

Bahnweg 29/C03, 4073 Wilhering | Wohnung | Objektnummer: 479

Erstbezug! - Lichtdurchflutetes Penthouse mit Garten in Wilhering/Pasching/Leonding - TOP C03



Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Repouz

Leitung Immobilienverkauf

+ 43 7227 205 43

+43 660 3643518

repouz@livinginvest.at

www.livinginvest.at

Erstbezug! - Lichtdurchflutetes Penthouse mit Garten in Wilhering/Pasching/Leonding - TOP C03



Lage

Das Wort triple „Die 3“ steht auch für die ganz besondere Lage an den Ortsgrenzen der drei beliebten Wohngemeinden Wilhering, Pasching und Leonding. Eine staufreie Fahrt mit der LILO (Linz-Lokal-Bahn) nach Linz ist durch die 3 Minuten fußläufig entfernte Haltestelle kein Problem. Ebenfalls in wenigen Gehminuten ist ein moderner Eurospar für den Großeinkauf entfernt. Volksschule und Kindergarten im Wilheringer Ortsteil Dörnbach runden das neue Zuhause für alle Familien ab.

Der Ort Dörnbach gehört zur Gemeinde Wilhering, liegt aber geographisch näher zu Pasching. Pasching liegt verkehrsgünstig an den westlichen Ausfahrtsstraßen der Landeshauptstadt Linz. Durch das Gemeindegebiet führen etwa die Wiener Straße (B 1) und die Kremstal Straße (B 139), in der näheren Umgebung befinden sich die Autobahnen A 1 und A 25 mit guter Anbindung an das Paschinger Straßennetz. Auch der Flughafen Linz befindet sich nur wenige Kilometer vom Paschinger Ortszentrum entfernt. Die Plus City, eines der größten Einkaufszentren Österreichs, liegt ebenfalls in Reichweite. Sämtliche Nahversorger und Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ein reichhaltiges Freizeitangebot im Umkreis lässt keine Langeweile aufkommen. Gepflegte Wander- und Radwege sind eine Selbstverständlichkeit. Pferdefreunde treffen sich im Reitstall oder beim Ausreiten. Wer fit bleiben möchte, kann dies an der Kletterwand oder im Fitnesscenter tun. Unter diesem reichhaltigen Programm werden auch Sie bestimmt etwas Passendes finden! Für abwechslungs- und erlebnisreiche Abende sorgen die unterschiedlichsten gastronomischen Einrichtungen.

Beschreibung

Ausführung:

Die Häuser werden in Ziegelmassivbauweise mit einer Vollwärmeschutzfassade errichtet. 3-fach verglaste Markenfenster in Kunststoff-Aluminium-Ausführung, Eingangstüren mit Sicherheitsschloss WK 2 und ein Beschattungssystem mit elektrischen Rollläden sind bei allen Häusern Standard. Alle Wohnungen verfügen über ein bis zwei Außenstellplätze, sowie großzügige Abstellkellerräume und einen gemeinsamen Fahrradabstellraum.



Besonders können die großzügigen Terrassen- und Balkonflächen hervorgehoben werden, die während der warmen Jahreszeit als eine Art erweiterter Wohnbereich fungieren. Alle Einheiten werden mit einer hochwertigen Schlüsselfertigausstattung angeboten. Diese beinhalten eine umfangreiche Basisausstattung mit einer teilweise überdachten Terrasse samt fertigem Terrassenbelag.

Nutzungsübersicht:

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

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- zentrale Lage in einer kleinen Einfamilienhaussiedlung
- fussläufige Infrastruktur (Spar, öffentliche Verkehrsmittel, ...)
- Ziegel-Massivbauweise
- moderne Fassadengestaltung
- sonnige Hauptgärten und Balkon- bzw. Terrassenflächen
- Niedrigenergiebauweise mit Wärmepumpenheizungssystem
- PV-Anlage (Photovoltaik) am Hauptdach für Allgemeinstrom und Heizung/Warmwasser
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster
- große Glaselemente im Wohnbereich
- Beschattungssystem bei allen Fenstern (elektrische Rollläden)
- Videosprechanlage Bticino mit Farbmonitor
- Wohnungseingangstüren mit WK2 Schutz
- Tageslichtbäder mit moderner Ausstattung
- teilweise überdachte Terrasse, inkl. Keramikbelag
- Kellerabteil und Fahrradabstellraum (zentral im Haus C)
- Elektroinstallation mit Busch & Jäger Designsystem „Future Linear“
- überdachte KFZ-Abstellplätze mit E-Auto-Anschlussvorbereitung
- Echtholzparkettböden Landhausdiele oder Vinylböden
- Feinsteinzeug in verschiedenen Farben
- Kunex Innentüre mit Holztürzargen 2,1 m Höhe
- Raumhöhe 2,6 m

- beim Penthouse C03: luxuriöse Badezimmersausstattung mit großformatigen Fliesen, Raffstores statt Rollläden

KFZ-Stellplätze:

Die angegebene Anzahl der KFZ-Plätze ist verpflichtend für jede Wohnung (16.400,- EUR)

Preise für zusätzliche Kfz-Stellplätze nach Verfügbarkeit:

Kfz Stellplatz gedeckt (überdacht): 16.400,- EUR

Kfz Stellplatz teilweise gedeckt (teilweise überdacht): 12.200,- EUR

Kfz Stellplatz frei (ohne Überdachung): 8.500,- EUR

UMWELTFREUNDLICHES HEIZEN IM WINTER UND KÜHLEN IM SOMMER

Durch den Einsatz des modernen Luft-Wasser Wärmepumpensystems ist ein umweltbewusstes und energiesparendes Heizen inklusive Warmwasseraufbereitung, sowie bei 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 auch für die Heizung und das Warmwasser. Genauso konnte durch die Konzeption des kleingliedrigen Wohnungsaufbaus mit jeweils nur 3 Einheiten auf eine kostenintensive Aufzugsanlage verzichtet werden. Hier erfahren Sie deutliche Einsparungen gegenüber herkömmlich erbauten Wohnkomplexen.

Wenn wir Ihr Interesse für dieses schöne Verkaufsobjekt in Wilhering/Pasching/Leonding geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne nehmen wir uns Zeit für einen persönlichen, kostenlosen und unverbindlichen Besichtigungstermin!

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 126,98 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 72,07 m ²	Beziehbar:	Ende 2024
Kellerfläche:	ca. 5,95 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 90,57 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	Penthouse	Lagebewertung:	gut
Zimmer:	4	Erschließung:	vollerschlossen
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Baujahr:	2023
Abstellräume:	1	Ausrichtung:	Süden
Gärten:	1	Energieausweis	
Keller:	1	HWB:	B 38 kWh/m ² a
Terrassen:	1	fGEE:	A+ 0,63
Stellplätze:	1		

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Rollladen, Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster
Dachform:	Walmdach	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Kunststoffboden, Parkett	WCs:	Toilette
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Stellplatzart:	Carport
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	708.300,00 €	PROVISIONSFREI DIREKT VOM BAUTRÄGER	
		Mehrpreis Kfz-Stellplatz überdacht: 16.400,- EUR	
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,5% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



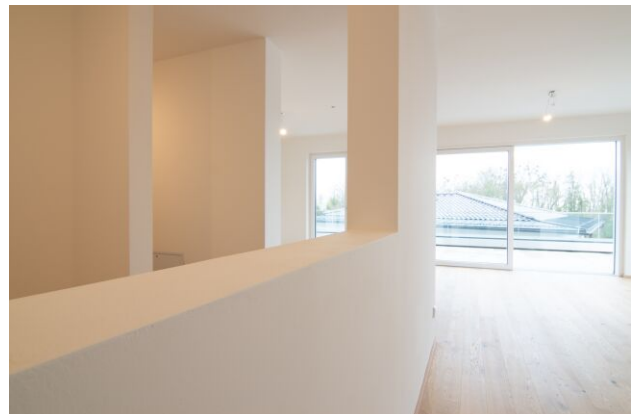
Komfortables Hebe-Schiebetür-Element mit Zugang zur Dachterrasse!



Gemütlicher Wohnzimmerbereich mit kleinem "Raumöffner" für ein offenes Raumgefühl!



Großflächig verlegter Echtholz-Parkettboden für ein wohliges & stilvolles Ambiente!



Durchdachtes Raumkonzept für eine optimale, möglichst private Nutzung der einzelnen



"Kinderzimmer 1" lt. beiliegendem 3D-Grundriss mit Zugang zur Dachterrasse!



"Kinderzimmer 2" lt. beiliegendem 3D-Grundriss mit Zugang zur Dachterrasse!



Atemberaubende, erste Ansicht nach Betreten der Penthouse-Wohnung! Ihre Besucher werden begeistert



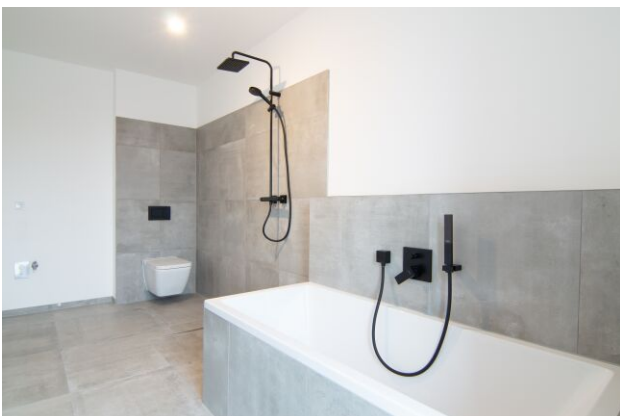
Gang - links Zugänge WC + hochwertiges Badezimmer, rechts großes Elternschlafzimmer!



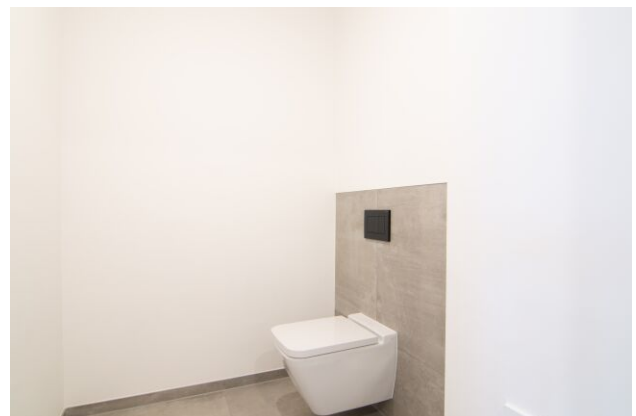
"Master-Bedroom" mit Möglichkeit zur Implementierung eines Schrankraumes!



"Master-Bedroom" mit Möglichkeit zur Implementierung eines Schrankraumes!



Badezimmer Deluxe - schwarze Armaturen und ein Rauchglas (lt. beiliegendem HOLTER-Plan) macht Ihr Badezimmer zum absoluten Hingucker!



Separates Gäste-WC mit Handwaschbeckenanschluss!



Großformatige Fliesenelemente im Eingangsbereich für eine "saubere Abtrennung"!



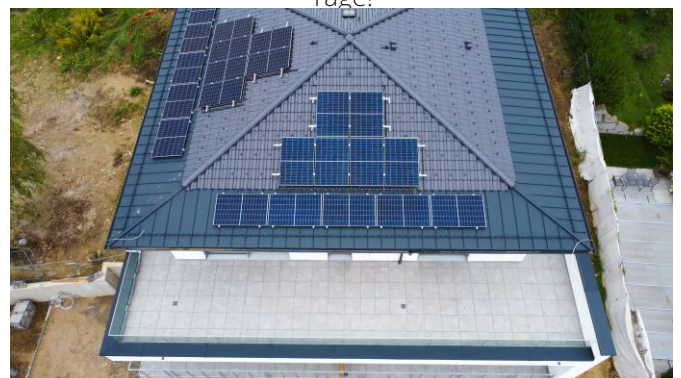
Wohnungseingangstüre mit Bticino-Farbmonitor für maximale Sicherheit!



90,57 Quadratmeter Dachterrasse - mit Möglichkeit zur Montierung einer zusätzlichen Markise für sonnige Tage!



Herabgesetzte Brüstung + Glasgeländer für einen sauberen Blick in die südseitigen Baumkronen!



Nachhaltige Lösung: Photovoltaikanlage am Gebäudedach für Reduzierung der Betriebskosten!



Vogelperspektive - Hier befindet sich Ihr Platz im Grünen! Penthouse Eigengarten (links oben)



HOLTER



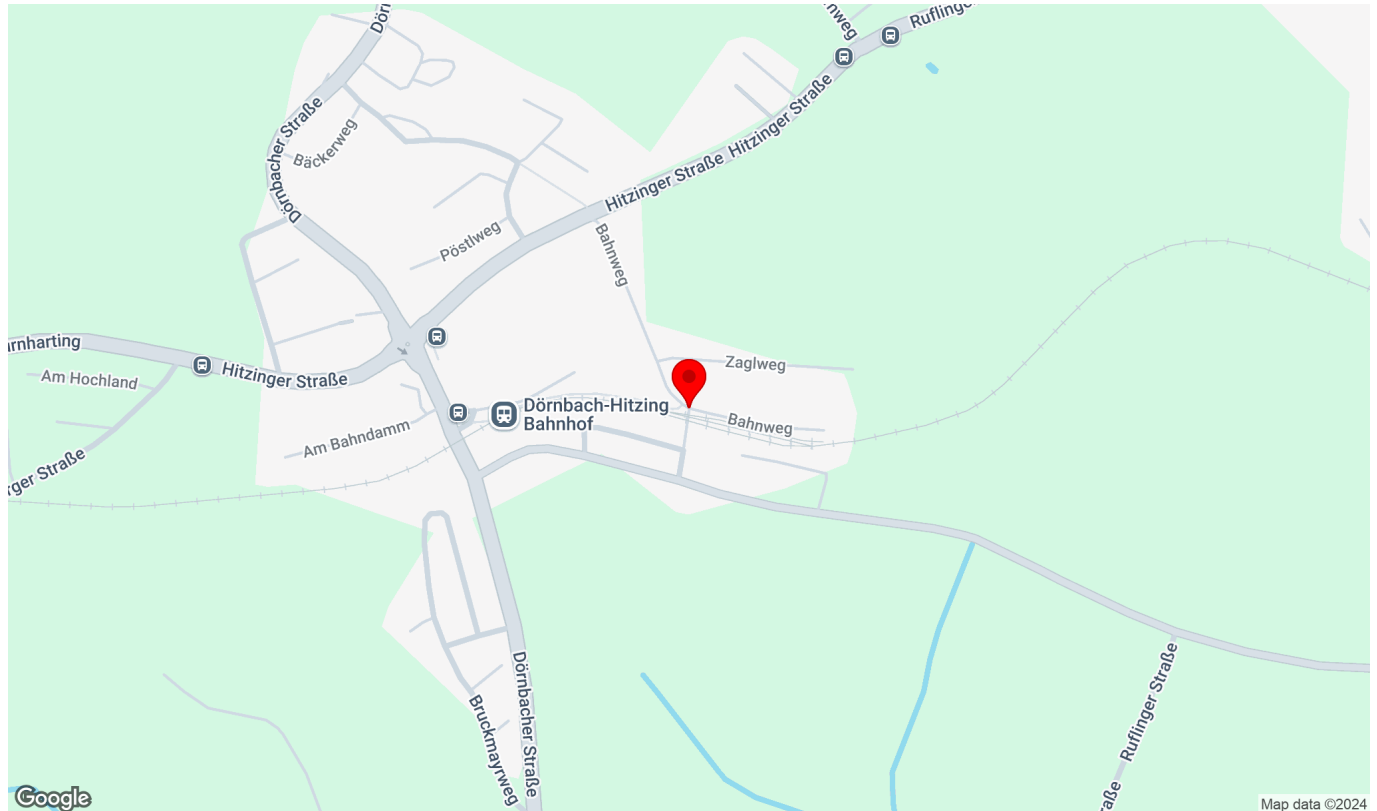
HOLTER



HOLTER

Lage

Bahnweg 29/C03, 4073 Wilhering



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.675 m
Apotheke	3.375 m
Krankenhaus	6.900 m
Klinik	3.425 m

Nahversorgung

Supermarkt	275 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	3.900 m

Verkehr

Bus	250 m
Straßenbahn	3.750 m
Bahnhof	225 m
Autobahnanschluss	5.700 m
Flughafen	4.075 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	1.050 m
Schule	925 m
Universität	4.550 m
Höhere Schule	7.375 m

Sonstige

Bank	825 m
Geldautomat	1.550 m
Post	1.600 m
Polizei	3.625 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

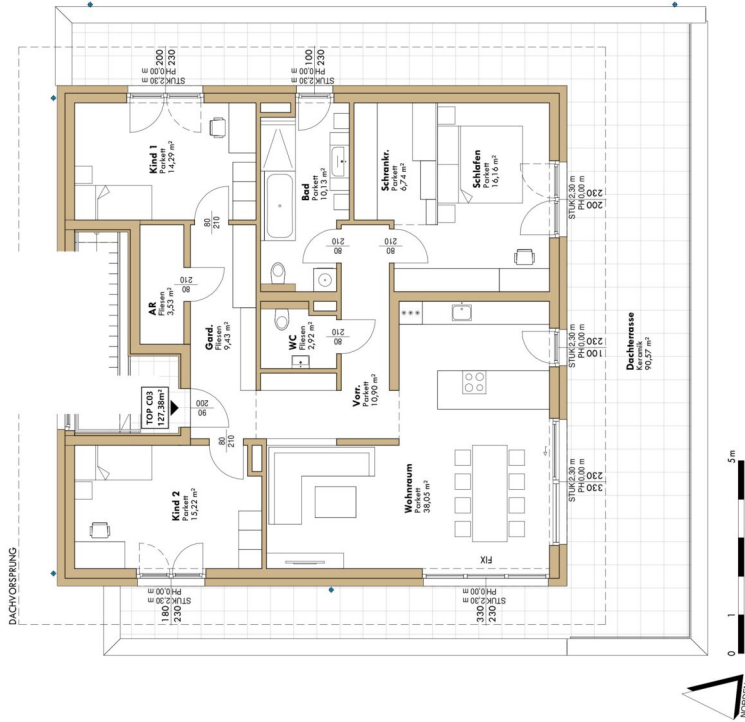
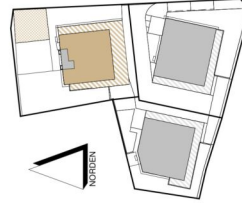
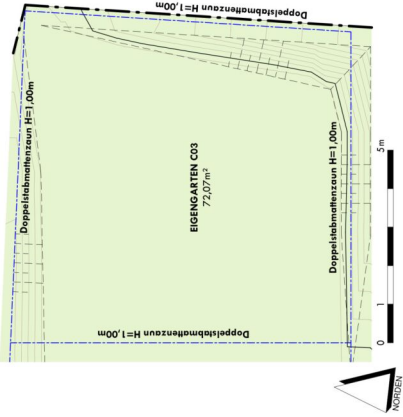


3D-Grundriss



Plan

LIVING INVEST WILHERING - LAGERHAUSSTRASSE



1. OBERGESCHOSS		TOP C03	
M = 1:100		LIVING INVEST	
01.12.2022		PLANSTAND	
WOHNFLÄCHE	127,38 m ²	BALKON	...
LOGGIA	...	EIGENGARTEN	72,07 m ²
TERRASSE	90,57 m ²

P:\Doppelw..._P.FOJEK\ELIV_Wilhering_Dornbach\ELIV_Dornbach_EK_BH1

Verkaufslinien, Abmessungen der dargestellten Grundrisse
 die abgetragenen Flächen sind die Flächenmaße
 - Terrassen - ohne Dachterrasse
 - Terrassen - ohne Dachterrasse
 - Terrassen - ohne Dachterrasse

BANKVERBINDUNG
 RAIBA St. Marien
 BLZ 34530
 Konto Nr. 82.396

LIV - LIVING INVEST
 IMMOBILIEN GMBH

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

ATU 67274308
 FN 379223g





Plan



* Verkettung v. Abmessungen der dargestellten Grundrisse
 - die abstrahierten Raumgrößen sind Richtmaße
 - Terrassen - ohne Dachstuhl
 - Parkstände - ohne Dachstuhl
 - Parkstände ohne