



**LIVING
INVEST**
IMMOBILIEN GMBH

LIV - Schwalbenweg in Pichling / Linz

Eigentumswohnungen
2. Bauabschnitt



EIN PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN

LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK

Die modernen Eigentumswohnungen befinden sich in der begehrten Wohngegend im Schwalbenweg/Pichling, einem charmanten Stadtteil von Linz, in einer perfekten Kombination aus Ruhe und urbanem Lebensstil. Eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine grüne Umgebung ist der ideale Ort für Familien und Berufstätige.

INFRASTRUKTUR

Die Häuser befinden sich in einer ruhigen Siedlungsstraße, die von gepflegten Gärten und Bäumen gesäumt ist. Die unmittelbare Nähe zum Pichlinger See und die dadurch entstehende Atmosphäre schaffen eine hohe Wohnqualität. Gleichzeitig sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bequem zu erreichen. Supermärkte, Einkaufszentren, Restaurants und Cafés befinden sich in der Nähe und bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten für Einkäufe und Freizeitaktivitäten.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, da sich in der Umgebung mehrere Schulen und Kindergärten befinden. Die Bildungseinrichtungen bieten eine qualitativ hochwertige Ausbildung und eine sichere Umgebung für die Kleinen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einfachem Zugang zur Autobahn und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Bushaltestelle und auch der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum von Linz. Die Bewohner können die Vorteile des städtischen Lebens genießen und gleichzeitig von der Ruhe und Privatsphäre der Wohngegend profitieren.

Die Eigentumswohnungen selbst zeichnen sich durch modernes Design und hochwertige Ausstattung aus. Jedes der vier Häuser verfügt über sechs Einheiten, die sorgfältig geplant wurden, um den Bedürfnissen anspruchsvoller Käufer gerecht zu werden. Große Fenster sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre, während geräumige Grundrisse den Wohnraum optimal nutzen.

Zusätzlich bieten die Wohnungen großzügige Balkone oder Terrassen, die einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung ermöglichen und den Bewohnern einen privaten Außenbereich bieten. Gemeinschaftliche Grünflächen und Spielplätze ergänzen das Angebot und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für die gesamte Familie.

WICHTIGE DISTANZEN

Nahversorger

Bäckerei	0,75 km
Supermarkt	1,22 km
Drogerie	4,10 km
Bank	2,41 km
Post	3,31 km
Tankstelle	2,93 km
Trafik	2,28 km

Öffentl. Nahverkehr

Bus	0,26 km
Lokalbahnhof	0,38 km
Straßenbahn	2,48 km

Sport/Freizeit

Pichlinger See	0,70 km
Sportanlage	0,76 km
Fitnessstudio	2,79 km
Golfplatz	2,70 km

Ärzte

Arzt/Allgemeinmedizin	2,79 km
Zahnarzt	3,30 km
Kinderarzt	3,30 km
Apotheke	3,27 km
Tierarzt	3,17 km

Gastronomie

Gasthaus	0,53 km
Italienisches Restaurant	0,62 km
Bar/Lokal	0,62 km

Bildung

Kinderbetreuung	0,87 km
Volksschule	0,85 km
Höher Bildende Schule	2,90 km

Kunst und Kultur

Museum	1,06 km
Bibliothek	2,79 km
Kirche/Kulturgut	2,14 km

www.livinginvest.at





AUSFÜHRUNG

Das geplante Bauprojekt in Pichling wird in Ziegelmassivbauweise ausgeführt, welches eine robuste und langlebige Bauweise darstellt und eine hohe Stabilität, sowie eine gute Schalldämmung garantiert.

Besonders kann das nachhaltige Heizsystem mit Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und im Sommer mit einer Kühlfunktion hervorgehoben werden.

Eine Photovoltaikanlage unterstützt die dafür notwendige Stromversorgung mit sauberer und umweltfreundlicher Sonnenenergie und reduziert dadurch die Betriebskosten des Gebäudes.

Jede der Wohnungen wird mit ein bis zwei Tiefgaragenplätzen ausgestattet sein, um den Parkplatzbedarf der Eigentümer zu decken. Es wird großzügige Kellerabteile geben, um zusätzlichen Stauraum zu bieten. Eine moderne Aufzugsanlage wird dafür sorgen, dass man bequem und barrierefrei in die Wohnungen gelangen kann.

Großzügige überdachte Terrassen- und Balkonflächen fungieren als eine Art erweiterter Wohnbereich und bieten einen schönen Ausblick in die umliegende Landschaft. Die erstklassige Schlüsselausstattung der Wohnungen entspricht den neuesten Standards. Das gesamte Gebäude wird barrierefrei ausgeführt, so dass alle Bewohner, unabhängig von ihrem Alter oder ihrer körperlichen Verfassung, problemlos Zugang zu allen Räumlichkeiten haben.

NUTZUNGSÜBERSICHT

Die einzelnen Wohnungen werden in Form eines Wohnungseigentums, mit einem Nutzwertgutachten bzw. Parifikat, übergeben.



www.livinginvest.at





DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Siedlungslage mit Einfamilienwohnhauscharakter
- Ziegel-Massivbauweise
- Sonnige Hauptgärten und Balkon-, bzw. Terrassenflächen
- Niedrigenergiebauweise mit Wärmepumpenheizsystem und Kühlung im Sommer
- Photovoltaikanlage am Gebäudedach für die Reduktion der Betriebskosten
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster
- Beschattungssystem bei allen Fenstern (elektrische Rollläden)
- Videosprechanlage mit Farbmonitor
- Wohnungseingangstüren mit WK 2 Schutz
- Hochwertige Badezimmersausstattung
- Überdachte Terrassenbereiche inkl. Belag in Keramik 60/60
- Kellerabteil inkl. Stromanschluss (am eigenen Stromzähler)
- Elektroinstallation mit Busch & Jäger Designsystem „Future Linear“
- Tiefgarage mit Ladevorbereitung für Elektro Autos
- Barrierefreie Aufzugsanlage mit hochwertiger Ausstattung
- Echtholzparkettböden Landhausdiele oder Vinylböden
- Feinsteinzeug in verschiedenen Farben
- Kunex Innentüre mit Holztürzargen 2,1 m Höhe
- Raumhöhe 2,6 m (Pentäuser mit Dachschräge)

PROVISIONSFREI DIREKT VOM BAUTRÄGER

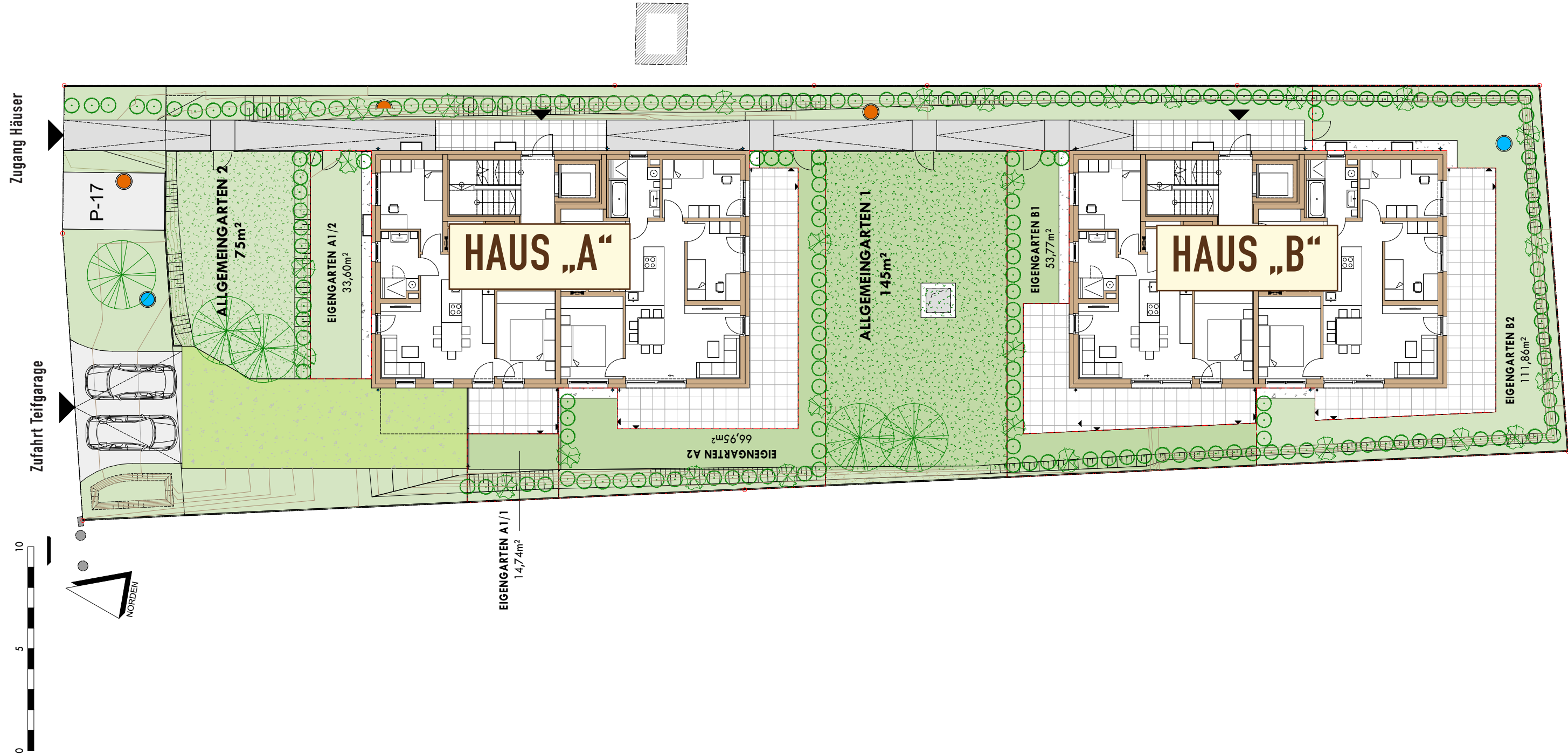


Beispiel Eigentumswohnung
TOP 04

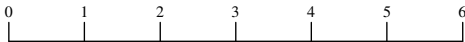


www.livinginvest.at





- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



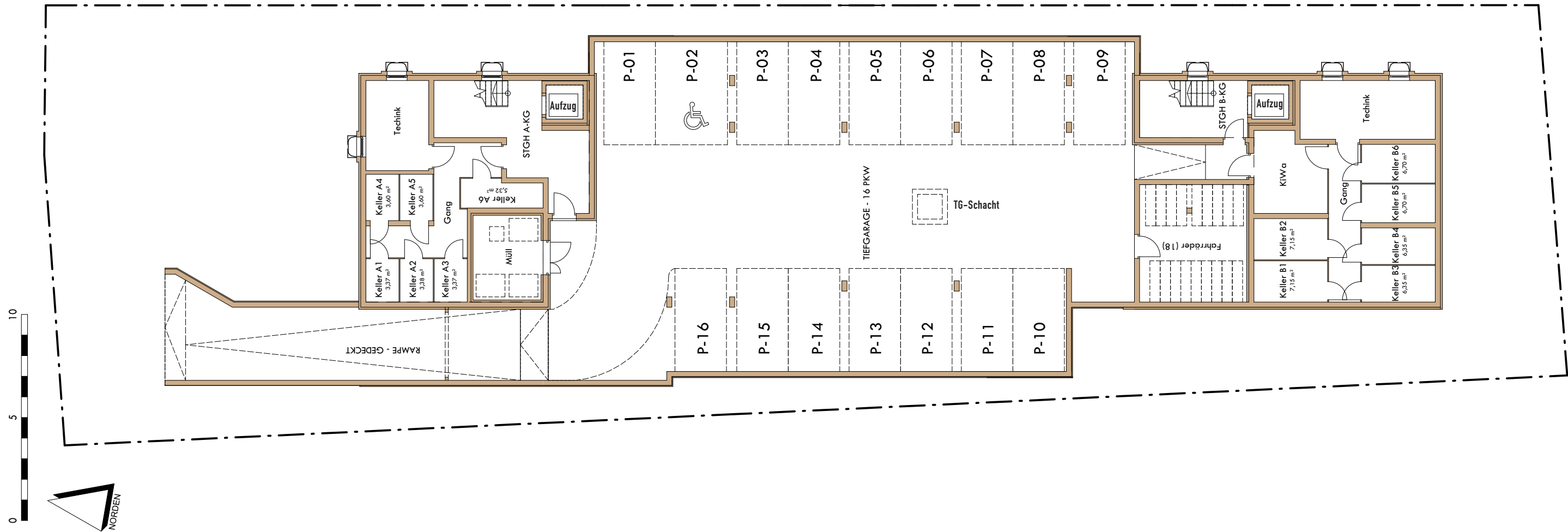
		AUSSENANLAGE		AUSSEN
		M = 1:200	LIVING INVEST	SYMBOLPLAN
		PLANSTAND	16.12.2025	



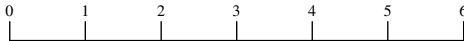
**LIVING INVEST STEHT AUF
INDIVIDUALITÄT MIT STIL,**

**SCHLIESSLICH IST ES JA IHR
NEUES ZUHAUSE!**

TIEFGARAGE / KELLER



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



		TIEFGARAGE + KELLER		TG / KG
		M = 1:200	LIVING INVEST	SYMBOLPLAN
		PLANSTAND	16.12.2025	



EINDRÜCKE VON PICHLING

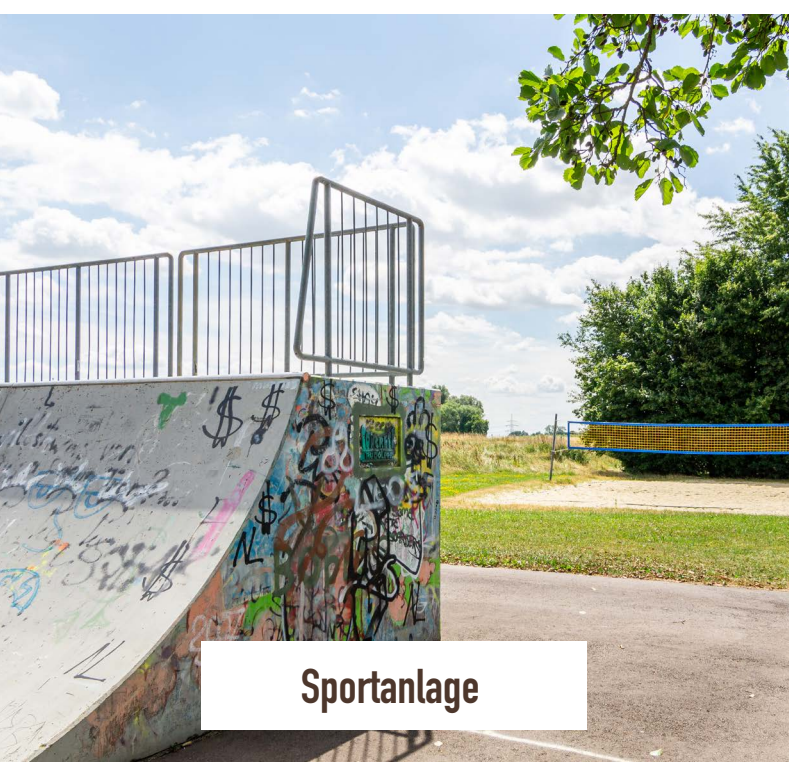
www.livinginvest.at



Gastronomie



Kindergarten



Sportanlage



Bäckerei

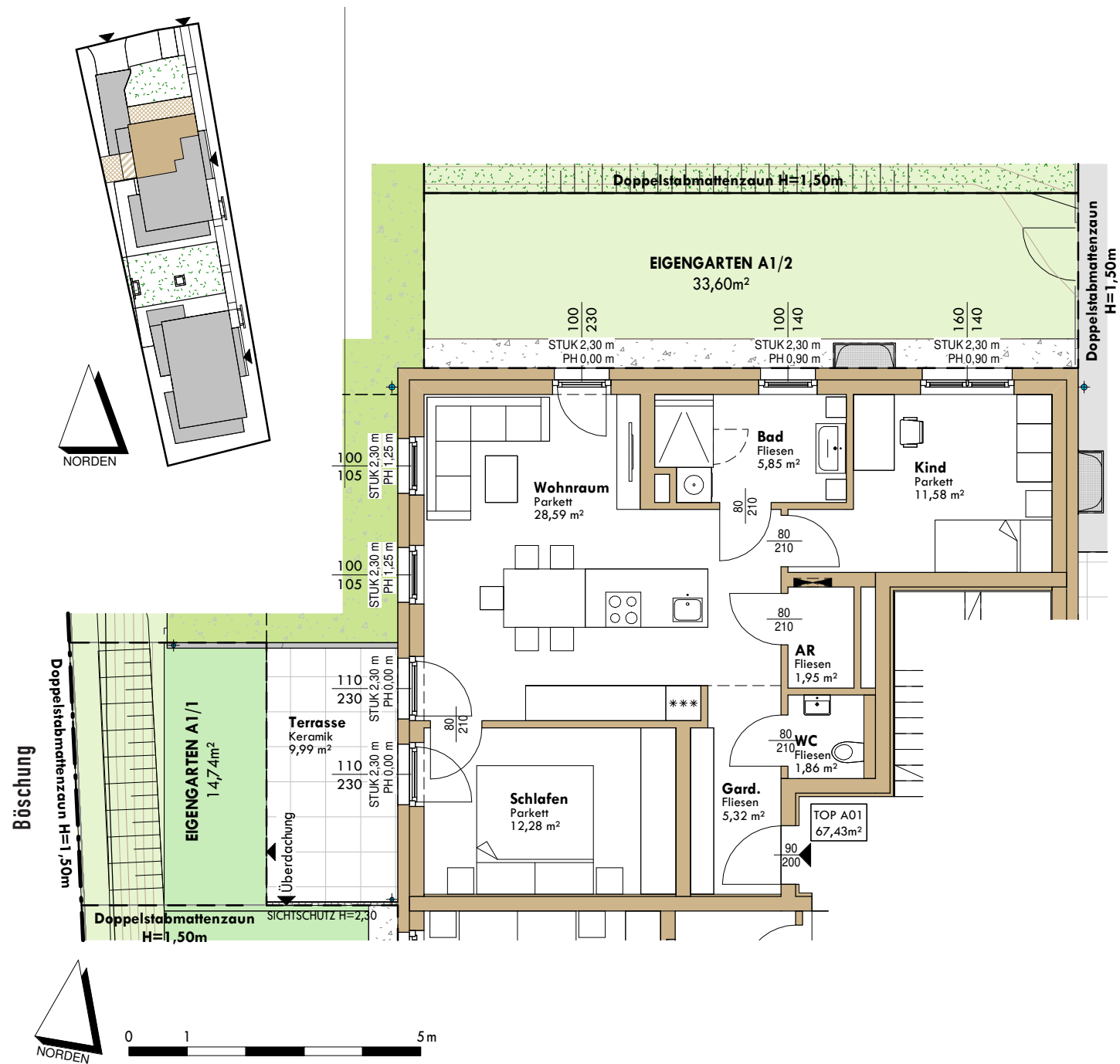


Museum



Supermarkt

TOP A01



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf

WOHNFLÄCHE	67,43 m²	BALKON	---	ERDGESCHOSS	
LOGGIA	---	EIGENGARTEN	48,34 m²	M = 1:100	
TERRASSE	9,99m²			PLANSTAND	16.12.2025

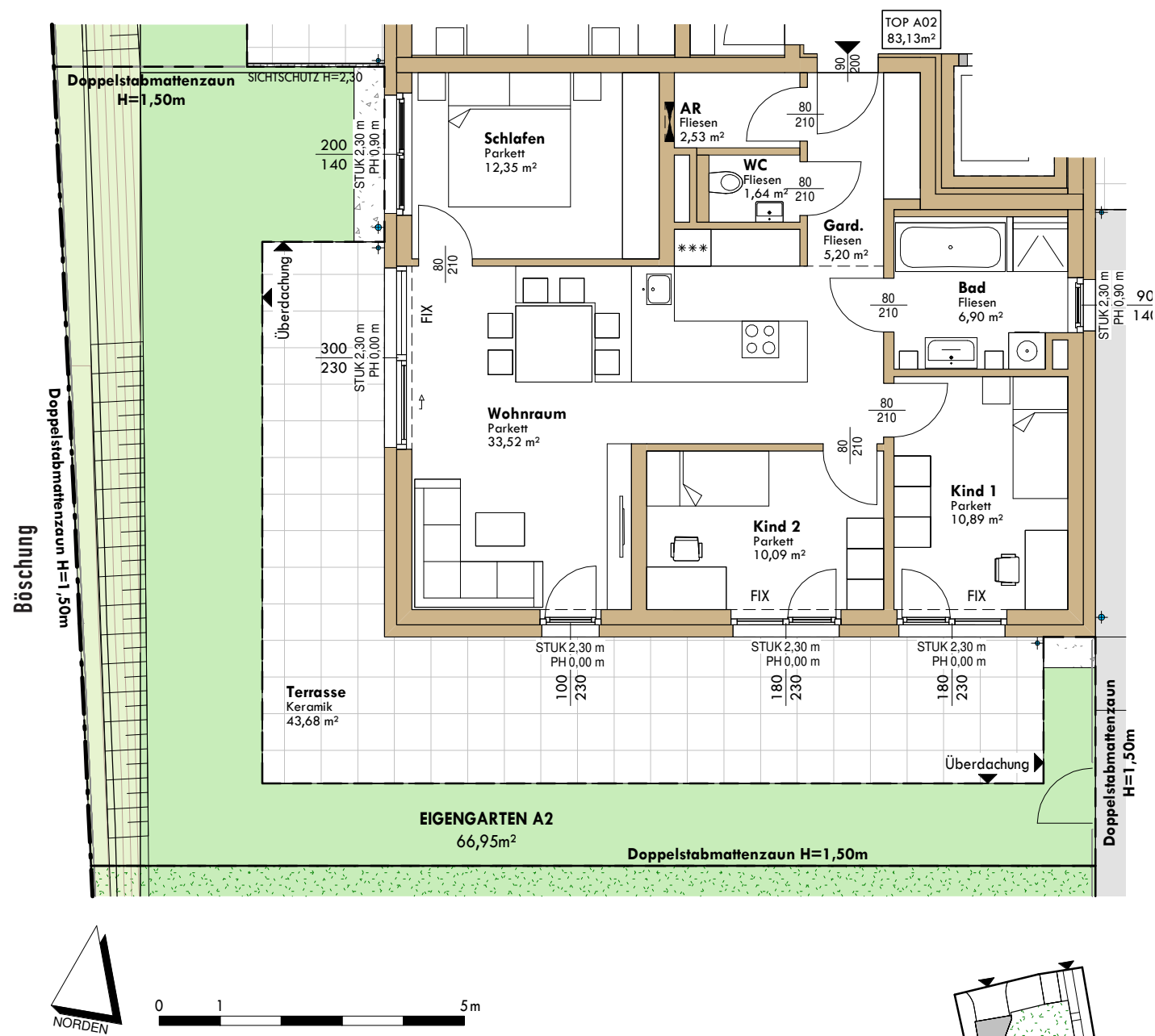
LIVING INVEST

IMMOBILIEN GMBH

TOP A01

SYMBOLPLAN

TOP A02



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf

WOHNFLÄCHE	83,13 m²	BALKON	---	ERDGESCHOSS	
LOGGIA	---	EIGENGARTEN	66,95 m²	M = 1:100	
TERRASSE	43,68m²			PLANSTAND	16.12.2025

LIVING INVEST

IMMOBILIEN GMBH

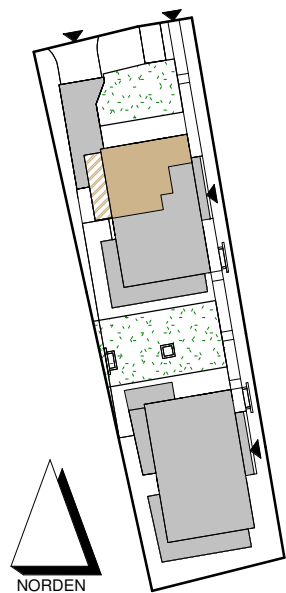
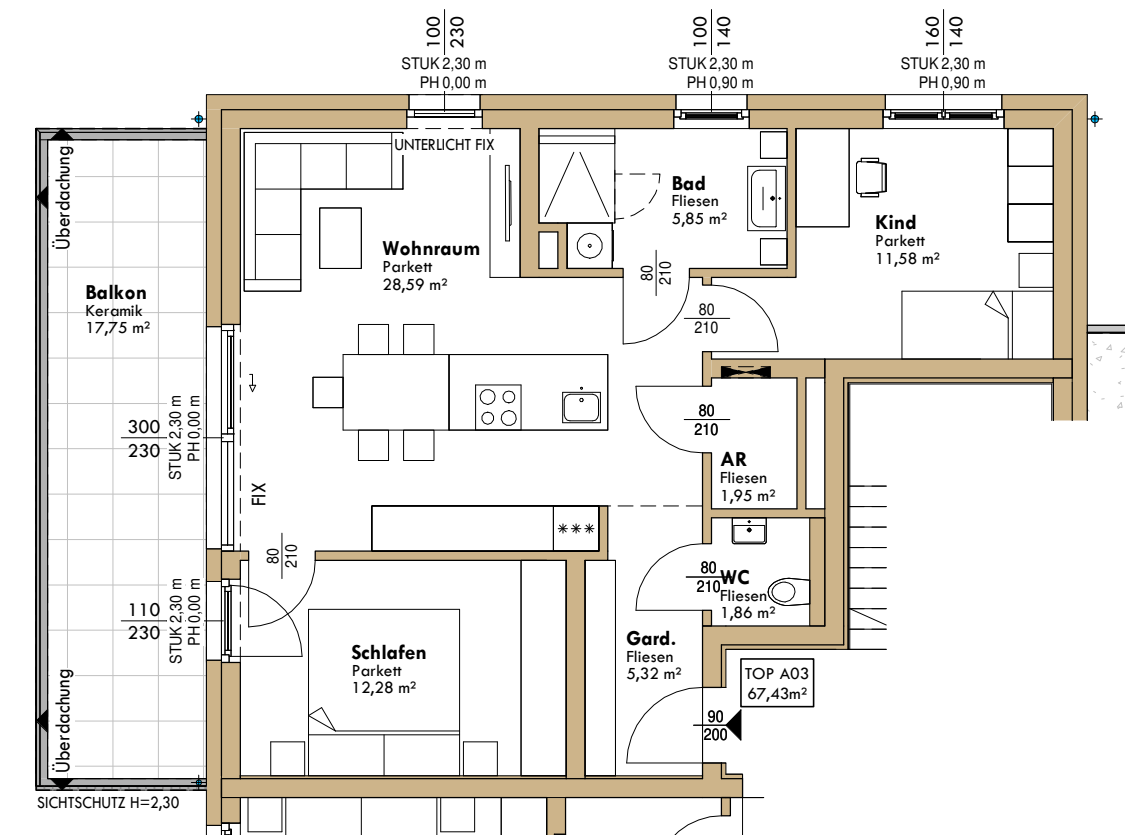
TOP A02

SYMBOLPLAN

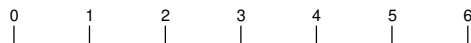
HAUS A - ERDGESCHOSS

TOP A03

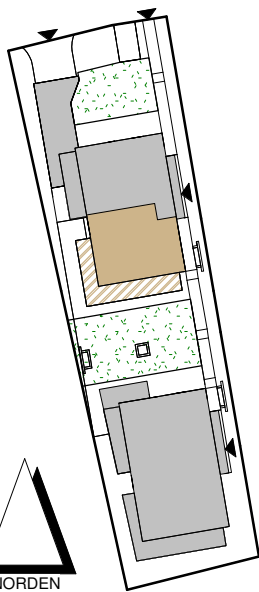
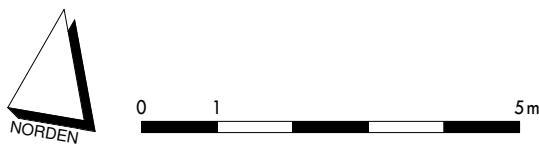
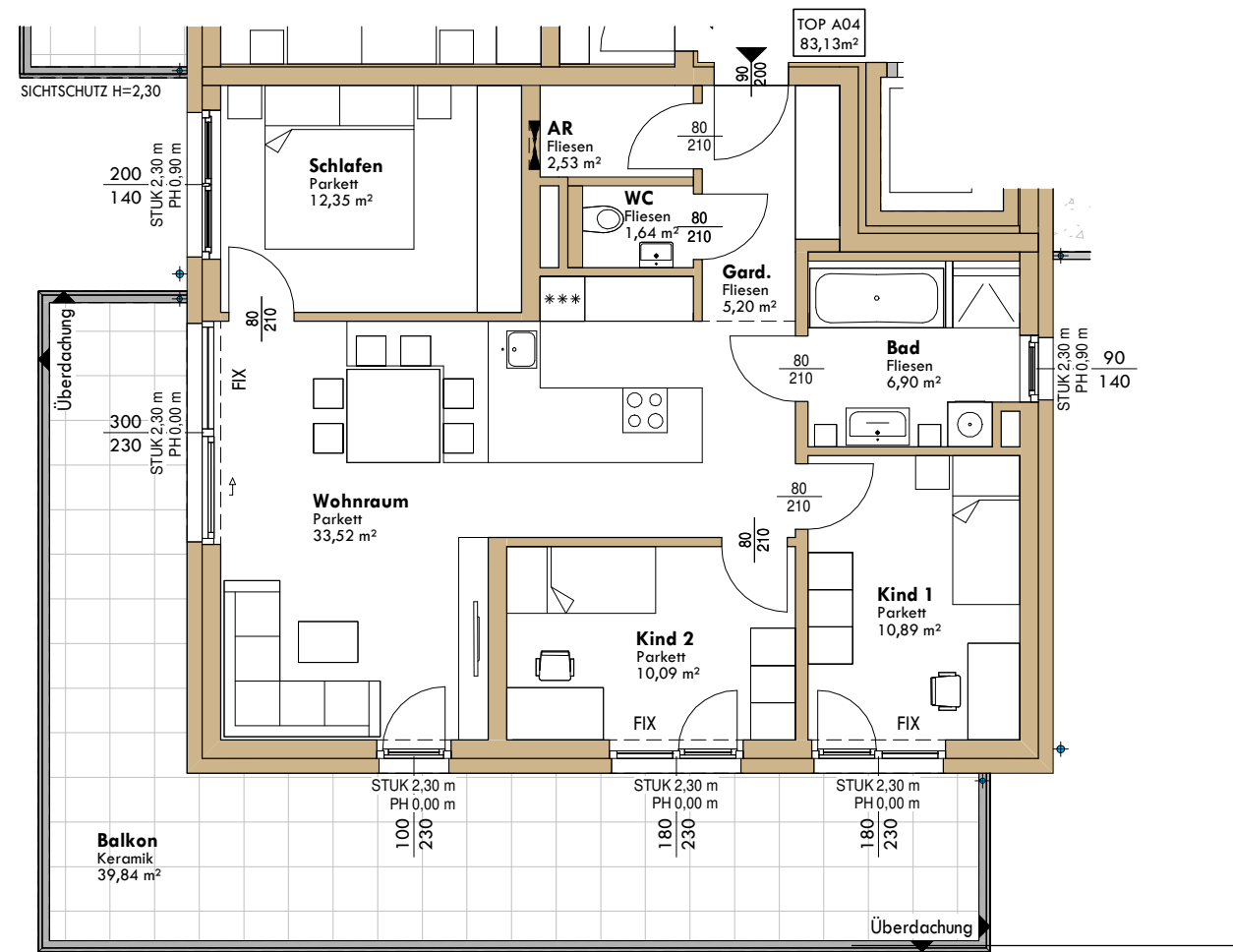
TOP A04



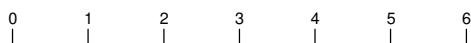
- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



WOHNFLÄCHE	67,43 m²	BALKON	17,75 m²	1. OBERGESCHOSS	
LOGGIA	---	EIGENGARTEN	---	M = 1:100	
TERRASSE	---			PLANSTAND	16.12.2025



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



WOHNFLÄCHE	83,13 m²	BALKON	39,84 m²	1. OBERGESCHOSS	
LOGGIA	---	EIGENGARTEN	---	M = 1:100	
TERRASSE	---			PLANSTAND	16.12.2025

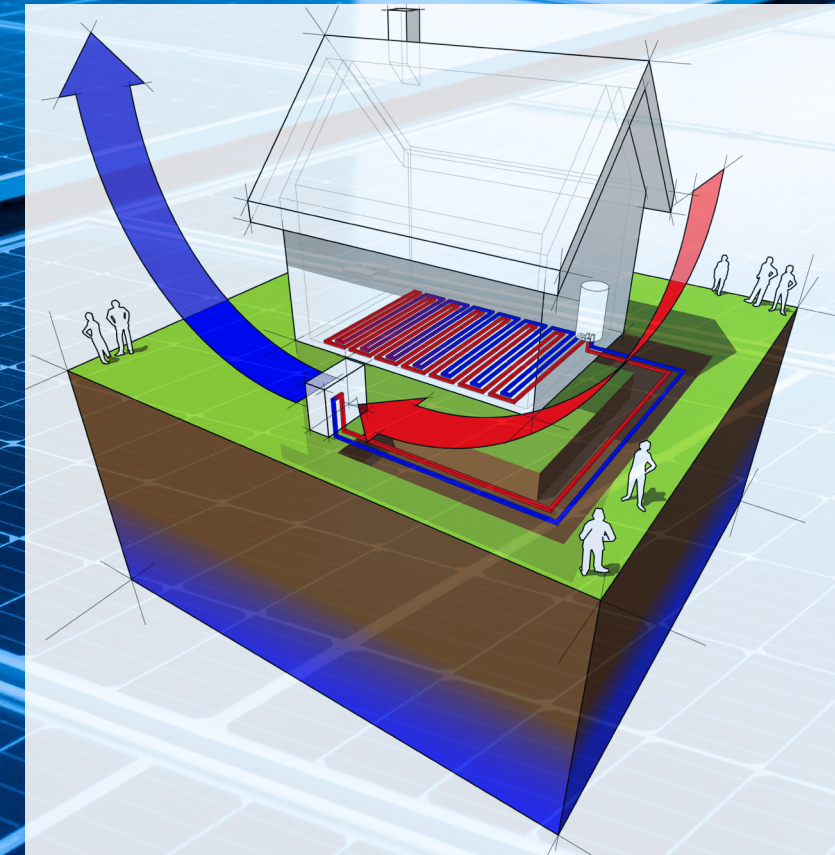




Living Invest erschafft

Pures Lebensgefühl

#SOMMER



#WINTER

Umweltfreundliches Heizen im Winter und Kühlen im Sommer!

Durch den Einsatz des modernen Luft-Wasser Wärmepumpensystems ist ein umweltbewusstes Heizen inklusive Warmwasseraufbereitung, sowie an heißen Sommertagen das Kühlen über die Fußbodenheizschlangen möglich.

Funktionen:

Winter: Heizen über Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung
Sommer: Kühlen über die Fußbodenheizung (ca. 3-4 Grad Kühlung möglich)
Regelung je Wohnung über die Zentralsteuerung im Wohnbereich.

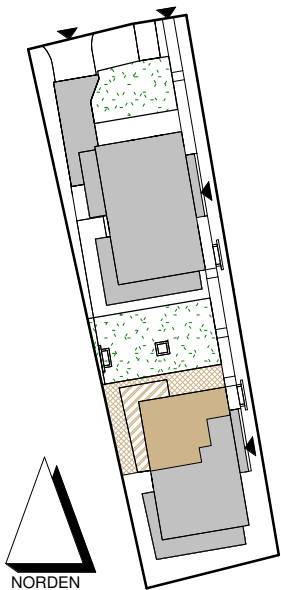
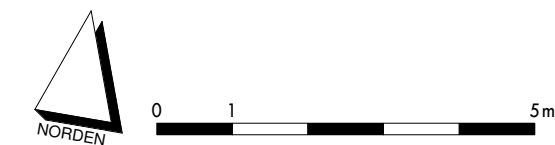
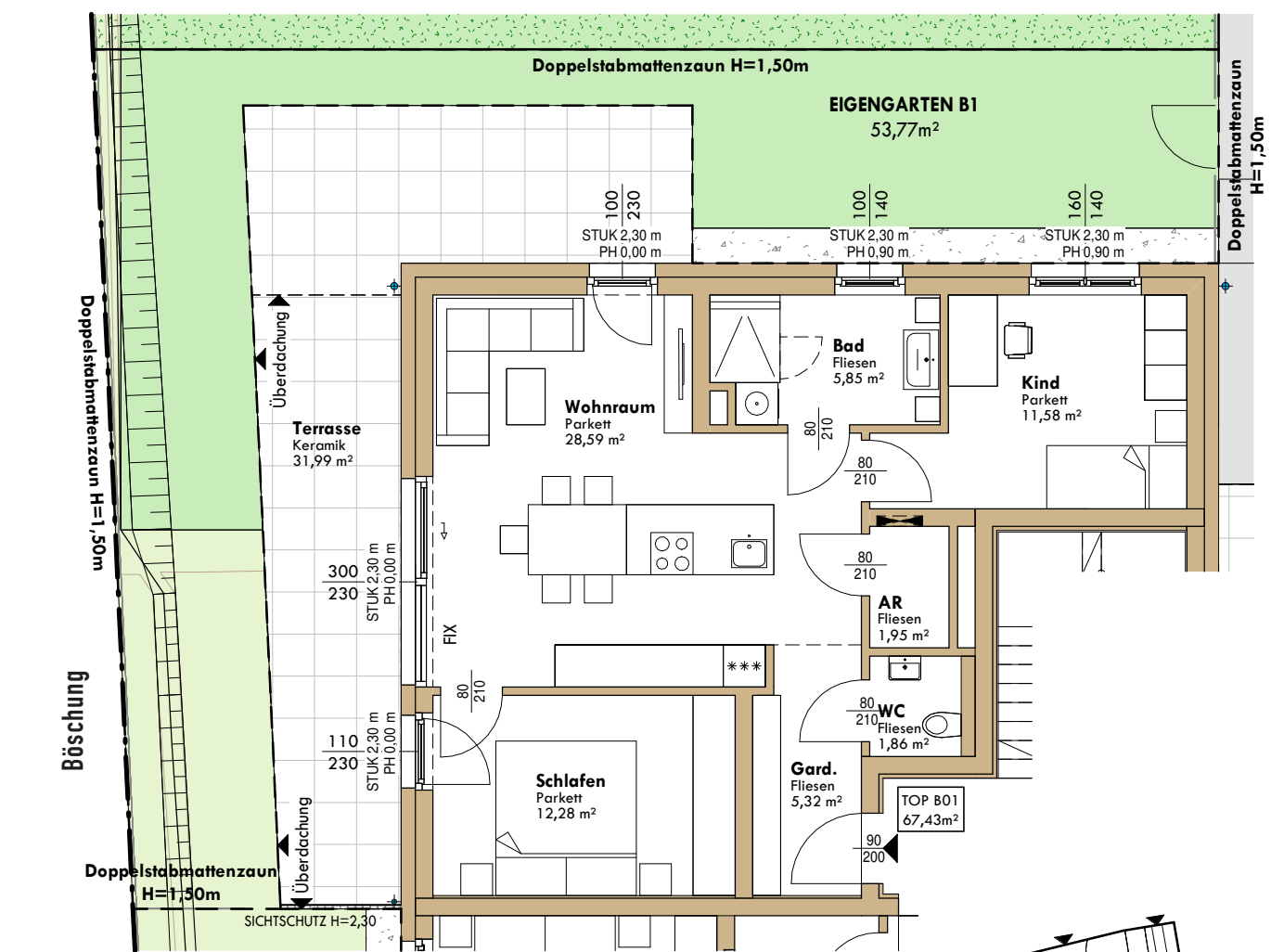
Der Vorteil:

Gegenüber herkömmlichen Klimaanlage wird die Luft nicht ausgetrocknet und es sind keine zusätzlichen Wartungsarbeiten wie Filterwechsel notwendig. Durch das Wärmepumpenprinzip sind die entstehenden Energiekosten nur ein Bruchteil derer bei herkömmlichen Klimaanlage.

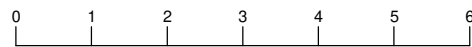
Geringe Betriebskosten:

Aufgrund des Heizsystems in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage verringern sich die Kosten für den Allgemeinstrom und der Warmwasseraufbereitung.

TOP B01



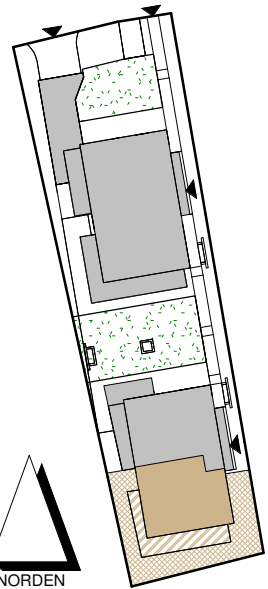
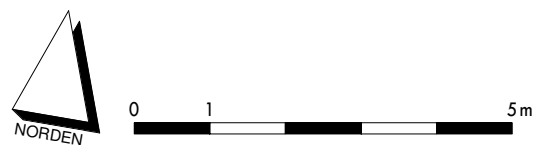
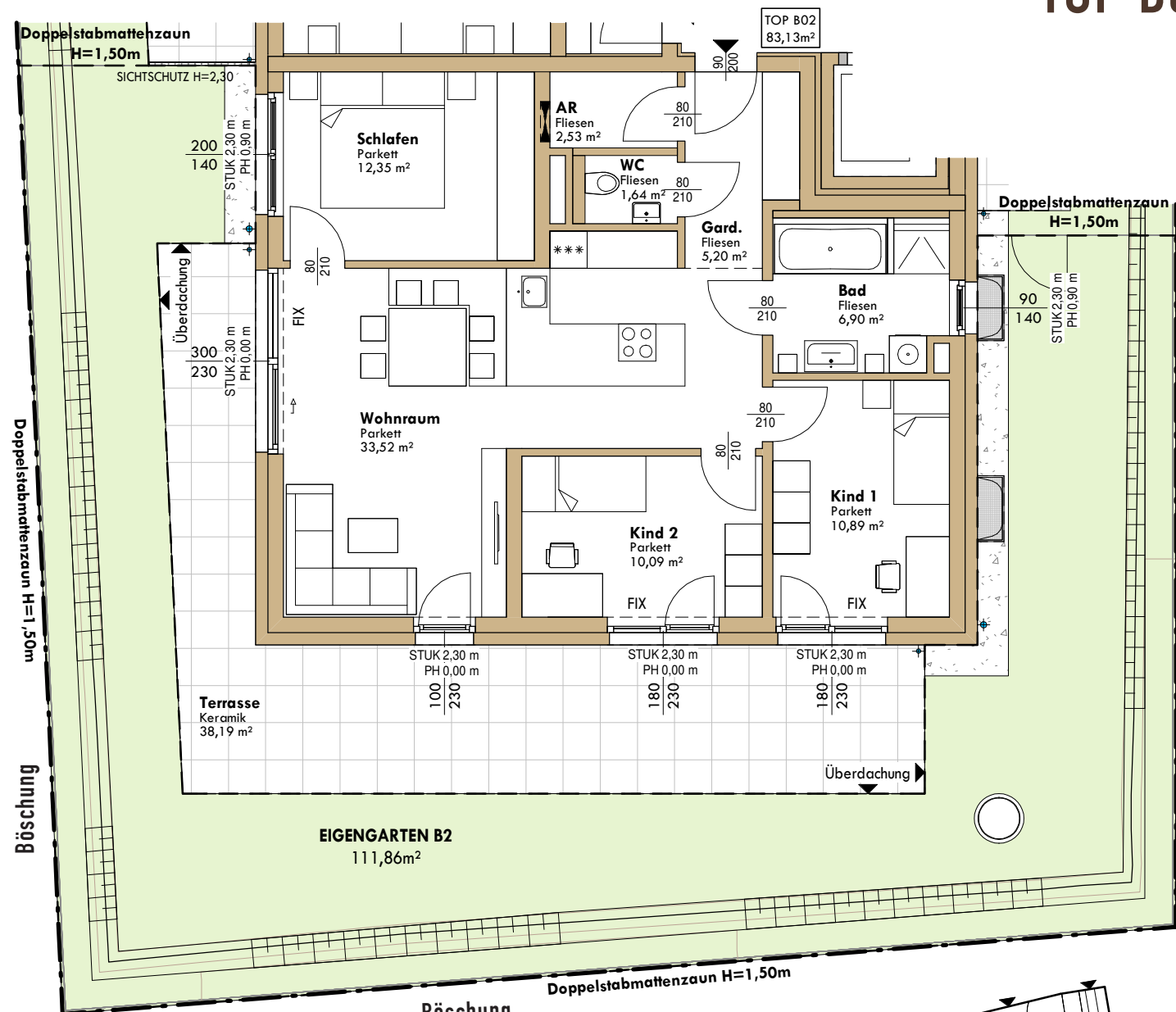
- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



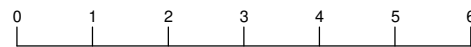
WOHNFLÄCHE	67,43 m²	BALKON	---	ERDGESCHOSS	
LOGGIA	---	EIGENGARTEN	53,77 m²	M = 1:100	
TERRASSE	31,99m²			PLANSTAND	16.12.2025

**TOP B01**
SYMBOLPLAN

TOP B02



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf

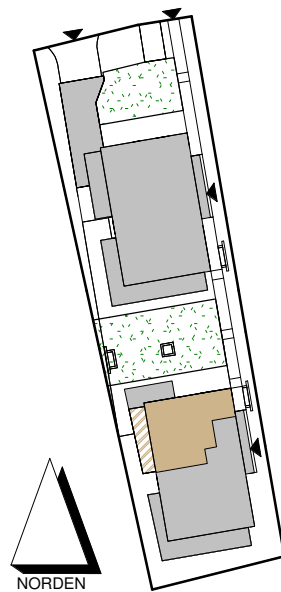
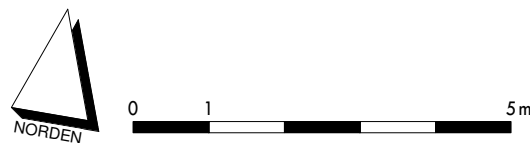
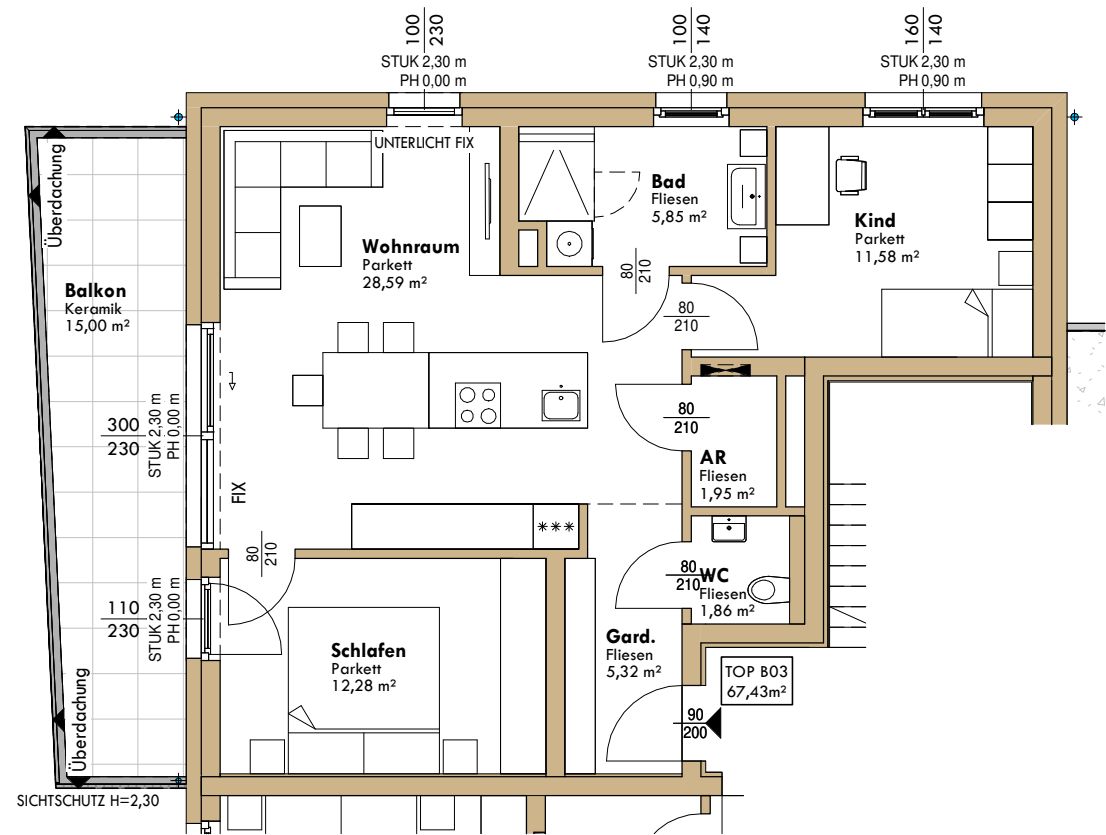


WOHNFLÄCHE	83,13 m²	BALKON	---	ERDGESCHOSS	
LOGGIA	---	EIGENGARTEN	111,86 m²	M = 1:100	
TERRASSE	38,19m²			PLANSTAND	16.12.2025

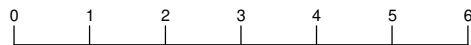
**TOP B02**
SYMBOLPLAN

HAUS B - ERDGESCHOSS

TOP B03



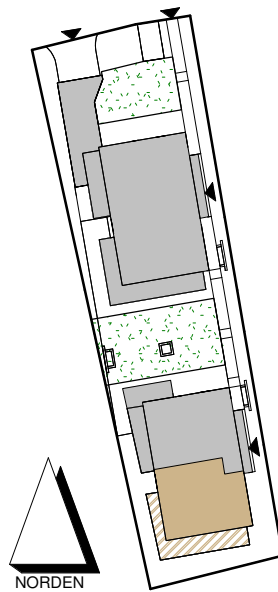
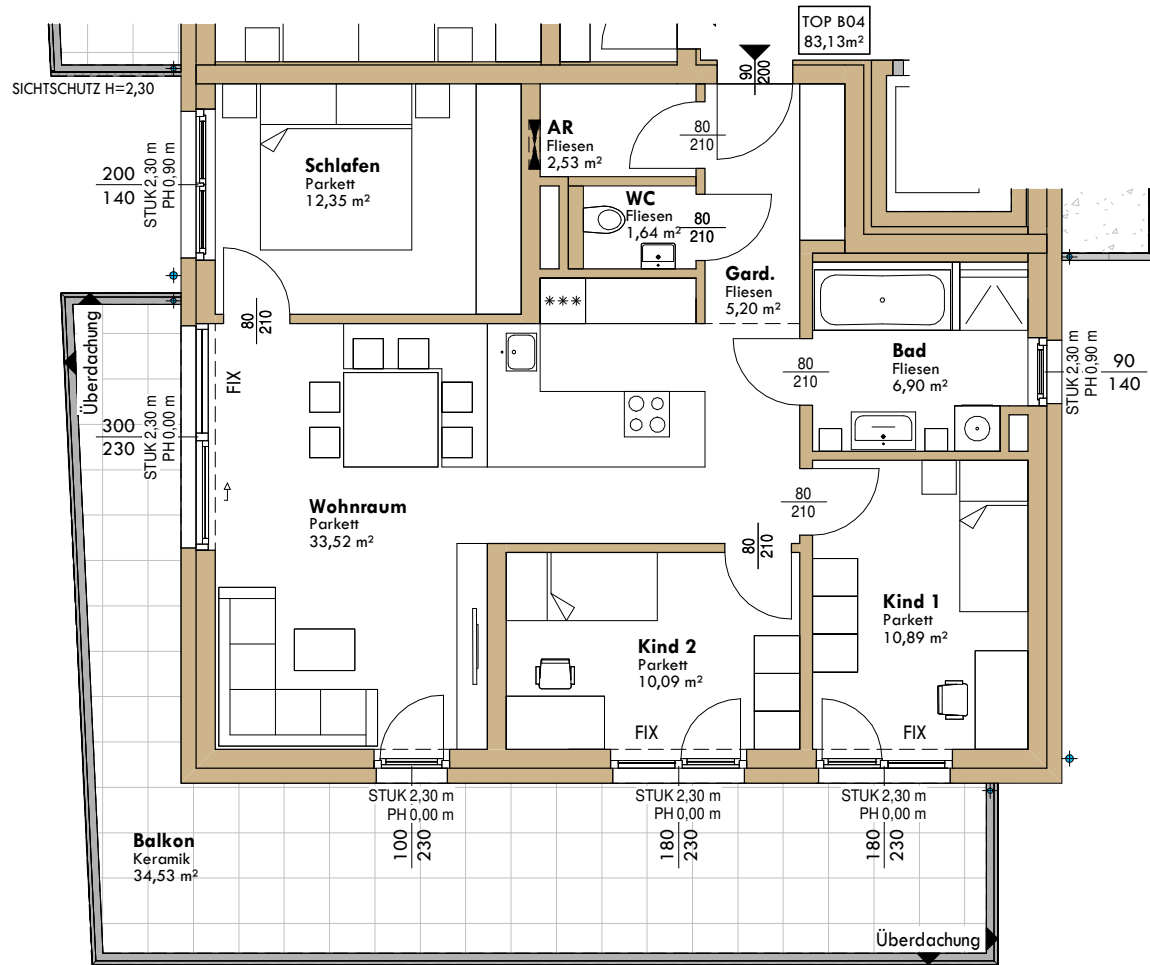
- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



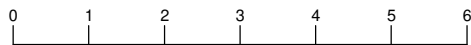
WOHNFLÄCHE	67,43 m²	BALKON	15,00 m²	1. OBERGESCHOSS	
LOGGIA	---	EIGENGARTEN	---	M = 1:100	
TERRASSE	---			PLANSTAND	16.12.2025



TOP B04



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



WOHNFLÄCHE	83,13 m²	BALKON	34,53 m²	1. OBERGESCHOSS	
LOGGIA	---	EIGENGARTEN	---	M = 1:100	
TERRASSE	---			PLANSTAND	16.12.2025





**HIER WERDEN IM SCHLAF IHRE
TRÄUME WAHR.**

**LIVING INVEST SCHAFFT ORTE
ZUM WOHLFÜHLEN!**

BADPLANUNG

*Hier können Sie
zukünftig bei
einem
entspannten
Vollbad Ihre
Seele baumeln
lassen.*

JEDES PROJEKT HAT ES VERDIENT,
MIT LEIDENSCHAFT, KREATIVITÄT
ABER AUCH ZUVERLÄSSIGKEIT UND
PERFEKTION REALISIERT ZU WERDEN.

Verlassen Sie sich auf das Know-how unserer Partner!





REFERENZEN

LIVING INVEST IMMOBILIEN GMBH

AKTUELLE PROJEKTE IN DER BAUPHASE

- 1 Dörnbach · 2023-2024
9 Eigentumswohnungen
- 2 Gründberg, Ruckerbauerweg · 2022-2024
6 Eigentumswohnungen
- 3 Wels – Fischlham · 2023-2025
44 Wohneinheiten

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE

- 4 Perg · 2019-2020
8 smarte Doppelhäuser
- 5 Ruffing · 2019-2021
10 exklusive Doppelhausvillen
- 6 Pasching · 2018-2020
26 exklusive Eigentumswohnungen,
40 TG Plätze, 6 Doppelhäuser
- 7 Sierning · 2019-2020
10 moderne Mietwohnungen
- 8 Enns · 2020-2021
6 Architekten Doppelhäuser
- 9 Gallneukirchen · 2017-2019
20 exklusive Eigentumswohnungen, 28 TG Plätze
- 10 Engerwitzdorf · 2019-2020
4 trendige Doppelhauseinheiten
- 11 St. Florian, Taunleiten · 2012-2013
6 Architekten Doppelhäuser und ein Bungalow
- 12 Wilhering, Hallerweg · 2013-2014
4 Doppelhausvillen
- 13 Luftenberg a.d. Donau, Winauweg · 2014-2015
4 moderne Doppelhäuser
- 14 St. Marien, Kimmersdorferstr. · 2015-2017
12 moderne Doppelhäuser, 1EFH
- 15 Niederneukirchen, Dörfel 91 · 2015-2016
5 hochwertige Eigentumswohnungen
- 16 Pasching, Sonnenweg · 2015-2017
2 Doppelhausvillen, 2 exklusive ETW
- 17 Kefermarkt, Im Aistfeld · 2017-2019
16 leistbare Eigentumswohnungen, 18 TG Plätze
- 18 Sankt Marien, Linzerstraße · 2020-2021
6 Mietwohnungen
- 19 Bad Hall · 2021-2023
55 Eigentums- und Mietwohnungen
85 TG Plätze

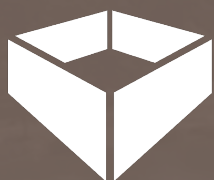




BÖDEN – PARKETT UND VINYLBÖDEN

Chalet Oak

Eiche Creme



**LIVING
INVEST**
IMMOBILIEN GMBH

**LIVING INVEST –
WIR ERFÜLLEN IHREN
WOHNTRAUM!**

**LIV – Living Invest
Immobilien GmbH**

—
Sankt Marien 9
4502 St. Marien
Tel. +43 (0) 7227 /205 43
office@livinginvest.at
www.livinginvest.at

