



HELIOS

Allee



Moderne Neubauwohnung in Ruhelage

KLAUBERWEG 8 | 4030 LINZ

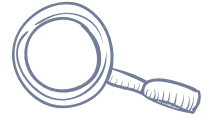
Mein Lebensmittelpunkt in Pichling

In sonniger Lage, am Klauberweg 8 in Linz-Pichling, wird diese attraktive Neubau-Wohnung verkauft. Eine großzügige Terrasse und eine Raumhöhe von rund 280cm ermöglichen höchsten Wohnkomfort. Vielfältige Grünanlagen und großzügige Freiflächen bieten wohlthuendes Wohnen im Grünen, insbesondere auch in der Nähe des renaturierten Mühlbaches. Ebenfalls gibt es einen großzügigen Spielplatz

sowie einen hauseigenen Fitnessraum. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung über den Bahnhof Linz-Ebelsberg ist die Nähe zur Stadt samt perfekter Infrastruktur gegeben. Die Wohnanlage verfügt über eine eigene Tiefgarage. Die Wohnung steht ab 01.12.2026 zur Verfügung und kann gerne nach Terminvereinbarung besichtigt werden.



Alle Besonderheiten auf einen Blick:



AUSSTATTUNG

HIGHLIGHTS

- Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise
- Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung:
 - Echtholzparkettböden
 - großformatige Fliesen (Feinsteinzeug)
 - bodenebene Dusche mit Rinne
 - Fußbodenheizung
 - große Kunststoff-Alu-Fenster mit Sonnenschutz
- Raumhöhe rund 2,80m
- Gemeinschaftlicher Fitnessraum (gegen geringe Benützungsgebühr)
- Gemeinschaftliche Waschküche mit „appWash“ von Miele
- Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme
- parkähnliche Grünanlagen, großer Spielplatz

Übersicht Wohnung

TOP D37, 2.Obergeschoss



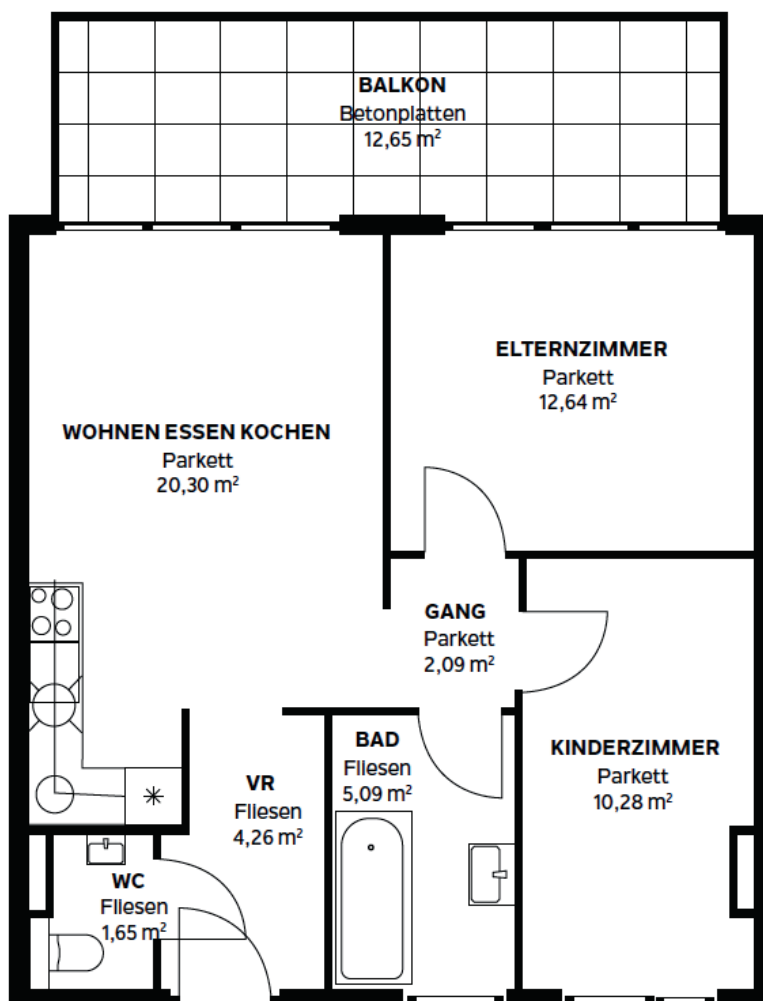
Details

Grundfläche
56,31 m²

Balkon
12,65 m²



Grundriss



RAUMDATEN

SCHLAFEN	12,64 m ²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	20,30 m ²
ZIMMER	10,28 m ²
VR	4,26 m ²
BAD	5,09 m ²
WC	1,65 m ²
GANG	2,09 m ²

SUMME 56,31 m²

BALKON 12,65 m²

GRUNDBUCH

KG Nr.: 45203

Grundstücksnr.: 920/1

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{REF, SK} 35,3 | Energieklasse: B
f_{GEE} 0,71 | Energieklasse: A

Kaufpreis

Heliosalle - Top D37



SUMME

279.000€

optional: 20.000€ TG-Platz

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

LAGE



ENTFERNUNGEN

Apotheke 1km / 12min	
Arzt 1km / 12min	
Bahnhof 450m / 5min	
Kindergarten 950m / 11min	
Volksschule 1,2km / 14min	
Friseur 1,4km / 4min	
Nahversorger 1km / 12min	
Gastronomie 1km / 12min	
Einkaufsmöglichkeiten, Shopping Center 10,2km / 20min	
Fitnessstudio 1,1km / 13min	

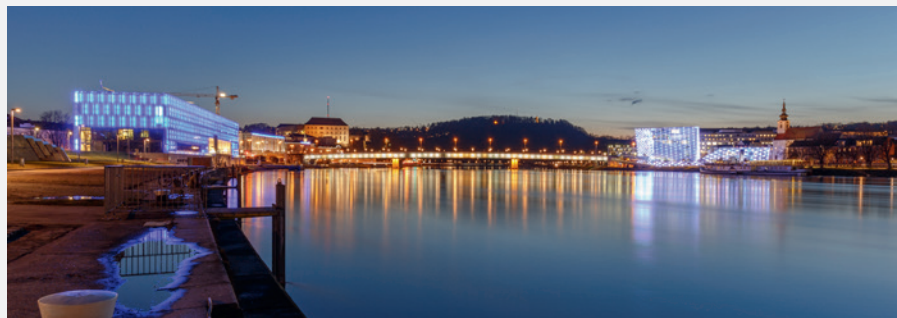
Linz

95,98 km² / 207.743 Einwohner*innen



Wunderschön an der Donau liegt Linz, die Landeshauptstadt Oberösterreichs, im Herzen Europas. Es gibt viele Möglichkeiten Linz kennenzulernen und die Vielfalt der Stadt an der Donau zu erleben. Bei einer Stadtbesichtigung, beim Erkunden der Sehenswürdigkeiten, bei den unzähligen Veranstaltungen oder beim Genuss kulinarischer Höhepunkte. In Linz gibt es immer wieder Neues zu entdecken. Die Kulturhauptstadt Europas 2009 und UNESCO City of Media Arts ist ein echtes Unikat: Zu Linz gehören Europas modernstes Musiktheater und eine vitale zeitgenössische Kulturszene ebenso wie eine blühende Wirtschaft mit weltweit

tätigen Spitzenunternehmen. Linz ist der größte Wirtschaftsstandort im oberösterreichischen Zentralraum, der zu den drei stärksten in ganz Österreich zählt. Rund 190.000 Menschen sind in der Stadt beschäftigt. Nicht nur in der bestens erhaltenen Altstadt drückt sich die Verbindung der sagenhaft grünen Stadt zu ihrer lange zurückreichenden Geschichte aus. Doch in Linz finden die Menschen die Lebensfreude im Hier und Jetzt. Lange und ereignisreich ist die Stadt-Geschichte, architektonisch einmalig der gewachsene Stadtkern und der barocke Hauptplatz im Speziellen. Doch die Aufmerksamkeit gilt vielmehr der Gegenwart und der Zukunft.











KONTAKT



immobilien
bär

**„Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!“**



Christoph Blank
Vermittlung

M +43 699 1015 0515

E christoph.blank@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.