



HELIOS

Allee



D **03** /TG 45

Moderne Gartenwohnung in Ruhelage

KLAUBERWEG 8 | 4030 LINZ

Mein Lebensmittelpunkt in Pichling

In sonniger Lage, am Klauberweg 8 in Linz-Pichling, wird diese attraktive Neubauwohnung 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.

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 Juni 2026 zur Verfügung und kann jederzeit nach Terminvereinbarung besichtigt werden.



Alle Besonderheiten auf einen Blick:



Ca. 23m²
Eigengarten
inklusive!

AUSSTATTUNG

HIGHLIGHTS

- inkl. Küche
- inkl. Terrasse und Garten
- Inkl. Tiefgaragenstellplatz
- In Gehweite zum Naturjuwel Traun-Donau-Auen
- Erholungsgebiet Pichlingersee & Weikerlsee in unmittelbarer Nähe

— Hochwertige, schlüsselfertige Ausstattung:

- Echtholzparkettböden
- großformatige Fliesen (Feinsteinzeug)
- bodenebene Dusche mit Rinne
- Fußbodenheizung
- große Kunststoff-Alu-Fenster mit Sonnenschutz

— Raumhöhe rund 2,80m

— Gemeinschaftliche Waschküche mit „appWash“ von Miele

— Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme

— parkähnliche Grünanlagen, großer Spielplatz

— Ziegelmassiv-Niedrigenergiebauweise

Übersicht Wohnung

TOP D03, Erdgeschoss



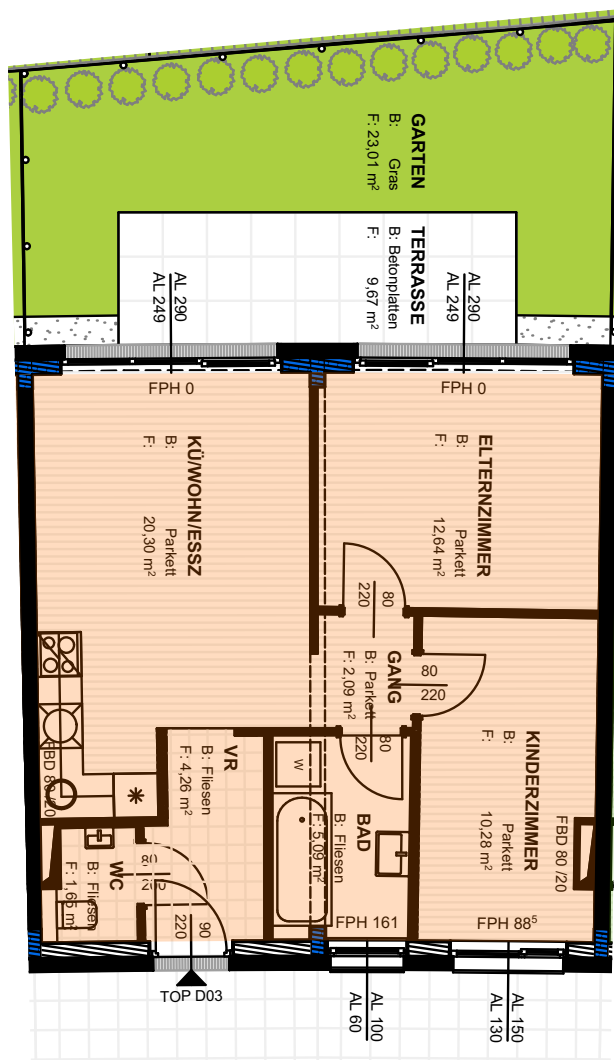
Details

Grundfläche
56,31 m²

Terrasse
9,67 m²



Grundriss



RAUMDATEN

ELTERNZIMMER	12,64 m ²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN	20,30 m ²
KINDERZIMMER	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

TERRASSE	9,67 m ²
GARTEN	23,01 m ²
KELLERERSATZ	4,42 m ²

GRUNDBUCH

KG Nr.: 45209
Grundstücksnr.: 920/1

ENERGIEAUSWEIS

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

Kaufpreis

Heliosallee - Top D03



SUMME

EUR 299.000,-

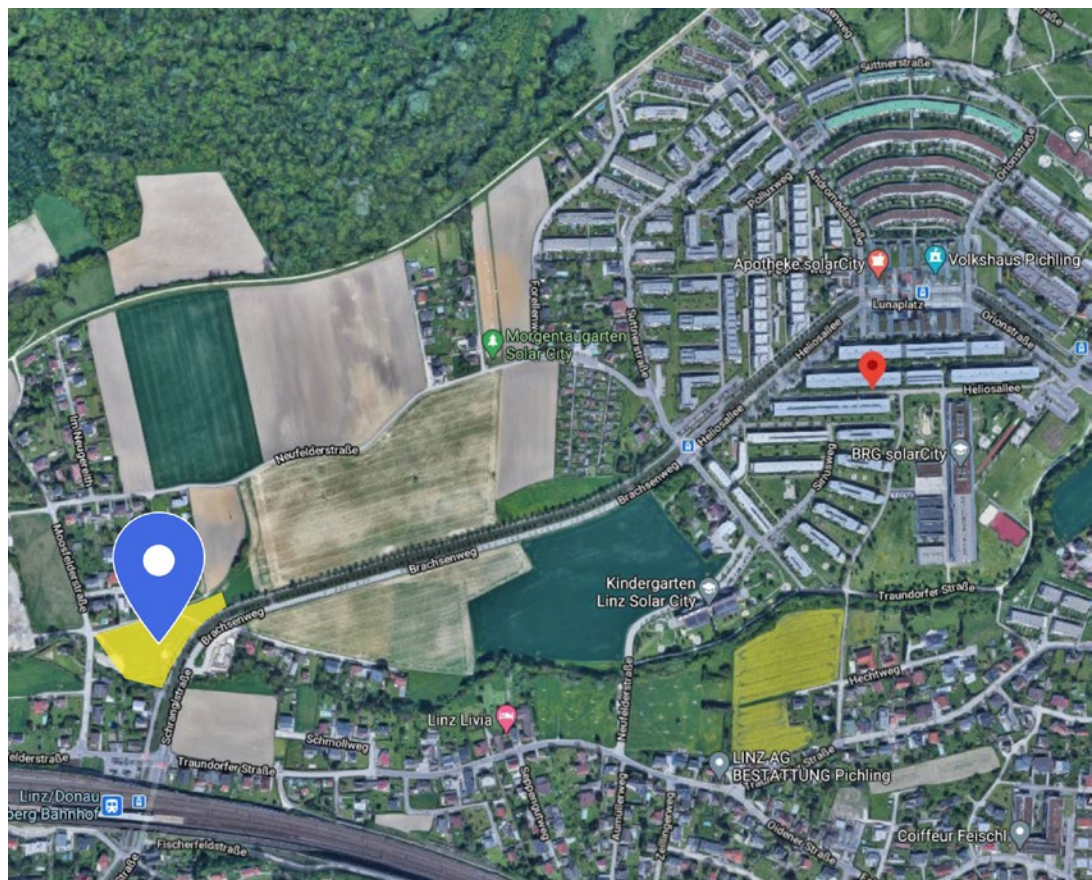
Inkl. Tiefgaragenstellplatz 45

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



Für den genauen Standort, scannen oder klicken.



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	—————	

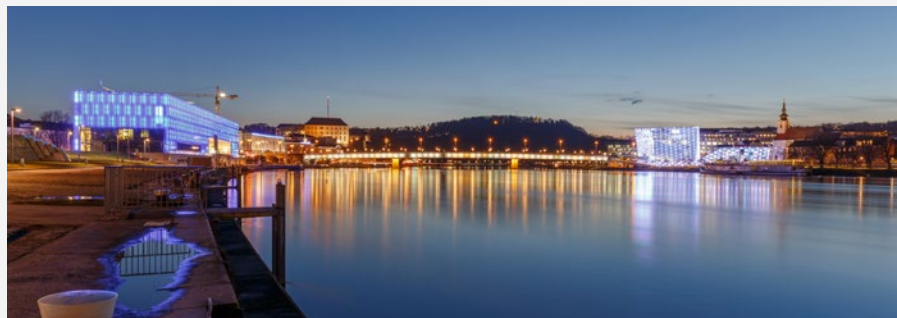
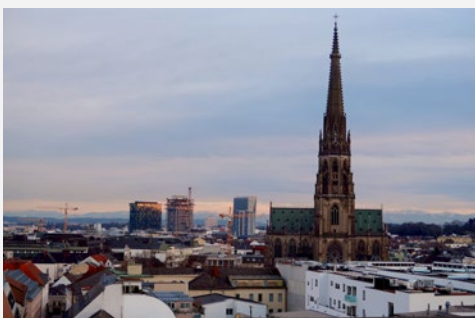
Linz

95,98 km² / 207.743 Einwohner*innen

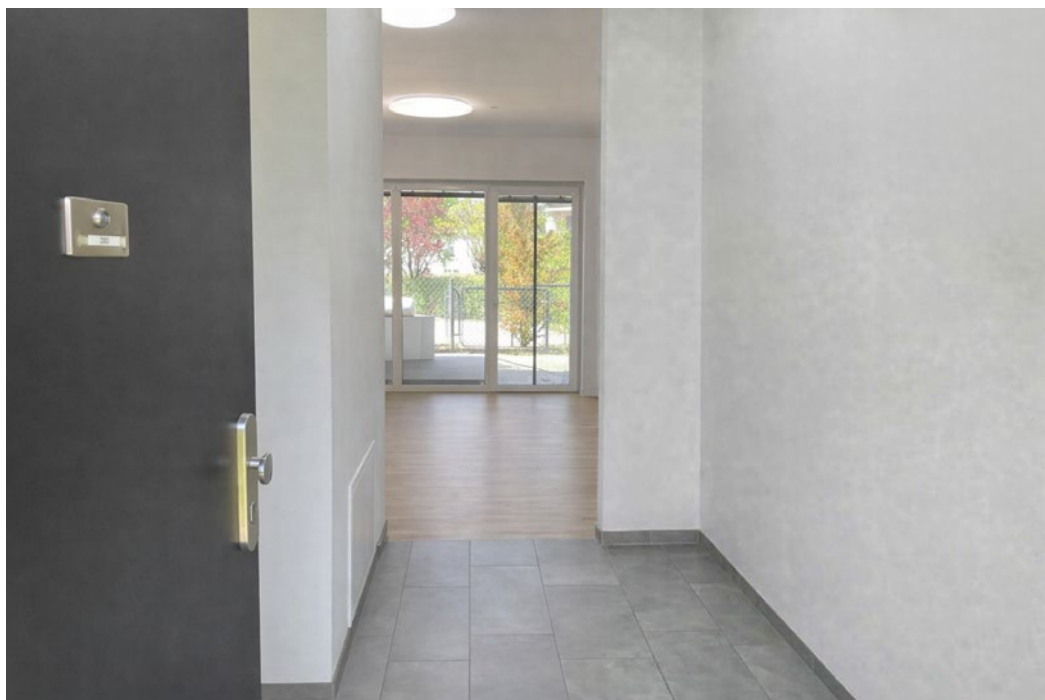


Wunderschön an der Donau liegt Linz, die Landeshauptstadt Oberösterreichs, im Herzen Europas. Es gibt viele Möglichkeiten Linz kennenzulernen und die Vielfalt der Stadt an der Donau zu erleben. Bei einer Stadtbesichtigung, beim Erkunden der Sehenswürdigkeiten, bei den unzähligen Veranstaltungen oder 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

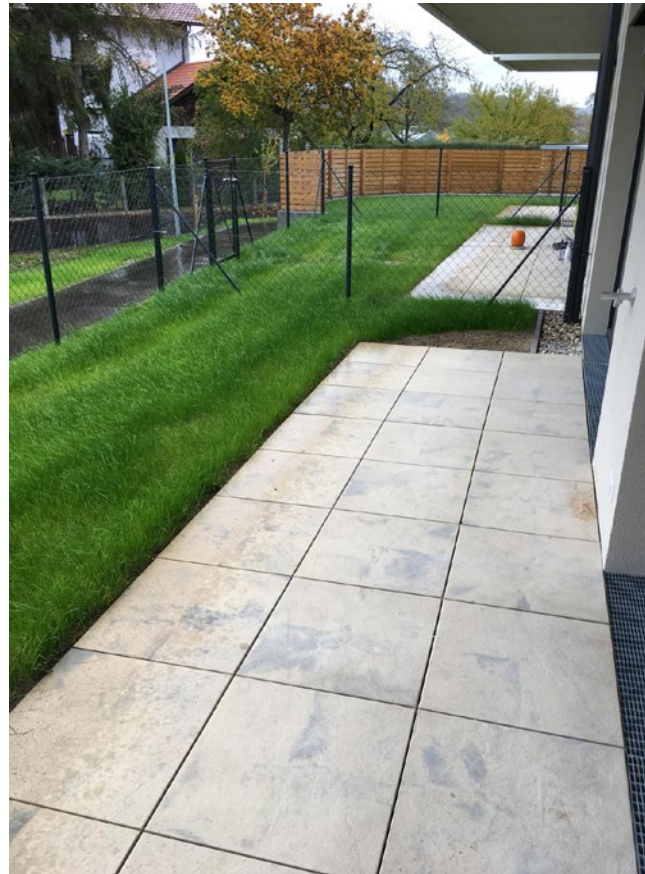
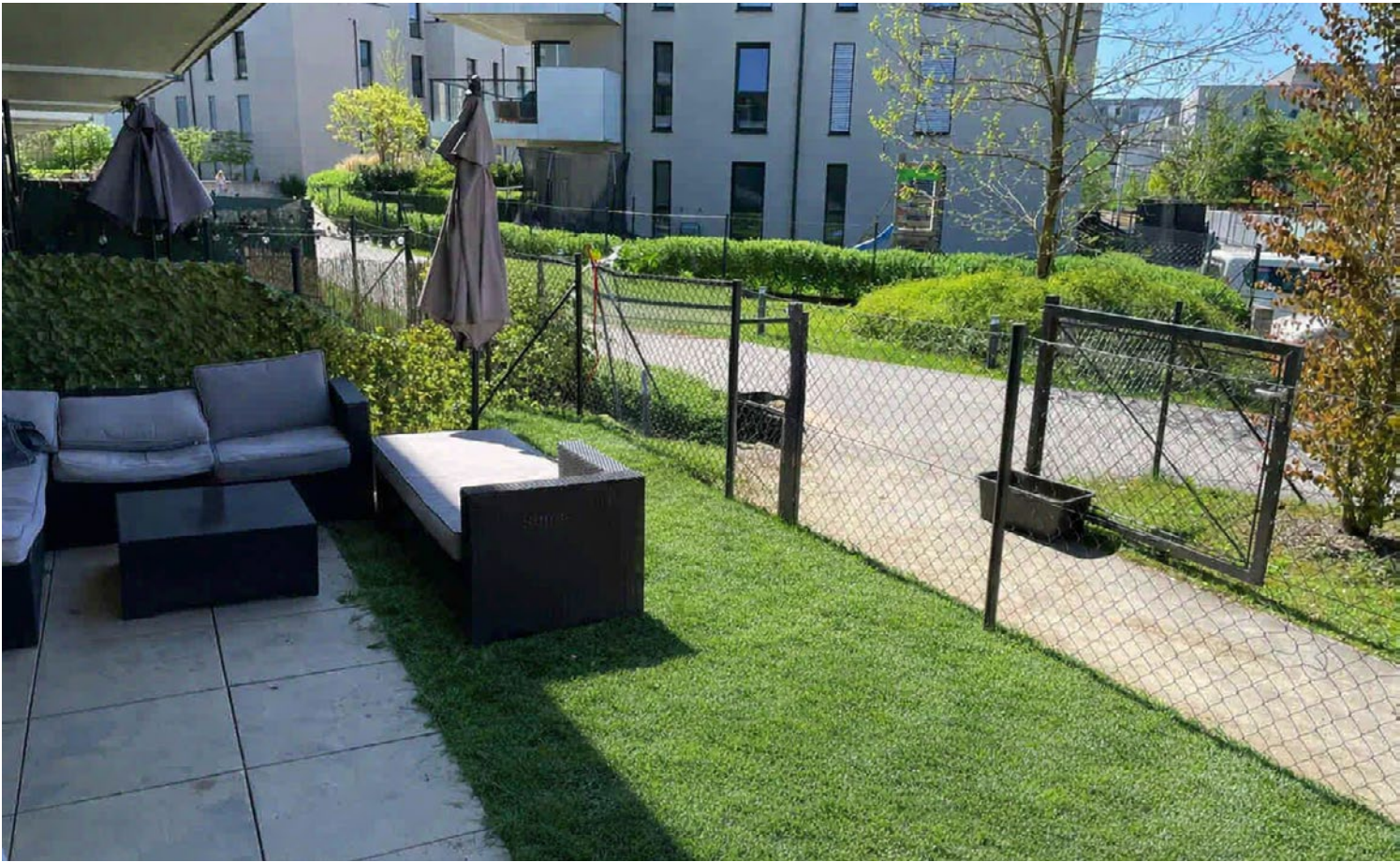
tätigen Spitzenunternehmen. Linz ist der größte Wirtschaftsstandort im oberösterreichischen Zentralraum, der zu den drei stärksten in ganz Österreich zählt. Rund 190.000 Menschen sind in der Stadt beschäftigt. Nicht nur in der bestens erhaltenen Altstadt drückt sich die Verbindung der sagenhaft grünen 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

“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär



Christoph Blank BSc.

T: +43 699 10 15 05 15

E: christoph.blank@immobaer.at

Linzer Straße 26 - A-4701 Bad Schallerbach
Bürozeiten: Mo - Do 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at



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

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers 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. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet - nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bildern wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar.