

# Terrassenwohnung Top 01 - Neubauprojekt "LICHTBLICK - Linz"



Nicht nur eine Wohnung,  
sondern ein Daheim.

**Objektnummer: 360**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Blumauerstraße 23                       |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                               |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 80,27 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 7,36 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 453.800,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 5.653,42 €                              |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels







b3d visual communication



b3d visual communication



b3d visual communication







b3d visual communication



b3d visual communication



b3d visual communication



b3d visual communication

## Objektbeschreibung

**LICHTBLICK Linz.** Die LIBS Projekt GmbH errichtet an der Ecke Blumauerstraße - Humboldtstraße, in markanter Lage, eine beeindruckende Wohnhausanlage mit 14 Eigentumswohnungen in schlüsselfertiger Ausführung und 2 Gewerbeeinheiten im Edelrohbau. Die Anlage mit insgesamt 16 Einheiten bietet einen idealen Mix, von der kleinen 2 Zimmer Singlewohnung über die klassische 3 Zimmer-Variante bis zur geräumigen 4 Zimmerwohnung ist alles dabei. Als Sahnehäubchen entsteht in den obersten beiden Etagen eine sensationelle Maisonette-Penthouse-Wohnung mit großzügiger Dachterrasse. Das Gebäude mit beeindruckender Architektur und imposantem Erscheinungsbild sowie den Vorzügen der zentralen Lage machen das Projekt zu etwas Besonderem.

### Facts:

- 2 Gewerbeeinheiten - Edelrohbau
- 14 Eigentumswohnungen - schlüsselfertig
- Wohnflächen 34 - 90 m<sup>2</sup>
- hochwertige Ausstattung
- tlw. mit Balkon/Terrassen
- zentrale und markante Lage

### Terrassenwohnung Top 01 (1.OG)

Wohnfläche: ca. 80,27 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Balkon: ca. 8,97 m<sup>2</sup>

Kellerabteil KA 01: ca. 7,36 m<sup>2</sup>



**Kaufpreis "Eigennutzer" € 453.800,--**umsatzsteuerbefreit gem. § 6 Abs.1 Z 9a UStG.

**Kaufpreis "Anleger" € 408.420,--**netto zzgl. 20 % Umsatzsteuer

geplanter Baubeginn: Frühjahr 2025

geplante Fertigstellung: ca. 18-21 Monate nach Baubeginn

Sehr gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Beratungsgespräch in unser Büro in Wels ein, dabei möchten wir Ihnen das gesamte Projekt vorstellen, Ihre Fragen, eventuelle Sonderwünsche sowie die weiteren Schritte besprechen.

Kontaktieren Sie uns, damit wir einen Termin vereinbaren können! Wir freuen uns auf Sie!

Ihr SPERER Immobilien Team

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <325m

Apotheke <475m

Klinik <625m

Krankenhaus <700m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <325m

Schule <200m

Universität <950m

Höhere Schule <850m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Bank <400m

Geldautomat <400m  
Post <525m  
Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <50m  
Straßenbahn <300m  
Bahnhof <600m  
Autobahnanschluss <1.550m  
Flughafen <2.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap