

**Sonnige 2-Zimmer Gartenwohnung in ruhiger Lage -  
Erstbezug / provisionsfrei!**



In nenhof-Broschüre

**Objektnummer: 1939/162865**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4030 Linz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	54,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	21,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	234.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.(FH) Marianne Gerner-Kraupatz**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 50 450 400  
H +43 664 25 63 491

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







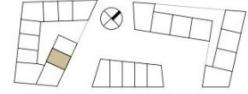






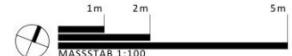
# der mayr hof

WOHNUNGSPLAN		BEILAGE .1
GARTENEBENE		
MAYRHOFERSTRASSE 12, 4030 LINZ		
TOP C10	Fläche in m <sup>2</sup>	
Wohnnutzfläche	54,26	
Terrasse	11,50	
Garten	21,09	
ELR	2,57	



<b>Massivbauteil</b>	Dämmung lässt bei physikalischen Erfordernis
<b>Leichtbau / Gipskarton</b>	
<b>Wohnungstrennwand Leichtbau</b>	Möglicher Wanddurchbruch zur Wohnungszusammenlegung
<b>Holzkonstruktion</b>	
<b>Eigengarten</b>	
<b>Eigengarten geneigt / ev. Sträucher</b>	
<b>Schotterstreifen</b>	
<b>Zaun</b>	
<b>Grenze Eigentum</b>	
<b>Rankgitter raumhoch</b>	
<b>Absturzsicherung / Geländer</b>	
<b>Wandfliesen raumhoch</b>	
<b>Wandfliesen H=1,2m</b>	
<b>Latexfarbe H=1,2m</b>	

<b>RH</b>	Raumhöhe
<b>KS</b>	Kühlschrankschluss
<b>GS</b>	Geschirrspülerschluss
<b>DA</b>	Dunstabzugsschluss
<b>WM</b>	Waschmaschinenschluss
<b>KW</b>	Kaltwasser
<b>OK</b>	Oberkante
<b>UK</b>	Unterkante
<b>GOK</b>	Geländeoberkante
<b>FPH</b>	Feste Parapethöhe
<b>STUK</b>	Sturzunterkante
<b>DFF</b>	Dachflächenfenster
<b>RR</b>	Regenrohr
<b>IS</b>	Installationsschacht



HINWEISE: Die Plandarstellung bezieht sich auf den derzeitigen Stand der Planung. Im Zuge der baulichen Ausführung kann es bedingt durch Auflagen von Genehmigungsbehörden, der Planer bzw. der ausführenden Unternehmen an Änderungen gegenüber den derzeitigen Planunterlagen kommen. Situierung, Größe und Anzahl von Putzschächten im Garten nach technischem Erfordernis. Die Flächen-Angaben und Plannmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den Baugrubenrand und liegen im Bereich der Baugrubenwand. Der Baugrubenrand liegt zugleich den Toleranzen für Erdarbeiten bzw. zur Ablösung von Mälmöbeln unbedingt ein. Die Naturmaße zu nehmen und die Kosten entsprechend zu prüfen. Dargestellte Möbelierungen und Pflanzen sind mit Ausnahme des Allgemeinbereichs symbolhaft und nicht im Kaufpreis von Mälmöbeln enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Beim Ausdrucken oder Kopieren des Planes können sich aufgrund von Seiten- oder Formatangepassungen der Maßstab und / oder die Proportionen verändern. Vor dem Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist die Richtigkeit des Maßstabs anhand der aufgedruckten Maßstabsleiste zu überprüfen.

# Objektbeschreibung

Im Süden von Linz, am Rande des Stadtteils Neue Heimat, entsteht etwas Besonderes – das Projekt G r ü n G e b o r g e n .

Eine Welt für sich. Ein Ort der Vertrautheit, des unbeschwerten Lebens – nah an der Stadt und noch näher an der Natur. So ähnlich war es an diesem Ort schon einmal – und bald wird dieser Geist aufs Neue lebendig. Nicht als idyllisches Gehöft wie einst, sondern als Ideal zeitgemäßen Wohnens: vier variierende, hofartig und doch offen angeordnete Gebäude, die 97 modernst ausgestattete Tops beherbergen – mit Wohnflächen von 52 bis 155 Quadratmetern, großzügigen Freiflächen, privaten Gärten, Balkonen oder Terrassen und einem grünen, autofreien Innenhof. Die Überschaubarkeit von damals trifft auf die kluge Planung von heute. Je nach Lust und Laune den Nachbarn begegnen oder seine Ruhe genießen – beides ist hier ganz selbstverständlich möglich. Zur guten neuen Zeit gehört, dass Sie mehr als ein Zuhause finden: hier erwartet Sie eine sichere, angenehme und lebendige Form des Wohnens.

Im Projekt G r ü n G e b o r g e n erfüllen sich Ihre Wohnträume.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <7.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

## **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap