

WOHNEN IN LEONDING/RUFLING



Doppelhaushälfte
Moderne Neubausiedlung nahe Linz
Schlüsselfertige Ausführung

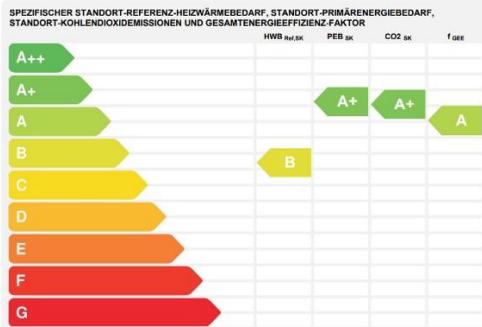
PROJEKTBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

| | |
|--------------------------|------------------------------|
| Bezirk | Linz Land |
| Gemeinde | Leonding |
| Ort | Rufling |
| Adresse | Im Obstgarten 12 |
| Nutzfläche | ca. 163 m² |
| Grundstück | ca. 306 m² |
| PKW-Stellplätze | 2 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Anzahl WCs | 2 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Heizung / Kühlung | Luftwasserwärmepumpe |

DATEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

| BEZEICHNUNG | BAUSTEIN Haus - Leonding 4/23 | SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR | | | |
|--------------------|-------------------------------|--|-------------------|-------------------------------|------------------|
| | | HWB _{ref,sk} | PEB _{sk} | CO ₂ _{sk} | f _{eff} |
| Gebäude(-teil) | 4/23 | | | | |
| Nutzungsprofil | Doppelhaus | | | | |
| Straße | neue Aufschließung | | | | |
| PLZ/Ort | 4060 Leonding | | | | |
| Grundstücksnr. | 4/23 | | | | |
| Baujahr | 2020 | | | | |
| Letzte Veränderung | | | | | |
| Katastralgemeinde | Rufling | | | | |
| KG-Nr. | 45309 | | | | |
| Seehöhe | 310 m | | | | |



The energy efficiency scale shows the following values for this project:

- A++:** Not reached
- A+:** Not reached
- A:** Not reached
- B:** Reached (HWB_{ref,sk} ≈ 100 kWh/m², PEB_{sk} ≈ 10 kWh/m², CO₂_{sk} ≈ 10 kg/m²)
- C:** Not reached
- D:** Not reached
- E:** Not reached
- F:** Not reached
- G:** Not reached

LAGEBESCHREIBUNG

Modernes Wohnen im Grünen

Doppelhaushälfte mit Keller in Toplage Rufling

Diese großzügige Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf über 160 m² Gesamtnutzfläche und einem Grundstück von rund 306 m² ein Zuhause, das Komfort, Natur und Stadtnähe perfekt vereint.

Sie liegt am Ende einer neu errichteten Siedlung im Ortsteil Rufling – ruhig, idyllisch und umgeben von viel Grün.

Die Lage – idyllisch und dennoch stadtnah

Hier genießen Sie die Ruhe der Natur, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Den Linzer Hauptplatz erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 15 Minuten.

Die Raumaufteilung – durchdacht und lichtdurchflutet

- Erdgeschoss: ca. 77 m² mit großzügigem Eingangs- und Wohnbereich. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen herrlichen Blick ins Grüne.
- Untergeschoss: ca. 87 m², vollständig belichtet durch Fenster in jedem Raum. Das sorgt besonders im Sommer für angenehme Temperaturen und – je nach Raumgestaltung – für kühle, erholsame Nächte.

Diese Immobilie eignet sich ideal für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen, aber gleichzeitig kurze Wege in die Stadt bevorzugen.

Überzeugen Sie sich am besten selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Doppelhaushälfte!

LAGEBESCHREIBUNG

ENTFERNUNGEN ZU FUSS

-  Kinderspielplatz 5 min
-  Kindergarten 5 min
-  LILLO Haltestelle 6 min
-  Bushaltestelle 6 min

...UND AUTO

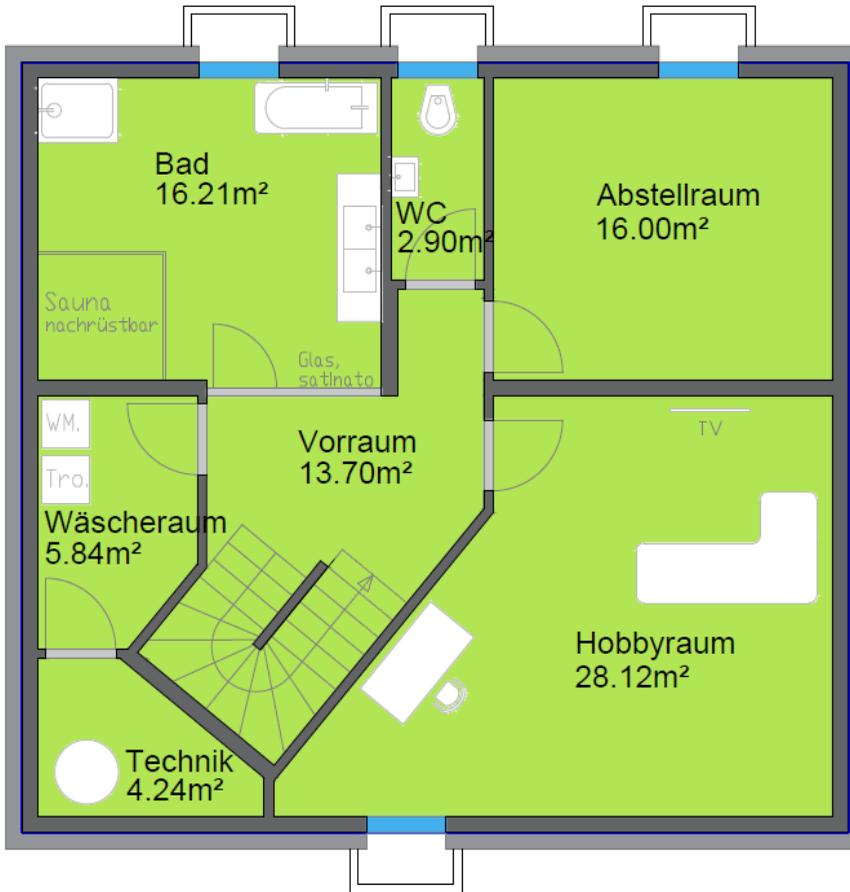
-  Arzt 4 min
-  Lebensmittelgeschäft 6 min
-  Einkaufszentrum PlusCity 7 min
-  Flughafen Linz 10 min



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



DIE WÜRFEL SIND GEFALLEN



QR-Code: Virtueller Rundgang

Technik

Ing. Klaus Manzenreiter

Mobil: +43 (0)650 / 3604304

klaus.manzenreiter@baustein-gmbh.at

Projektentwicklung

Christopher Blieweis

Mobil: +43 (0)660 / 2400696

christopher.blieweis@baustein-gmbh.at

