



LEBENSQUELL  
LINZ · KATZBACH



*Ein guter Platz  
zum Leben*

## Urbanes Wohnen am Pleschinger See

Se(e)hnsucht? Leben wo andere ihre Freizeit verbringen! Am Stockenhuberweg, einen Steinwurf vom See entfernt, werden Wohnräume wahr!

Lebensqualität für jede Lebenslage!  
Direkt am Rand des Grüngürtels, im beliebten Stadtteil Katzbach, befindet sich dieses hochwertig ausgeführte Neubauprojekt mit 16 Einheiten.

Umgeben von grüner Natur und ländlicher Idylle, findet Naherholung direkt vor Ihrer Haustür statt. Wo andere in ihrer Freizeit Energie und Frischluft tanken, sind Sie zu Hause. Sowohl die kleine Spazierrunde, als auch eine ambitionierte Tour auf dem Fahrrad sind hier Teil Ihres alltäglichen Lebens. Der nur etwa 400 m Luftlinie entfernte Pleschinger See als Freizeit-Hotspot lädt zum Baden, Flanieren oder für

sämtliche sportliche Aktivitäten am und um den, bei Linzern so beliebten Badensee, ein.

Die Wohnungen, mit Flächen von ca. 30 m<sup>2</sup> bis 131 m<sup>2</sup>, werden schlüsselfertig übergeben und bieten auf Grund der abwechslungsreichen Grundrissgestaltung vielseitige Lebensräume für alle Bedürfnisse.

Ob als erste eigene Garconniere oder rentable Anlage, als 3-Zimmer-Maisonette mit Mikro-Hausfeeling samt Eigengarten oder großzügige Familienwohnung - hier finden Sie Ihren Wohntraum - provisionsfrei für den Käufer! Ein liebens- und lebenswertes Projekt: Überzeugen Sie sich selbst!

# Alles was man zum Leben braucht: Ihr Eigenheim in der grünen Peripherie von Linz

Die idyllisch Lebensqualität verbindet sind mit der hervorragenden Infrastruktur eine perfekte Symbiose für Familien, junge und jung gebliebene Bewohner.

Nur wenige Fahrminuten vom JKU-Campus und der Autobahnauffahrt Dornach entfernt, erreichen Sie die Linzer Innenstadt für Ihren Einkaufsbummel oder Theaterbesuch in knapp 10 Minuten.

Kulturelle und kulinarische Highlights sind jedoch nicht nur in der Innenstadt zu finden. Eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und namhaften Nahversorgern in den umliegenden Einkaufszentren (z.B. Donauefeld und Auhoffeld) erleichtern Ihre alltäglichen Besorgungen und bieten auch in der Freizeit ein abwechslungsreiches Programm.

Darüber hinaus sind öffentliche Verkehrsmittel, unter anderem die Buslinie 33 sowie die Straßenbahnlinien 1 & 2, fußläufig erreichbar.

Des Weiteren ist das Angebot an Bildungseinrichtungen in diesem Teil von Linz hervorragend:

Neben der Johannes-Kepler-Universität als Dreh- und Angelpunkt für höhere Bildung in der Landeshauptstadt, befinden sich in Ihrem Umfeld Institutionen für jede Altersstufe und jeden Bildungsweg. Von Kindergärten für die Jüngsten, über die Volksschulen 40 und 51 bis hin zu weiterbildenden Schulen (Europagymnasium, HAK/HAS, HLW) im Schulzentrum Auhof (mit der LISA als internationales Angebot) ist hier für jeden etwas dabei!



Rendering Außenansicht

## Wohneinheiten



Rendering Außenansicht

EG / OG	Top 1	3 Zimmer	74,75 m <sup>2</sup> Wfl.	29,03 m <sup>2</sup> Terrasse	30,15 m <sup>2</sup> Garten
	Top 2	3 Zimmer	74,81 m <sup>2</sup> Wfl.	27,69 m <sup>2</sup> Terrasse	42,09 m <sup>2</sup> Garten
	Top 3	3 Zimmer	74,48 m <sup>2</sup> Wfl.	27,69 m <sup>2</sup> Terrasse	31,64 m <sup>2</sup> Garten
	Top 4	3 Zimmer	74,78 m <sup>2</sup> Wfl.	27,69 m <sup>2</sup> Terrasse	17,05 m <sup>2</sup> Garten
	Top 5	3 Zimmer	74,44 m <sup>2</sup> Wfl.	27,69 m <sup>2</sup> Terrasse	3,23 m <sup>2</sup> Garten
	Top 6	3 Zimmer	72,22 m <sup>2</sup> Wfl.	20,31 m <sup>2</sup> Terrasse	24,25 m <sup>2</sup> Garten
EG	Top 7	3 Zimmer	69,62 m <sup>2</sup> Wfl.	8,30 m <sup>2</sup> Terrasse	60,76 m <sup>2</sup> Garten
	Top 8	2 Zimmer	41,90 m <sup>2</sup> Wfl.	-	-
	Top 9	1 Zimmer	29,63 m <sup>2</sup> Wfl.	-	-
OG	Top 10	4 Zimmer	84,93 m <sup>2</sup> Wfl.	12,15 m <sup>2</sup> Terrasse	-
	Top 11	2 Zimmer	41,90 m <sup>2</sup> Wfl.	7,33 m <sup>2</sup> Loggia	-
	Top 12	2 Zimmer	51,58 m <sup>2</sup> Wfl.	6,07 m <sup>2</sup> Terrasse	-
DG	Top 13	3 Zimmer	131,17 m <sup>2</sup> Wfl.	3,75 m <sup>2</sup> Loggia	18,52 m <sup>2</sup> Terrasse
	Top 14 / V1	2 Zimmer	63,84 m <sup>2</sup> Wfl.	15,60 m <sup>2</sup> Terrasse	-
	Top 14 / V2	3 Zimmer	62,81 m <sup>2</sup> Wfl.	15,60 m <sup>2</sup> Terrasse	-
	Top 15	3 Zimmer	95,69 m <sup>2</sup> Wfl.	15,01 m <sup>2</sup> Terrasse	-
	Top 16	4 Zimmer	80,57 m <sup>2</sup> Wfl.	3,89 m <sup>2</sup> Loggia	16,66 m <sup>2</sup> Terrasse

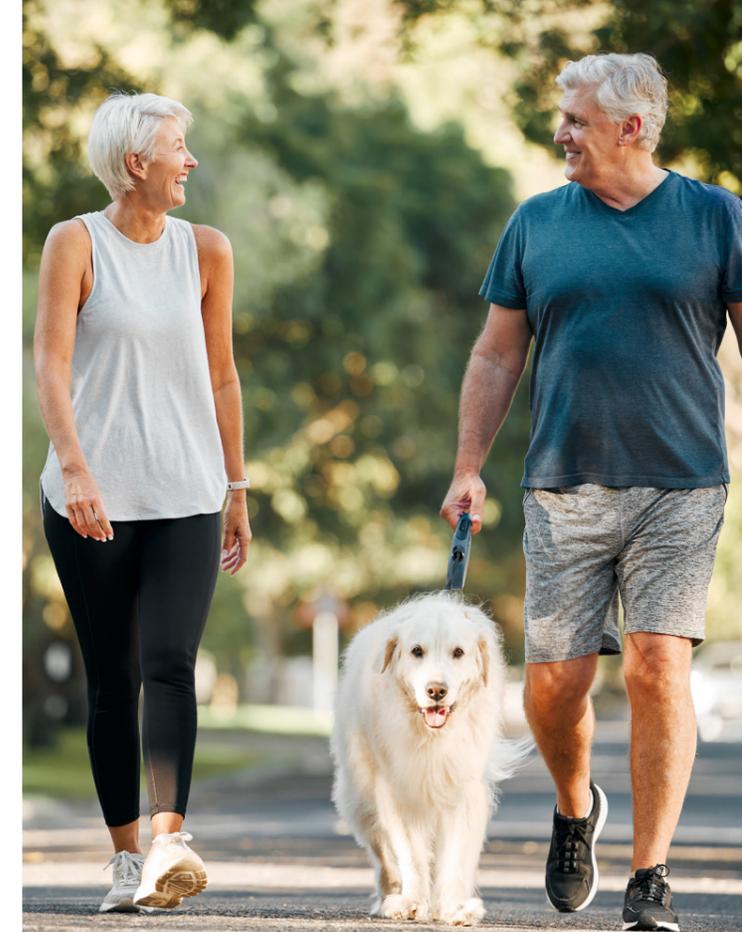


## Wertbeständigkeit für Generationen

Das Projekt entspricht einem technisch zeitgemäßen Standard: In Massivbauweise errichtet, investieren Sie in zeitlose Beständigkeit, die nicht nur auf Grund der Lage über Generationen einen hohen Wohnwert haben wird.

Unter Parkettböden und großformatigen Fliesen sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme. Das begrünte Steildach und die Wärmepumpe in Verbindung mit der PV-Anlage unterstreichen den Anspruch auf effiziente Nachhaltigkeit. Sämtliche Fenster sind mit elektrischen Raffstores ausgestattet. Auf gemütlichen Außenbereichen genießen Sie laue Sommerabende.

Die Wohnungen sind von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss mit einem Aufzug bequem erreichbar. Darüber hinaus stehen den Bewohnern neben eigenen Kellerabteilen auch diverse allgemeine Räume für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung.



## Projektdetails

Bodenständig  
und gemütlich



1,2 KM  
PLESCHINGER-  
SEE

2,2 KM  
UNIVERSITÄT

6,6 KM  
HAUPTPLATZ

1,1 KM  
AUFFAHRT A7

- EINMALIGE LAGE AM PLESCHINGER SEE
- ZEITLOSE ARCHITEKTUR FÜR GENERATIONEN
- SCHLÜSSELFERTIGE AUSSTATTUNG
- ZIEGELMASSIVBAUWEISE
- HAUSEIGENE TIEFGARAGE
- ELEKTRISCHER SONNENSCHUTZ AN ALLEN FENSTERN
- VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE
- FUSSBODENHEIZUNG MIT LUFTWÄRMEPUMPE
- BEGRÜNTE DACH MIT PV-ANLAGE
- TEILWEISE EIGENGÄRTEN, BALKONE ODER TERRASSEN



Se(e)henswert  
lebenswert!



## Wir freuen uns darauf, Sie beraten zu dürfen!

### Verkauf:

PROJEKTAS | Promenade 9, 4020 Linz

Projektbetreuer: Roman Dirisamer, MBA

Tel.: 0732 / 77 0 88 5 oder 0664 / 88 78 68 60

dirisamer@projektas.at | www.projektas.at

HIMA Immobilien GmbH | Feldweg 2, 4481 Asten

Projektbetreuerin: Bianca Bauer

Tel.: 07224 / 67 200 oder 0664 / 915 89 92

bb@hima-immobilien.at | www.hima-immobilien.at

### Bauträger:

LEBENSQUELL Bauträger GmbH, Erlenweg 3, 4320 Perg

### Planung:

Kleboth und Dollnig ZT GmbH, Peter-Behrens-Platz 2, 4020 Linz