

## **Provisionsfreier und leistbarer Wohnraum mit Balkon - in Top Lage!**



Innenhof\_Broschüre

**Objektnummer: 1939/163049**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	74,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	320.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



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

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

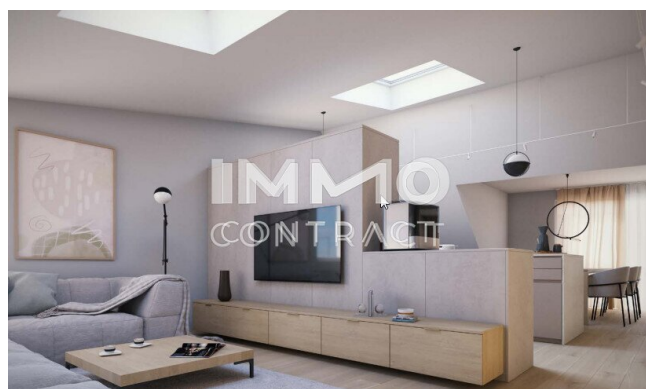
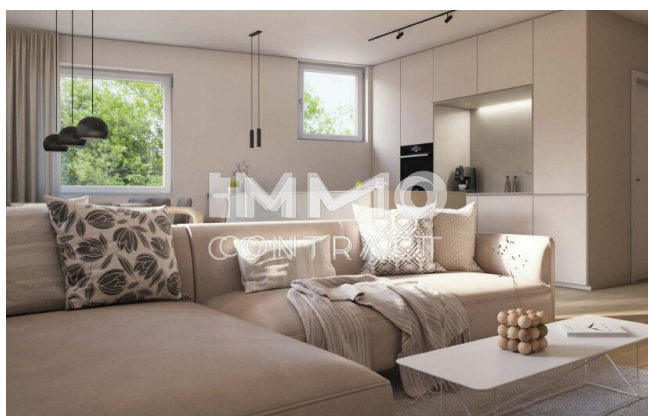
T +43 50 450 400  
H +43 664 25 63 491

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



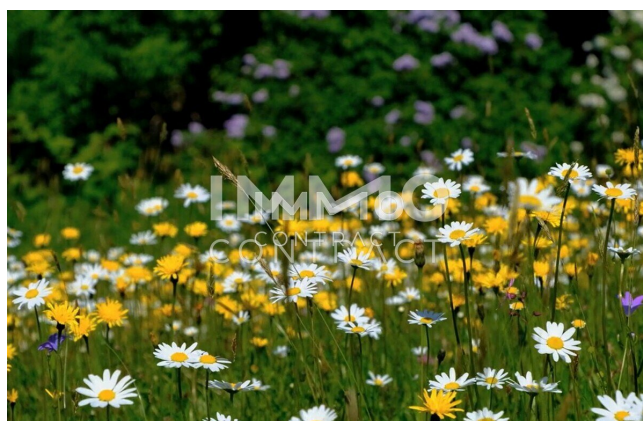








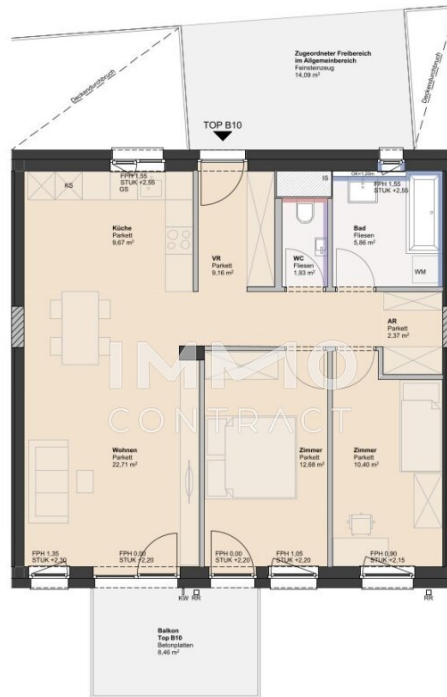




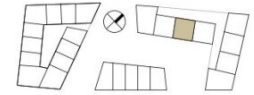






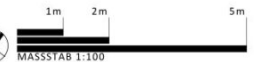


Wohnungsplan	BEILAGE ./1
EBENE 2	
MAYRHOFERSTRASSE 12, 4030 LINZ	
TOP B10	Fläche in m²
Wohnnutzfläche	74,78
Zugeordneter Freibereich	14,09
Balkon	8,46
ELR	2,35



	Massivbauteil
	Leichtbau / Gipskarton
	Wohnungstrennwand Leichtbau
	Holzkonstruktion
	Eigengarten
	Eigengarten geneigt / ev. Sträucher
	Schotterstreifen
	Zaun
	Grenze Eigentum
	Rankgitter raumhoch
	Absturzsicherung / Geländer
	Wandfliesen raumhoch
	Wandfliesen H=1,2m
	Latexfarbe H=1,2m

RH	Raumhöhe
KS	Kühlschranksanschluss
GS	Geschirrspüleranschluss
DA	Dunstabzuganschluss
WM	Waschmaschinenanschluss
KW	Kaltwasser
OK	Oberkante
UK	Unterkante
GOK	Geländeoberkante
FPH	Fertige Parapethöhe
STUK	Sturzunterkante
DFK	Dachflächenfenster
RR	Regenrohr
IS	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 zu Änderungen gegenüber den derzeitigen Planunterlagen kommen. Situierung, Größe und Anzahl von Putzschächten im Garten nach technischem Erfordernis. Die Flächen-Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße, beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, und können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten bzw. zur Anfertigung von Maßmöbel sind vorher unbedingt die Naturmaße zu nehmen und die Koten entsprechend zu prüfen. Dargestellte Möblierungen und Pflanzen sind mit Ausnahme des Allgemeinbereichs symbolhaft und nicht im Kaufpreis 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 Formatanpassungen 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