



**HELIOS**  
*Allee*

*D* **33***a*

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. Die gemütliche und moderne Wohnung eignet sich ideal für Sie als Anleger. Aufgrund ihrer Größe ist sie gleichzeitig eine attraktive Immobilie zur Eigennutzung zum Beispiel als Dienstwohnung oder Homeoffice. Sie ist ein guter Ausgangspunkt für all jene, die viel auf Reisen sind und dennoch ihren ganz privaten Rückzugsort benötigen. Ein Balkon und eine Raumhöhe von rund 280cm ermöglichen höchsten Wohnkomfort. Vielfältige Grünanlagen und großzügige Freiflä-

chen 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 01.08.2026 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
  - Balkon

- In Gehweite zum Naturjuwel Traun-Donau-Auen
- Erholungsgebiet Pichlingersee & Weikerlsee in unmittelbarer Nähe
- Inkl. Balkon

- Raumhöhe rund 2,80m
- Gemeinschaftliche Waschküche mit „appWash“ von Miele
- Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme
- parkähnliche Grünanlagen, großer Spielplatz

# Übersicht Wohnung

## TOP D33a, 2.Obergeschoss



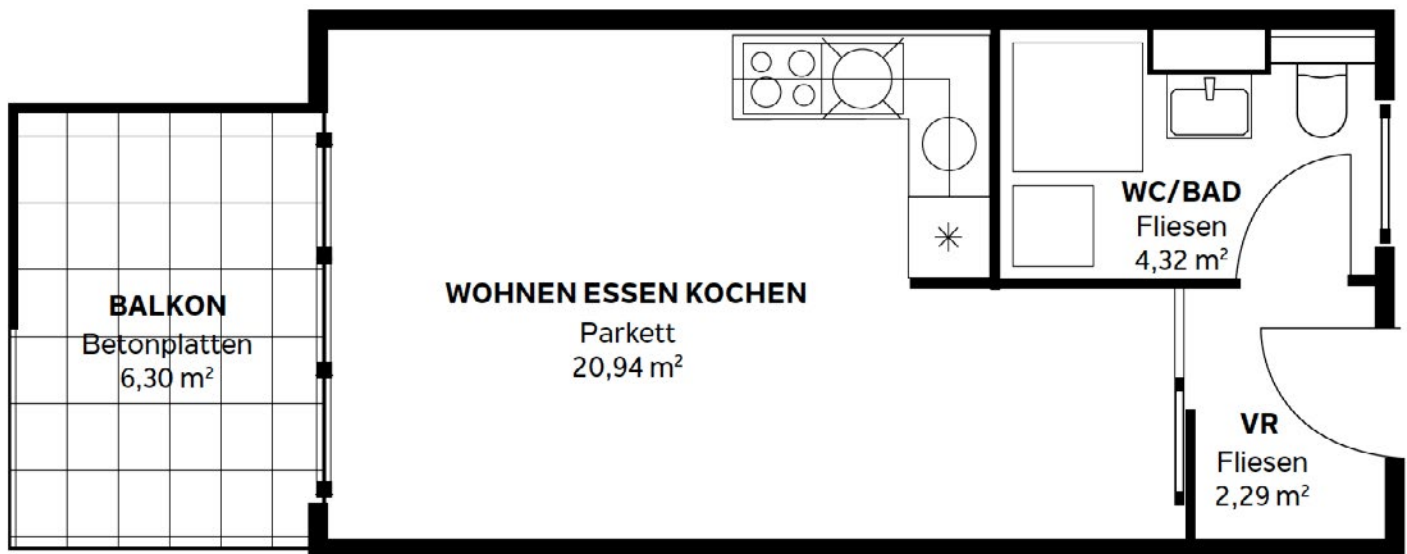
### Details

Grundfläche  
**27,55 m<sup>2</sup>**

Balkon  
**6,30 m<sup>2</sup>**



# Grundriss



## RAUMDATEN

VORRAUM	2,29 m <sup>2</sup>
BAD   WC	4,32 m <sup>2</sup>
WOHNEN   ESSEN   KOCHEN	20,94 m <sup>2</sup>

**SUMME 27,55 m<sup>2</sup>**

BALKON	6,30 m <sup>2</sup>
--------	---------------------

**GRUNDBUCH**  
KG Nr.: 45203  
Grundstücksnr.: 920/1

**ENERGIEAUSWEIS**  
HWB<sub>REF,SK</sub> 35,3 | Energieklasse: B  
f<sub>GEE</sub> 0,71 | Energieklasse: A

# Kaufpreis

Heliosalle - Top D33a



SUMME

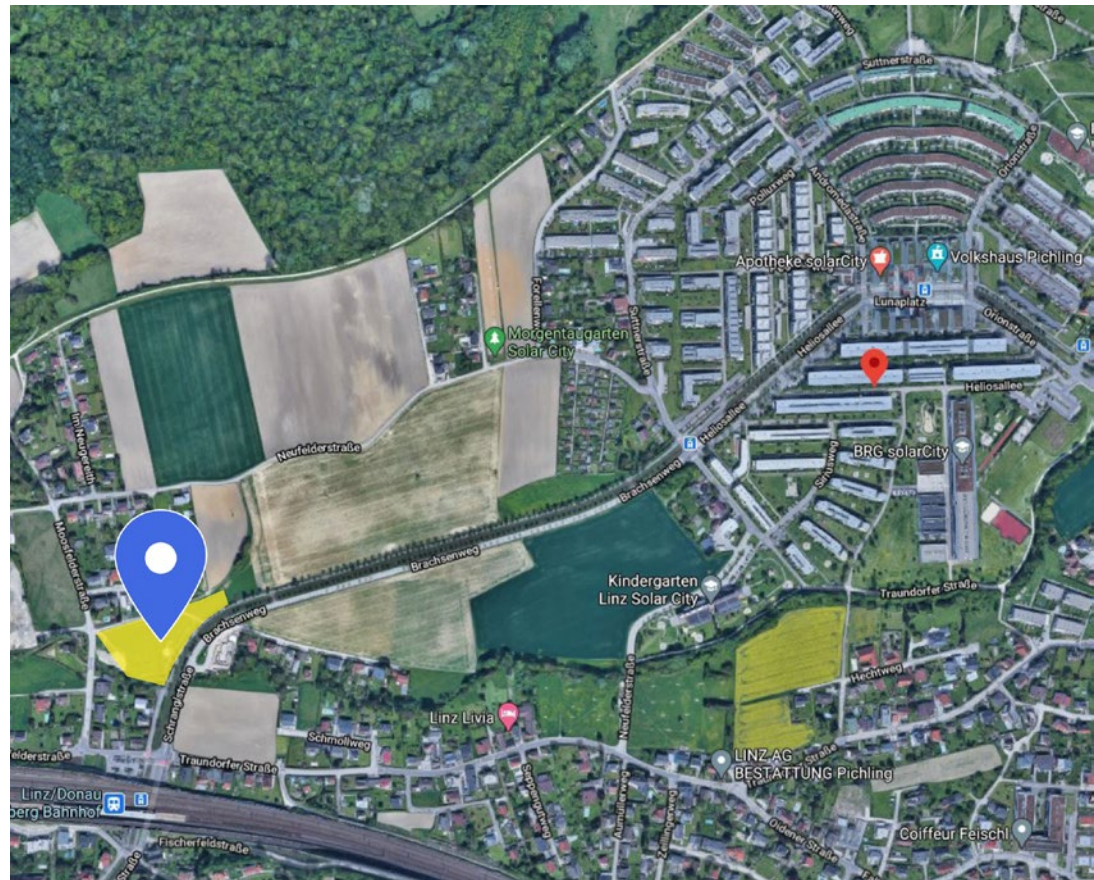
**149.000€**

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.



Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps) Google Maps

# 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	

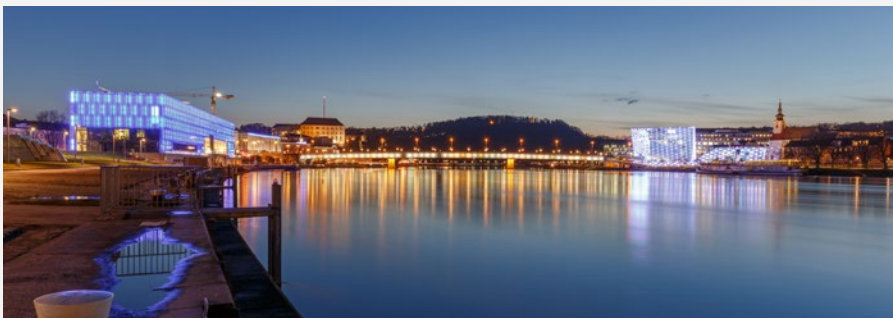
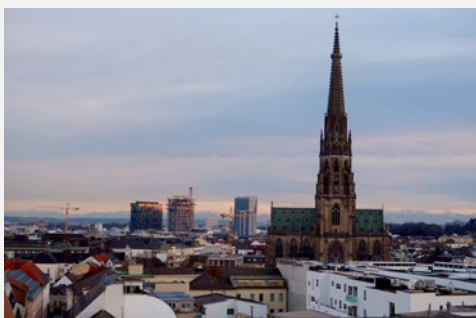
# Linz

95,98 km<sup>2</sup> / 207.743 Einwohner\*innen



**W**underschön 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](http://www.immobaer.at)

Medieninhaber, Herausgeber,  
Verleger und Hersteller:  
Konzeptmühle GmbH,  
Linzer Straße 26,  
4701 Bad Schallerbach



Herstellungs-  
und Verlagsort:  
Bad Schallerbach

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. Die Kaufnebenkosten wie 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Kaufvertragskosten und Treuhandabwicklungskosten sowie Notarkosten für die Beglaubigung des Kaufvertrages sind in diesem Preis nicht enthalten! 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 Bild 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. Fotos: Linda Zechmeister, [www.unsplash.com](http://www.unsplash.com), [www.istockphoto.com](http://www.istockphoto.com), [www.pexels.com](http://www.pexels.com). Verwendete Karten- und Standortdarstellungen stammen von Google Maps. Kartendaten © Google.