg, befindet sich dieses kleine feine **Stadthaus mit nur 12 Eigentumswohnungen**

**Die angebotene bezugsfertige Wohnung** ist eine Gartenwohnung mit 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 71 m<sup>2</sup> Eigengarten und unverbaubarem Ausblick über Urfahr.

### Das erwartet Sie:

- **Traumhafter Garten:** Genießen Sie entspannte Stunden im Freien.
- **Geräumige Wohnfläche:** Perfekt geschnitten für Komfort und Wohlbefinden.
- **Hochwertige Ausstattung:** Moderne Materialien und ein stilvolles Wohnambiente (Hebe-Schiebetüre, Bad mit Dusche, Wanne und Doppelwaschtisch, elektrische Rollläden,...)
- **Modern & komfortabel:** ein XXL-Tiefgaragenstellplatz, ein großes Kellerabteil, Vorbereitung für E-Mobilität, Fernwärme, zentrale Wohnraumlüftung und Fußbodenheizung
- **Sofort beziehbar:** übersiedeln Sie Ihre Möbel – ziehen Sie direkt ein!

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap