KEPLER GÄRTEN - Am Elmberg Neubau-2-Zimmer Wohnung mit Eigengarten! TOP 7

Rendering Außenansicht

Objektnummer: 2713_7337

Eine Immobilie von PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Altenbergerstraße 150
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,91 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	53,20 m²
Kaufpreis:	244.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

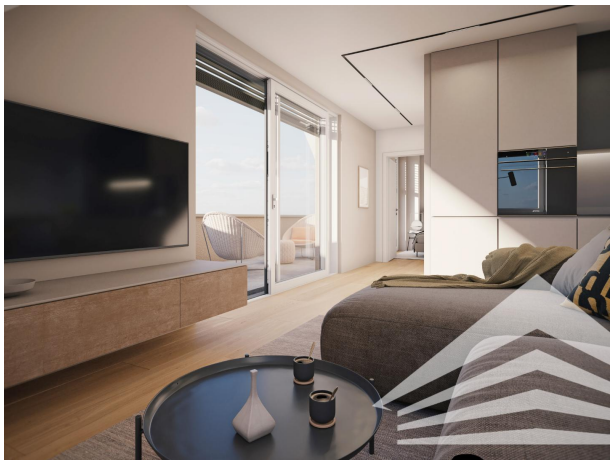
Roman Hintersteiner

PROJEKTAS - Feistritzer Hinz GmbH & Co OG
Promenade 9
4020 Linz

H +43 664 / 88 73 78 70

KEPLER GÄRTEN

Am Elmberg



Alles in nächster Nähe, alles in Reichweite, alles da.

Hundert kleine Freuden
sind tausendmal mehr wert
als eine große.

Johannes Kepler

Objektbeschreibung

STADT, WALD, BACH ... on top of Urfahr! Wenige Meter oberhalb des Campus der Johannes-Kepler-Universität wird ein sehr ansprechend und exklusiv geplantes Wohnhaus mit nur zwölf Eigentumswohnungen errichtet. Für Renditefüchse oder Selbstnutzer. Familien, Freunde, Pärchen oder Singles. Studierende oder nicht Studierende. Große und kleine Gartenfreunde. Hier sind alle goldrichtig. Das moderne Projekt in der Altenbergerstraße 150 überzeugt mit guter Raumplanung und optimaler Nutzung des Bauplatzes. In das natürliche Gelände eingebettet und im Süden vom Katzbach begrenzt, wird das umliegende Grünland in private Gartenparzellen aufgeteilt, die jeder Wohneinheit zugeordnet werden. Ein kleines Stückchen Land, welches zum Garteln, Entspannen oder Spielen einlädt und den privaten Wohnraum ins Freie erweitert. Weiters verfügt jede Wohnung über einen straßenabgewandten, überdachten Balkon oder eine Loggia Richtung Südosten. **Verschiedenste Grundrisse stehen zur Wahl:** von der 22 m² großen Garconniere mit 14 m² Balkon und 34 m² Garten über klassische 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 36 und 61 m² (ein Grundriss als Maisonette ausgebaut), eine 3-Raum-Wohnung mit 60 m² bis zu zwei größeren 4-Zimmer-Penthousewohnungen im Maisonette-Stil mit ca. 90 m² Wohnfläche und ca. 60 m² großen Gartengrundstücken. Ein allgemeiner abgegrenzter Kinderspielplatz steht für die kleinsten Bewohner des Hauses zur Verfügung, genau darunter liegen die Parzellen der Privatgärten am Bach. Kinderwagenräume, Fahrradabstellräume sowie ein Lift sind selbstverständlich vorhanden. **BAUWEISE & ENERGIEVERSORGUNG** Die massive Bauweise nach aktuellen Standards samt Vollwärmeschutz und dreifach verglasten Fenstern sorgt für ökologische und effiziente Energienutzung. Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels effizienter Luftwärmepumpe. Weiters profitieren Sie von einer Photovoltaikanlage am Dach, welche kostengünstige und nachhaltige Energieversorgung garantiert. **PARKLIFT-SYSTEM & E-LADESTATION** Als raumsparende Parklösung für den Bauplatz werden 12 Stellplätze in einem modern-innovativen Parklift-System realisiert. Und auch eine Ladestation für Elektroautos steht am Parkplatz zur Nutzung bereit. Die Region am Elmberg bzw. rund um Sankt Magdalena bietet eine hervorragende Lebensqualität für Jung und Alt. Unzählige Einkaufsmöglichkeiten, einladende Restaurants, namhafte Schulen, Kindergärten und Horte und die naturnahe Wohnlage sind wesentliche Grundlagen für die Beliebtheit dieses stetig wachsenden und innovativen Stadtteils. Erkunden Sie die zahlreichen Angebote an Wander- und Radwegen sowie Freizeitaktivitäten. Den Campus der JKU erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Rad entlang des Katzbaches in wenigen Augenblicken. Die Bushaltestelle liegt vor der Haustüre und auch die Anbindung an die Stadtautobahn ist ideal. Die Straßenbahnhaltestelle der Linien 1 und 2 ist in weniger als 10 Gehminuten erreichbar und verbindet Sie in Windeseile mit der City. Mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt / den Hauptplatz in ca. 10 Minuten. Sicher investieren - verlässlich profitieren. Sie würden die Wohnung gerne vorab vermieten und nicht selbst nutzen? Gerne kümmert sich Projektas um die Mietersuche. Wir beraten Sie hierzu gerne! **Wir freuen uns darauf, Sie beraten zu dürfen!** Ihr Ansprechpartner: Roman Hintersteiner (0732 77 0 88 5-19 I 0664 88 737 870 I hintersteiner@projektas.at) Hinweis: Wir verarbeiten personenbezogene Daten zu geschäftlichen Zwecken. Nähere Informationen finden Sie unter

www.projektas.atAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	31.6 kWh/(m²a)
Klasse	B
Heizwärmebedarf:	