



**KEPLER
GÄRTEN**
Am Elmberg

LINZ / URFAHR / ELMBERG

Wenige Meter oberhalb des Campus der Johannes Kepler Universität wird ein sehr ansprechend und exklusiv geplantes Wohnhaus mit nur zwölf Eigentumswohnungen errichtet.

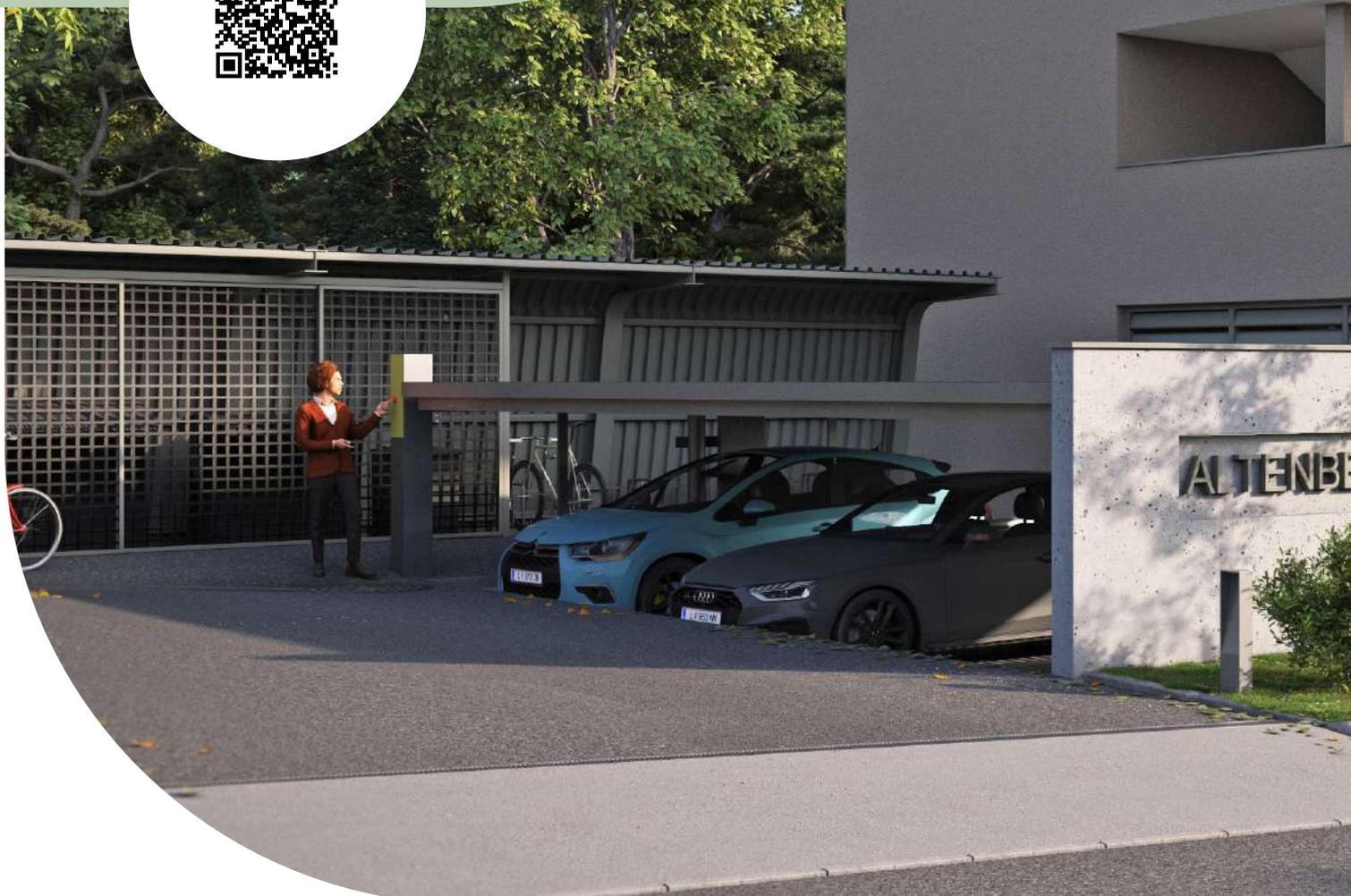
Stadt- oder naturnah leben?

Bei diesem Projekt müssen Sie sich nicht für das eine oder das andere entscheiden: Sie wohnen direkt am naturbelassenen Katzbach, genießen Ihren kleinen, feinen Privatgarten, sind von Bäumen umgeben und wohnen beinahe in Alleinlage. Dennoch befinden Sie sich in wenigen Augenblicken im quirligen Stadtzentrum und finden alle Möglichkeiten und Angebote des täglichen Bedarfs vor. Hier fehlt es Ihnen an nichts.

Stadt, Wald, Bach.

Sie werden begeistert sein!

QR CODE ZUR PROJEKTHOME PAGE





Rendering Straßenansicht



Hundert kleine Freuden sind tausendmal
mehr wert als eine große.

Johannes Kepler





Rendering Gartenansicht

Für Selbstnutzer oder Renditefüchse. Familien, Freunde, Pärchen oder Singles. Studierende oder nicht Studierende. Große und kleine Gartenfreunde. Hier sind alle goldrichtig.

Am Urfahrner Elmberg, einen Katzensprung vom Universitätscampus entfernt, entsteht voraussichtlich ab Herbst 2023 ein kleines liebevoll geplantes Schmuckstück mit nur 12 Eigentumswohnungen.

Das moderne Projekt in der Altenbergerstraße 150 überzeugt mit guter Raumplanung und optimaler Nutzung des Bauplatzes. In das natürliche Ge-

lände eingebettet und im Süden vom Katzbach begrenzt, wird das umliegende Grünland in private Gartenparzellen aufgeteilt, die jeder Wohneinheit zugeordnet werden. Ein kleines Stückchen Land, welches zum Garteln, Entspannen oder Spielen einlädt und den privaten Wohnraum ins Freie erweitert. Weiters verfügt jede Wohnung über einen straßenabgewandten, überdachten Balkon oder eine Loggia Richtung Südosten.

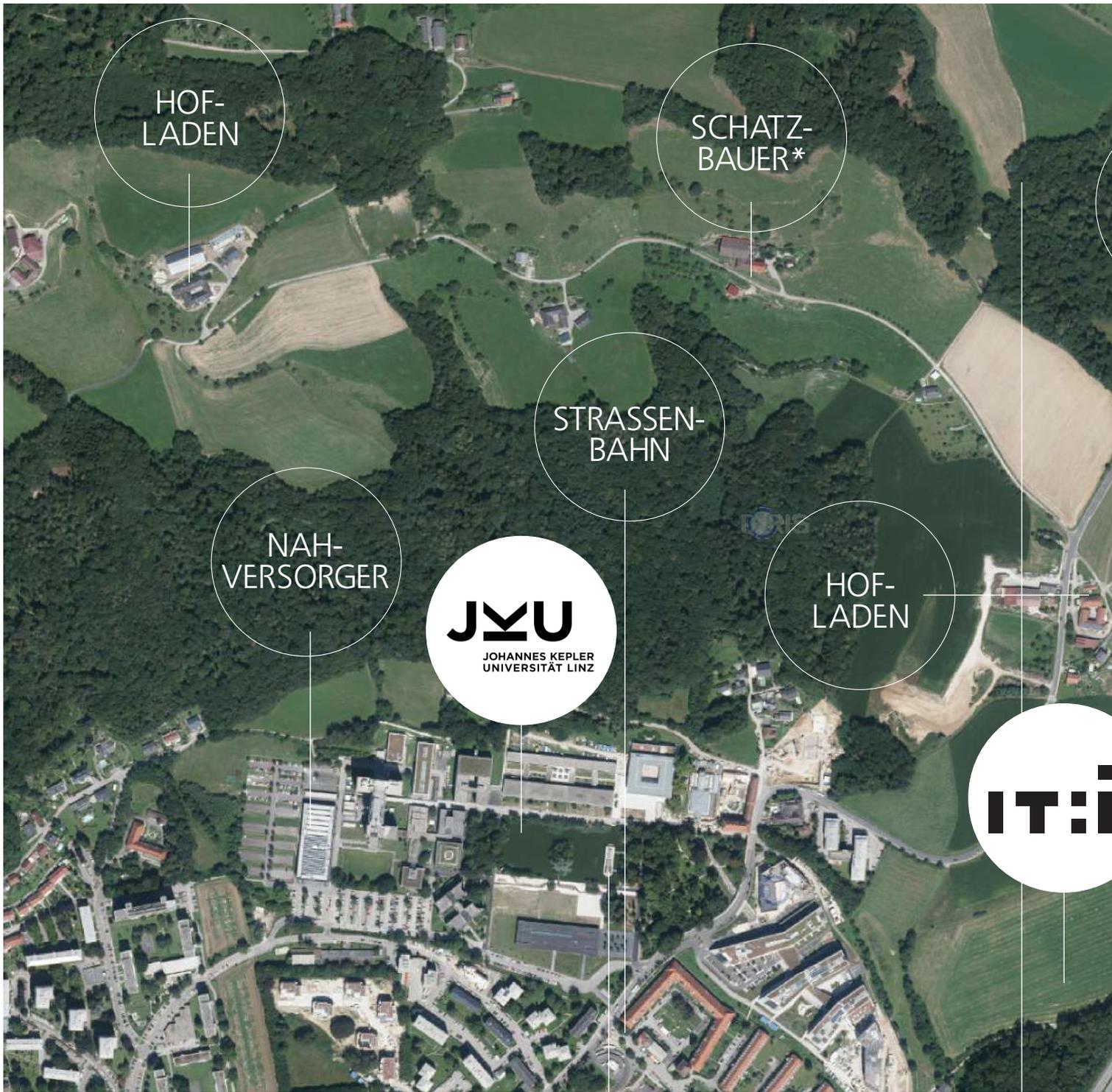
Verschiedenste Grundrisse stehen zur Wahl: von der 22 m² großen Garchonniere mit 14 m² Balkon und 34 m² Garten über klassische 2-Zimmer-Wohnungen zwischen 36 und 61 m² (ein Grundriss als Maisonette ausgebaut), eine 3-Raum-Wohnung mit 60 m² bis zu zwei größeren 4-Zimmer-

Penthousewohnungen im Maisonette-Stil mit ca. 90 m² Wohnfläche und ca. 60 m² großen Gartengrundstücken.

Ein Kellerabteil pro Wohnung ist selbstverständlich. Der Erwerb von Erweiterungsräumlichkeiten im Untergeschoss ist eine weitere Besonderheit bei diesem Projekt. Mit flexiblen Größen von ca. 5, 12 oder 31 m² sind diese perfekt für Ihr Hobby, Fitness, für's Heimwerken oder einfach nur als zusätzlicher Lagerraum nutzbar.

Als raumsparende Parklösung für den Bauplatz werden 12 Stellplätze in einem modern-innovativen Parklift-System realisiert. Nähere Details hierzu finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

*Mostheurer, vorübergehend geschlossen



**WEITERBILDUNG /
BETREUUNGSEINRICHTUNGEN**

JOHANNES KEPLER UNIVERSITÄT	1,5 km
LIMAK BUSINESS AKADEMIE	1,3 km
AUHOF EUROPAGYMNASIUM	1,7 km
LISA INTERNATIONAL SCHOOL	1,7 km
VOLKSSCHULE 40 & 51 AUHOF	2,0 km
KINDERGARTEN St. Berthold	1,7 km
KiGA / HORT / KRABELSTUBE (Johann Wilhelm Klein Str.)	2,2 km
HBLA ELMBERG	850 m





Lageplan dorfs.gv.at

ALLES IN NÄCHSTER NÄHE,
ALLES IN REICHWEITE. ALLES DA.
Ein Stadtteil, der mit Lebensqualität punktet.

Lageübersicht

Genießen Sie die zahlreichen Vorteile der nahen, städtischen Infrastruktur: Eine Bushaltestelle befindet sich wenige Schritte von Ihrer Haustüre entfernt, die Straßenbahnhaltstelle der Linien 1 und 2 ist in weniger als 10 Gehminuten erreichbar und verbindet Sie in Windeseile mit der City. Mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt / den Hauptplatz in ca. 10 Minuten.



NAHVERSORGER

HOFLADEN	600 m
WINKLER MARKT	1,8 km
SPAR / PENNY	2,3 km
BÄCKEREI KANDUR	1,6 km



ÖFFIS

STRASSENBAHN LINIEN 1+2	1,6 km
BUSHALTESTELLE LINIE 306	60 m
BUSHALTESTELLE JKU	1,5 km



SPORT & FREIZEIT

SCHWIMMHALLE	3,0 km
TENNISPLATZ	2,2 km
KLETTERHALLE	2,8 km
HAPPY FIT	2,5 km
PLESCHINGER SEE	4,2 km



GASTRONOMIE

GASTHAUS NOTMÜHLE	1,7 km
DAS TEICHWERK	1,6 km
PIZZERIA BELLA CASA	1,7 km
MOSTHEURIGER	1,1 km
BURGERISTA	2,2 km
GRÜNE PAPAYA	1,2 km

Übersicht der Wohneinheiten

Top 1	EG	2 Zimmer	48,80 m² Wfl.	45,76 m ² Garten	10,46 m ² Balkon
Top 2	EG	2 Zimmer	36,88 m² Wfl.	46,71 m ² Garten	14,16 m ² Balkon
Top 3	EG	2 Zimmer	42,61 m² Wfl.	46,09 m ² Garten	10,96 m ² Balkon
Top 4	EG	2 Zimmer	36,98 m² Wfl.	50,56 m ² Garten	15,13 m ² Balkon
Top 5	EG	1 Zimmer	21,98 m² Wfl.	33,71 m ² Garten	13,69 m ² Balkon
Top 6	1.OG	2 Zimmer	48,80 m² Wfl.	40,41 m ² Garten	10,46 m ² Balkon
Top 7	1.OG	2 Zimmer	36,91 m² Wfl.	53,20 m ² Garten	14,16 m ² Balkon
Top 8	1.OG	2 Zimmer	41,61 m² Wfl.	44,46 m ² Garten	10,96 m ² Balkon
Top 9	1.OG	3 Zimmer	60,42 m² Wfl.	45,81 m ² Garten	14,63 m ² Balkon
Top 10	2.OG + DG	4 Zimmer	91,13 m² Wfl.	63,60 m ² Garten	39,87 m ² Terrasse / Balkon
Top 11	2.OG + DG	2 Zimmer	61,33 m² Wfl.	61,36 m ² Garten	8,72 m ² Terrasse
Top 12	2.OG + DG	4 Zimmer	89,42 m² Wfl.	59,94 m ² Garten	8,73 m ² Terrasse / Balkon



Besonderheiten & Infos

- Unmittelbare Nähe zur Johannes Kepler Universität
- Private Eigengärten für jede Wohneinheit
- Überdachte Balkone/Terrassen/Loggien großteils Richtung Süden/Osten
- Ausbau von drei Wohnungen im Maisonette-Stil
- Barrierefreier Zugang / Lift im Haus vorhanden
- Zusätzliche (Lager-)Räumlichkeiten im UG erwerbbar
- Photovoltaik-Anlage am Hausdach
- E-Tankstelle vor der Haustüre
- Wärme und Warmwasseraufbereitung mittels Luftwärmepumpe
- Praktisches Parklift-System für 12 Autos
- Elektrischer Sonnenschutz (Raffstores oder Jalousien)
- Schlüsselfertiger Ausbau in Ziegelmassivbauweise
- Marken-Parkettböden zur Auswahl
- Feinsteinzeug im Großformat zur Auswahl

**Privater
Eigengarten
für jede
Wohnung**

**Photovoltaik-
Anlage am
Dach**

**Erweiterte
Lager- / Hobby-
räume im Keller
vorhanden**

Eine qualitativ hohe handwerkliche Ausführung garantiert Wohnqualität & langfristige Wertsteigerung

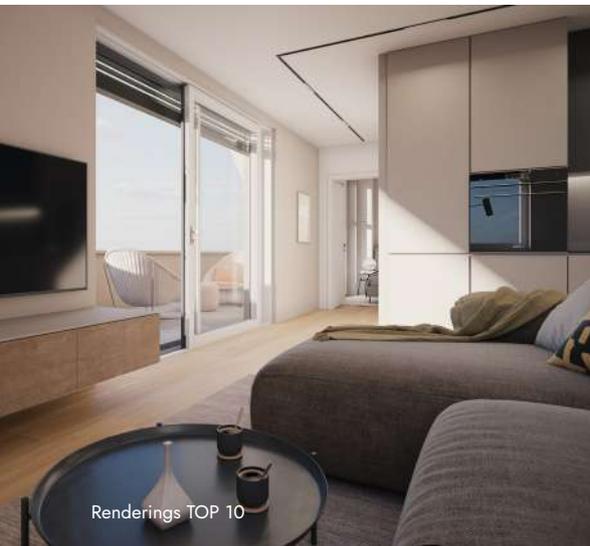
Die massive Bauweise nach aktuellen Standards samt Vollwärmeschutz und dreifach verglasten Fenstern sorgt für ökologische und effiziente Energienutzung. Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels effizienter Luftwärmepumpe.

Weiters profitieren Sie von einer Photovoltaikanlage am Dach, welche kostengünstige und nachhaltige Energieversorgung garantiert. Und auch eine Lade-station für Elektroautos steht am Parkplatz zur Nutzung bereit.

Ein allgemeiner abgegrenzter Kinderspielplatz steht für die kleinsten Bewohner des Hauses zur Verfügung, genau darunter liegen die Parzellen der Privatgärten am Bach, mit Hecken begrenzt und mit Gartentür versehen.

Kinderwagenräume, Fahrradabstellräume sowie ein Lift sind selbstverständlich vorhanden. Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil zugewiesen. Hier besteht die Möglichkeit, erweiterte Lagerräume im Keller zusätzlich zu erwerben.





Renderings TOP 10



Jetzt
unverbindliche
Beratung
vereinbaren!

Mit Projektas zur Traumimmobilie

... on top of Urfahr

Die Region am Elberg bzw. rund um Sankt Magdalena bietet eine hervorragende Lebensqualität für Jung und Alt.

Unzählige Einkaufsmöglichkeiten, einladende Restaurants, namhafte Schulen, Kindergärten und Horte und die naturnahe Wohnlage sind wesentliche Grundlagen für die Beliebtheit dieses stetig wachsenden und

innovativen Stadtteils. Erkunden Sie die zahlreichen Angebote an Wander- und Radwegen sowie Freizeitaktivitäten. Hier findet jeder das Passende für sich.

Den Campus der JKU erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Rad entlang des Katzbaches in wenigen Augenblicken. Die Bushaltestelle liegt vor der Haustüre und auch die Anbindung an

die Stadtautobahn ist ideal.

Neugierig?

Informieren Sie sich jetzt über das Wohnungsangebot und fordern Sie Exposé, Grundrisse und Preise an. Unverbindliche und kostenlose Beratungstermine sind nach Terminvereinbarung in unserem Linzer Büro an der Promenade 9 möglich. Wir freuen uns auf Sie!



Rendering Straßenansicht



Rendering Gartensansicht

**KEPLER
GÄRTEN**



Wie wollen Sie morgen wohnen?



Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VERTRIEB:

PROJEKTAS | Promenade 9, 4020 Linz

Projektbetreuer: Roman Hintersteiner

Tel.: 0732 / 77 0 88 5 oder 0664 / 88 73 78 70, hintersteiner@projektas.at | www.projektas.at

BAUTRÄGER:

MACH Immobilien Verwaltungs GmbH | Welser Straße 39, 4060 Leonding

ARCHITEKTUR / BAULEITUNG:

META Projektentwicklungs ZT-GmbH, Dauphinestr. 9, 4030 Linz