



RE/MAX Linz-City

Landstraße 115a  
4020 Linz  
T +43 732 660 260  
www.remax-linz-city.at

Kurt Gattringer, MBA, akad. IM  
Broker/ Owner  
Immobilien Mag. Böhm - Gattringer GmbH

M +43 664 41 29 950  
E gattringer@remax-linz-city.at

## Exklusives Reihenhaus in toller Lage!

1033/25736 Au , 4351 Saxen  
Nähe: Saxener Straße

### Daten & Fakten:

Wohnfläche:	ca. 104 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1 = 20,32 m <sup>2</sup>
Abstellpl.:	1
Keller:	nicht unterkellert
Möblierungsart:	nicht möbliert
Baujahr:	2024
Heizungsart:	Zentralheizung mit Wärmepumpe
HWB:	33
Klasse HWB:	B
fGEE:	0,56
Klasse fGEE:	A+

### Kosten:

<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 355.000,00</b>
-------------------	---------------------



## Allgemeine Beschreibung:

---

Das Haus zum Wohnungspreis - verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim mit dem Kauf dieses Reihenhauses!

Hier wurde auf elegantes Design mit höchster Ausführungsqualität gesetzt.

Die perfekt geplanten, komfortablen Reihenhäuser bieten den Luxus und die Annehmlichkeiten eines Wohnhauses zum Preis einer Wohnung!

Die ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich auf EG und OG wie folgt auf:

EG:

- Hauswirtschaftsraum/Technikraum
- Garderobe
- Flur
- WC
- Wohnküche

OG:

- Flur
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Bad inkl. Badewanne, Dusche und WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Im EG lässt vor allem der lichtdurchflutete große Wohn-/Essbereich keine Wünsche offen. Das Reihenhaus ist perfekt für eine Familie mit Kinder geeignet. Im OG befinden sich sowohl ein Schlafzimmer und ein Schrankraum, als auch zwei Kinderzimmer. Das Badezimmer wurde großzügig mit Badewanne, Dusche und WC ausgeführt.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige, südlich ausgerichtete, überdachte Terrasse und den angrenzenden Garten mit optionalen Pool. Sie werden es lieben hier sonnige Stunden zu genießen und Zeit alleine oder mit Ihren Liebsten zu verbringen.

Außerdem gibt es noch einen Carportplatz mit ca. 14,75 m<sup>2</sup>.

Vor allem überzeugt das Reihenhaus mit einer Topausstattung:

- Ziegelmassivbauweise + Vollwärmeschutz
- Hochwertiges Flachdach
- Große Glasfronten für besonders helle und freundliche Räume
- Vollständige Elektroinstallation in Markenqualität inkl. Hausverteiler
- Innovative Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Photovoltaik
- Großzügige, überdachte Terrasse und eigener schöner Garten
- Fixpreis inkl. Anschlusskosten
- Bauzeit 14 Monate



Eine Sonder- und Zusatzausstattung ist möglich (z.B. Pool, Deckenkühlung, etc.), wenn es den Bau nicht verzögert, den behördlichen Auflagen entspricht und rechtzeitig bekannt gegeben wird.

Die Anschluss- und Aufschließungskosten sowie die Herstellungskosten für Strom sind im Kaufpreis inkludiert. Der Kaufpreis versteht sich belags- und NICHT schlüsselfertig!

Der Bau hat bereits gestartet und die Dauer beläuft sich auf ca. 14 Monate.

Grundrissabweichung möglich. Dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung in den Plänen ist beispielhaft, die genaue Ausstattung, die im Kaufpreis enthalten ist, entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Diese Reihenhäuser bieten nicht nur eine moderne und nachhaltige Wohnlösung, sondern werden auch durch Fördermittel des Landes Oberösterreich unterstützt. Kontaktieren Sie uns für weitere Details. Durch die Ausstattung mit Photovoltaik-Anlagen und Luftwärmepumpen wird nicht nur die Umwelt, sondern auch Ihr Geldbeutel geschont. Die Jahresstromproduktion der Photovoltaikanlage entspricht mindestens dem Jahresstromverbrauch der Wärmepumpe. Sichern Sie sich jetzt Ihr energieeffizientes Eigenheim und genießen Sie die Vorteile einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Lebensweise.

Lage:

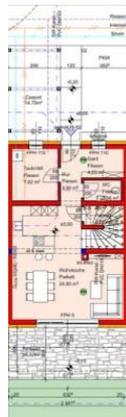
In einer idyllischen grünen Umgebung, eingebettet in die natürliche Schönheit von Saxen, präsentieren wir Ihnen eine exklusive Wohngelegenheit - moderne Reihenhäuser, die höchsten Wohnkomfort und zeitgemäßes Design miteinander vereinen.

Die südliche Ausrichtung der Häuser garantiert maximales Tageslicht und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre mit Ausblick in die Natur. Die Wege im Alltag sind kurz: Nahversorger, Bahnhof, Ärzte, Kindergarten und Schulen sind in ein bis zwei Autominuten bzw. auch fußläufig erreichbar. Die Bezirkshauptstadt Perg sowie die Stadt erreichen Sie in ca. 10 - 15 Autominuten. Die Landeshauptstadt Linz liegt ca. 35 Autominuten entfernt.

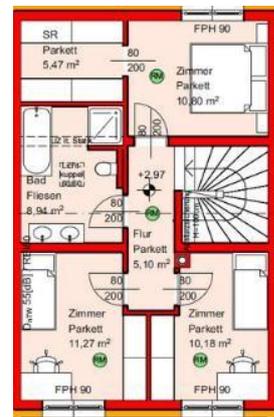
Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.



Außenansicht Visualisierung



Grundriss EG



Grundriss OG