

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



Innenhof

**Objektnummer: 1939/162876**

**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>	54,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,61 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.

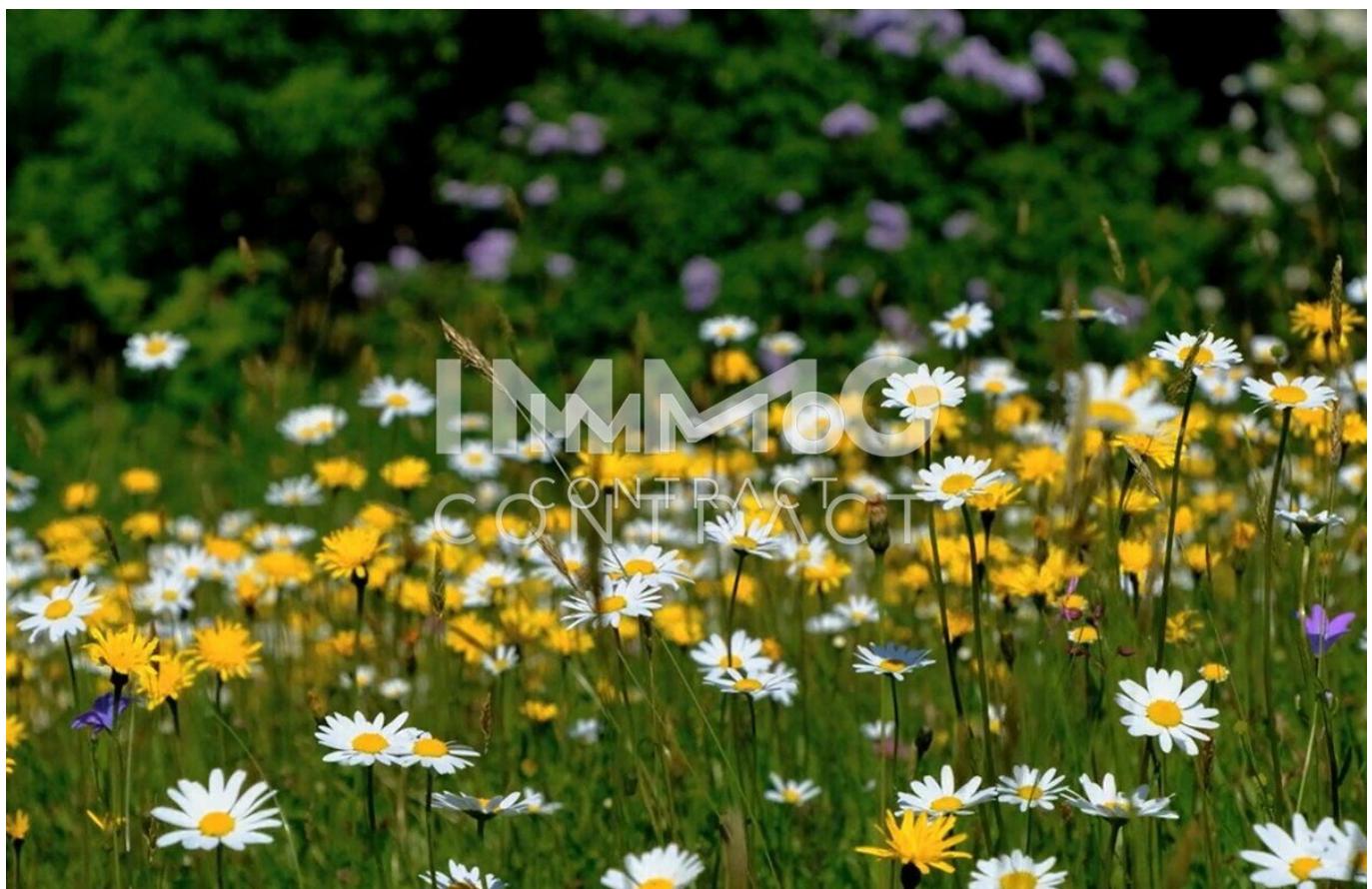






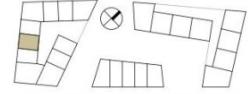






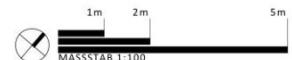
# der mayr hof

WOHNUNGSPLAN		BEILAGE ./1
GARTENEBENE		
MAYRHOFERSTRASSE 12, 4030 LINZ		
TOP C06	Fläche in m <sup>2</sup>	
Wohnnutzfläche	54,31	
Terrasse	10,41	
Garten	22,61	
ELR	2,38	



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

RH	Raumhöhe
KS	Kühlschrankschluss
GS	Geschirrspülerschluss
DA	Dunstabzugsschluss
WM	Waschmaschineneinschluss
KW	Kaltwasser
OK	Oberkante
UK	Unterkante
GOK	Geländeoberkante
FPI	Feste Parapethöhe
STUK	Sturzhöhe
DFF	Dachflächenfenster
RR	Regenrühr
IS	Installationsschacht



MASSSTAB 1:100



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 umfassen die erforderliche Sicherheitsabstand. Der Baugrubenrand liegt zugleich den Toleranzen für Erdarbeiten bzw. zur Ablösung von Mämmöbeln unbedingt einzuhalten. 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 Mämmöbeln sind vor dem Abrechnen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Beim Ausdrucken oder Kopieren des Planes können sich aufgrund von Seiten- oder Formenanpassungen der Maßstab und / oder die Proportionen verändern. Vor dem Abrechnen 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 unbeschwert 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