



**LIVING
INVEST**
IMMOBILIEN GMBH

LIV - Schwalbenweg in Pichling / Linz

Penthousewohnungen
2. Bauabschnitt



EIN PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN

LAGE UND ALLGEMEINE CHARAKTERISTIK

Die modernen Eigentumswohnungen befinden sich in der begehrten Wohngegend im Schwalbenweg/Pichling, einem charmanten Stadtteil von Linz, in einer perfekten Kombination aus Ruhe und urbanem Lebensstil. Eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine grüne Umgebung ist der ideale Ort für Familien und Berufstätige.

INFRASTRUKTUR

Die Häuser befinden sich in einer ruhigen Siedlungsstraße, die von gepflegten Gärten und Bäumen gesäumt ist. Die unmittelbare Nähe zum Pichlinger See und die dadurch entstehende Atmosphäre schaffen eine hohe Wohnqualität. Gleichzeitig sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bequem zu erreichen. Supermärkte, Einkaufszentren, Restaurants und Cafés befinden sich in der Nähe und bieten eine Vielzahl von Möglichkeiten für Einkäufe und Freizeitaktivitäten.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, da sich in der Umgebung mehrere Schulen und Kindergärten befinden. Die Bildungseinrichtungen bieten eine qualitativ hochwertige Ausbildung und eine sichere Umgebung für die Kleinen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit einfachem Zugang zur Autobahn und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Bushaltestelle und auch der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum von Linz. Die Bewohner können die Vorteile des städtischen Lebens genießen und gleichzeitig von der Ruhe und Privatsphäre der Wohngegend profitieren.

Die Eigentumswohnungen selbst zeichnen sich durch modernes Design und hochwertige Ausstattung aus. Jedes der vier Häuser verfügt über sechs Einheiten, die sorgfältig geplant wurden, um den Bedürfnissen anspruchsvoller Käufer gerecht zu werden. Große Fenster sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre, während geräumige Grundrisse den Wohnraum optimal nutzen.

Zusätzlich bieten die Wohnungen großzügige Balkone oder Terrassen, die einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung ermöglichen und den Bewohnern einen privaten Außenbereich bieten. Gemeinschaftliche Grünflächen und Spielplätze ergänzen das Angebot und schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für die gesamte Familie.

WICHTIGE DISTANZEN

Nahversorger

Bäckerei	0,75 km
Supermarkt	1,22 km
Drogerie	4,10 km
Bank	2,41 km
Post	3,31 km
Tankstelle	2,93 km
Trafik	2,28 km

Öffentl. Nahverkehr

Bus	0,26 km
Lokalbahnhof	0,38 km
Straßenbahn	2,48 km

Sport/Freizeit

Pichlinger See	0,70 km
Sportanlage	0,76 km
Fitnessstudio	2,79 km
Golfplatz	2,70 km

Ärzte

Arzt/Allgemeinmedizin	2,79 km
Zahnarzt	3,30 km
Kinderarzt	3,30 km
Apotheke	3,27 km
Tierarzt	3,17 km

Gastronomie

Gasthaus	0,53 km
Italienisches Restaurant	0,62 km
Bar/Lokal	0,62 km

Bildung

Kinderbetreuung	0,87 km
Volksschule	0,85 km
Höher Bildende Schule	2,90 km

Kunst und Kultur

Museum	1,06 km
Bibliothek	2,79 km
Kirche/Kulturgut	2,14 km

www.livinginvest.at





AUSFÜHRUNG

Das geplante Bauprojekt in Pichling wird in Ziegelmassivbauweise ausgeführt, welches eine robuste und langlebige Bauweise darstellt und eine hohe Stabilität, sowie eine gute Schalldämmung garantiert.

Besonders kann das nachhaltige Heizsystem mit Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und im Sommer mit einer Kühlfunktion hervorgehoben werden.

Eine Photovoltaikanlage unterstützt die dafür notwendige Stromversorgung mit sauberer und umweltfreundlicher Sonnenenergie und reduziert dadurch die Betriebskosten des Gebäudes.

Jede der Wohnungen wird mit ein bis zwei Tiefgaragenplätzen ausgestattet sein, um den Parkplatzbedarf der Eigentümer zu decken. Es wird großzügige Kellerabteile geben, um zusätzlichen Stauraum zu bieten. Eine moderne Aufzugsanlage wird dafür sorgen, dass man bequem und barrierefrei in die Wohnungen gelangen kann.

Großzügige überdachte Terrassen- und Balkonflächen fungieren als eine Art erweiterter Wohnbereich und bieten einen schönen Ausblick in die umliegende Landschaft. Die erstklassige Schlüsselausstattung der Wohnungen entspricht den neuesten Standards. Das gesamte Gebäude wird barrierefrei ausgeführt, so dass alle Bewohner, unabhängig von ihrem Alter oder ihrer körperlichen Verfassung, problemlos Zugang zu allen Räumlichkeiten haben.

NUTZUNGSÜBERSICHT

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



www.livinginvest.at





DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Siedlungslage mit Einfamilienwohnhauscharakter
- Ziegel-Massivbauweise
- Besonderes Raumgefühl durch Luftraum im Wohnbereich
- Innentreppe mit Glasgeländer zur Empore
- Sonnige Balkon- und Terrassenflächen inkl. Belag in Keramik 60/60
- Niedrigenergiebauweise mit Wärmepumpenheizsystem und Kühlung im Sommer
- Photovoltaikanlage am Gebäudedach für die Reduktion der Betriebskosten
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alufenster
- Beschattungssystem bei allen Fenstern (elektrische Rollläden)
- Videosprechanlage mit Farbmonitor
- Wohnungseingangstüren mit WK 2 Schutz
- Hochwertige Badezimmersausstattung
- Kellerabteil inkl. Stromanschluss (am eigenen Stromzähler)
- Elektroinstallation mit Busch & Jäger Designsystem „Future Linear“
- Tiefgarage mit Ladevorbereitung für Elektro Autos
- Barrierefreie Aufzugsanlage mit hochwertiger Ausstattung
- Echtholzparkettböden Landhausdiele oder Vinylböden
- Feinsteinzeug in verschiedenen Farben
- Kunex Innentüre mit Holztürzargen 2,1 m Höhe

PROVISIONSFREI DIREKT VOM BAUTRÄGER

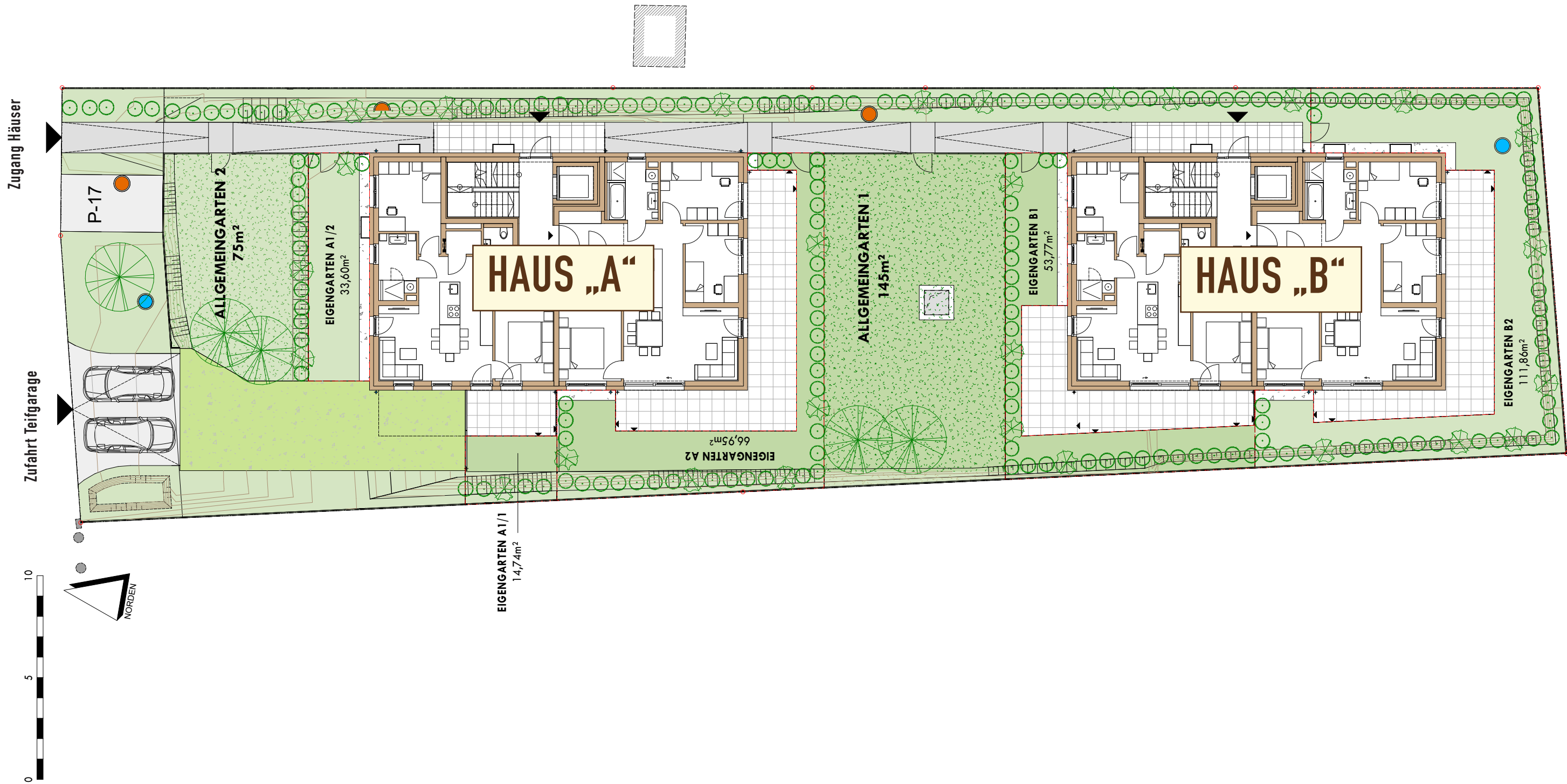


Beispiel Eigentumswohnung
TOP 04



www.livinginvest.at





- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



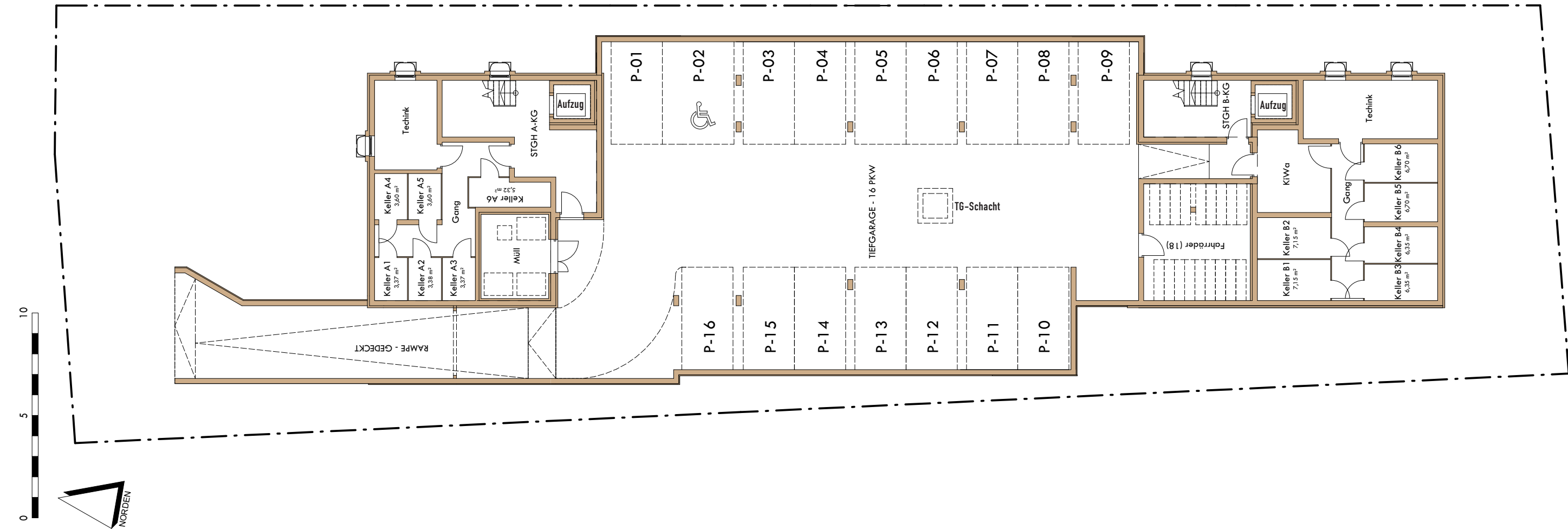
		AUSSENANLAGE	
		M = 1:200	AUSSEN
		PLANSTAND	16.12.2025
			IMMOBILIEN GMBH
			SYMBOLPLAN



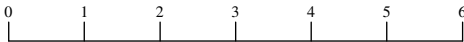
**LIVING INVEST STEHT AUF
INDIVIDUALITÄT MIT STIL,**

**SCHLIESSLICH IST ES JA IHR
NEUES ZUHAUSE!**

TIEFGARAGE / KELLER



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



		TIEFGARAGE + KELLER	
		M = 1:200	TG / KG
	PLANSTAND	16.12.2025	IMMOBILIEN GMBH SYMBOLPLAN

...ein guter Grund Wurzeln



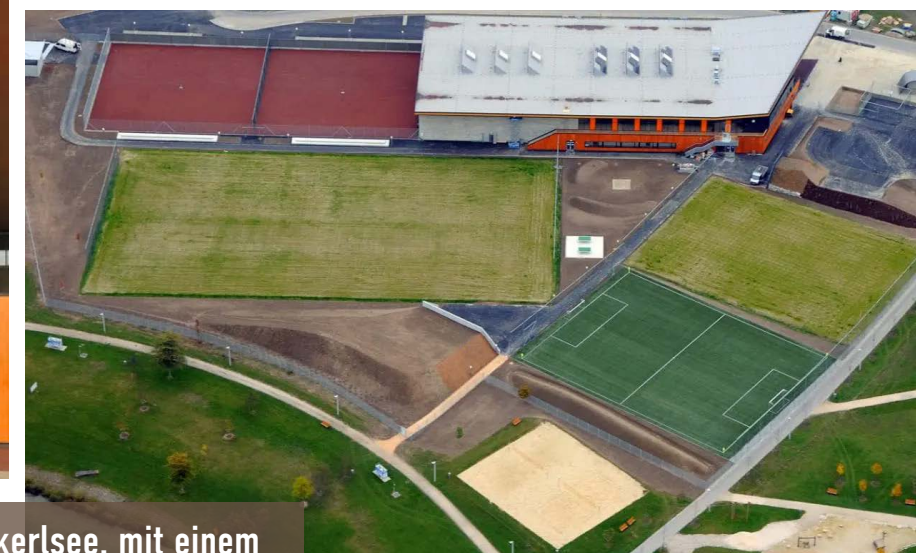
Ganz in der Nähe finden Sie den Lapakahof, dieser bietet Alpaka- und Lamawanderungen an, auch die Wolle der Tiere wird zu Strickwaren und Steppdecken verarbeitet, die man im Shop erwerben kann.



zu schlagen in Pichling



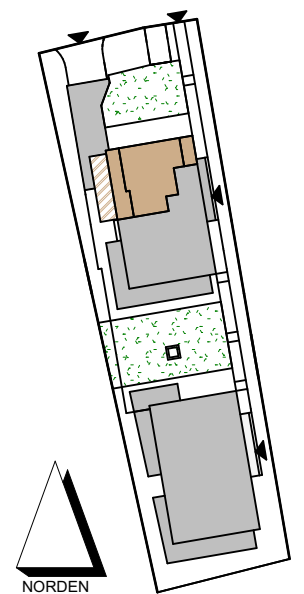
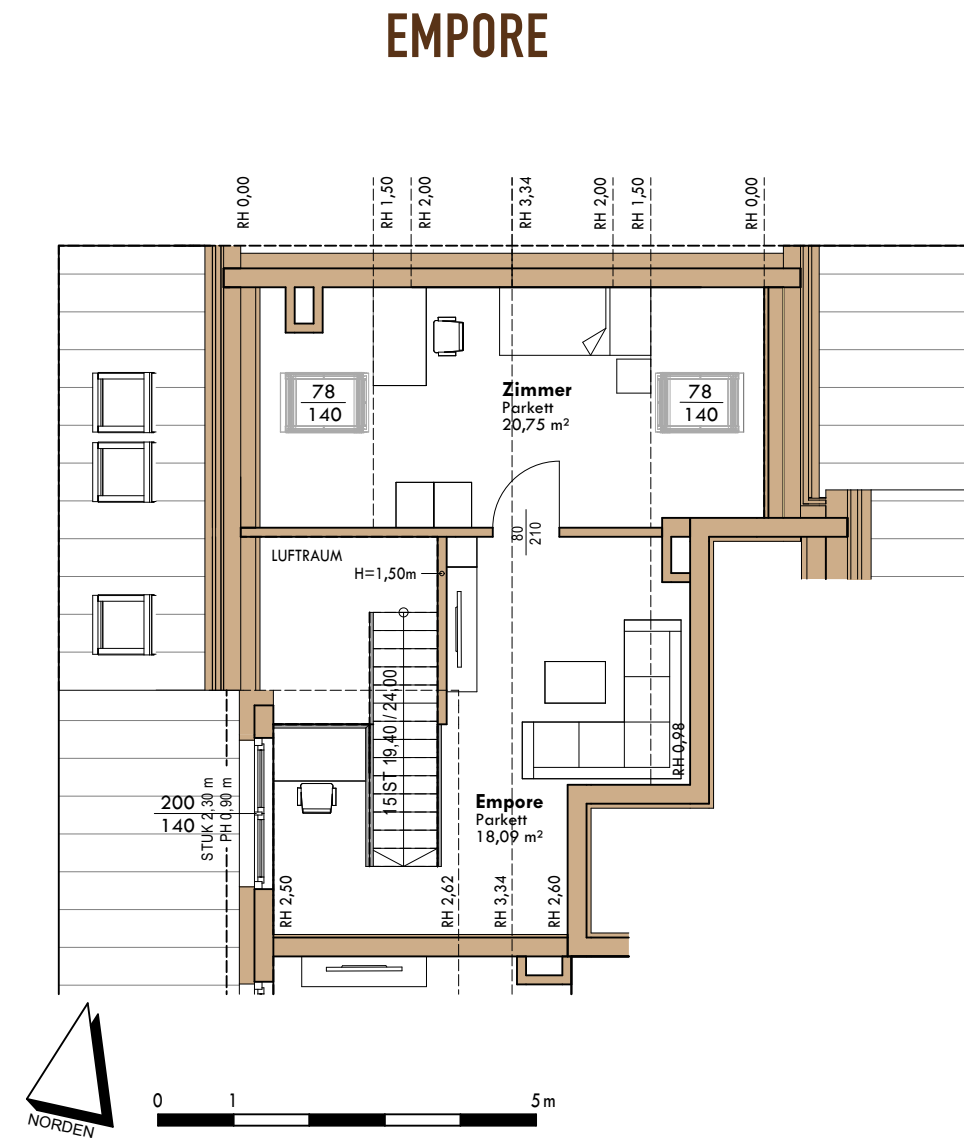
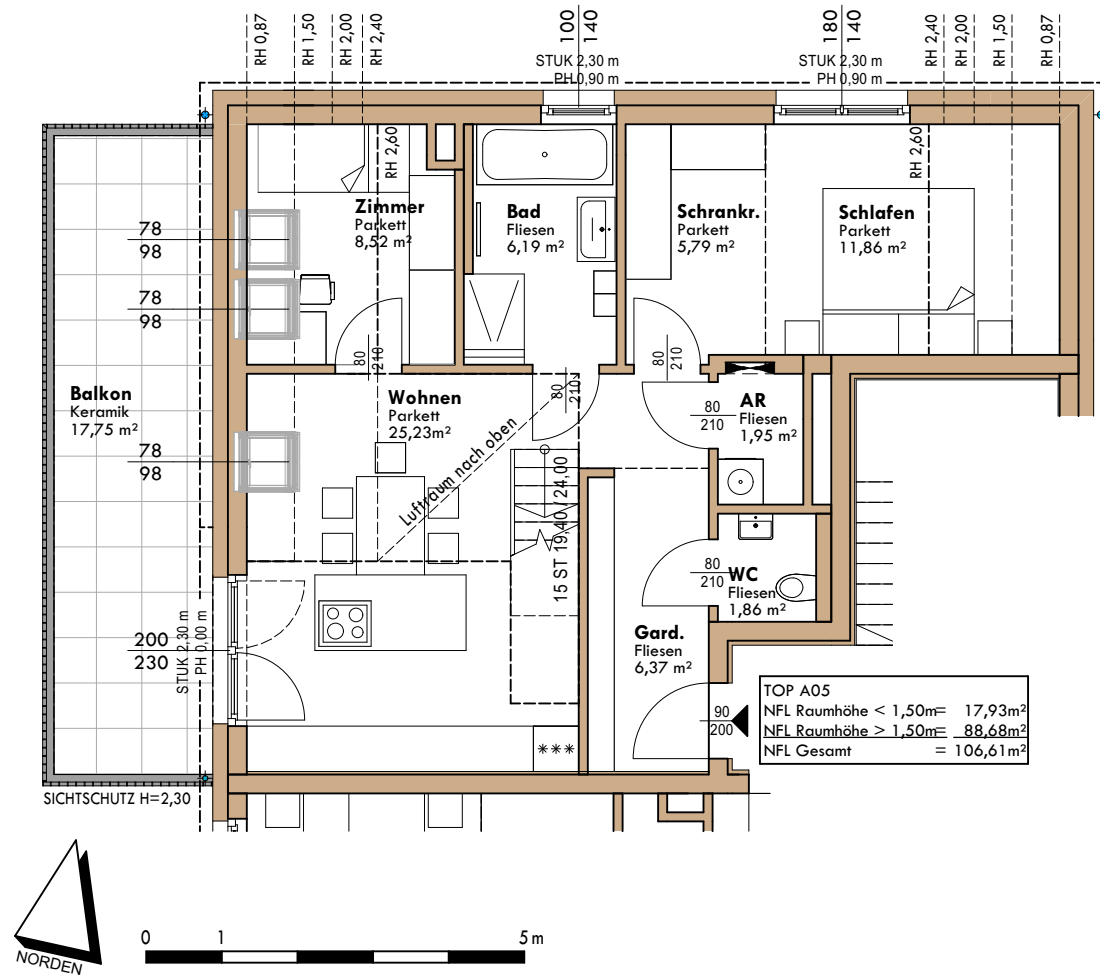
Großes Angebot im Sportpark am Weikerlsee, mit einem Tennis In- und Outdoorplatz, sowie einem Volleyball- und Fussballplatz und Multifunktionshalle usw.



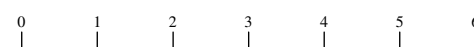
In nur kurzen Distanzen finden Sie die Dorfladenbox mit regionalen Produkten oder das Gasthaus zum Hauermandl. Die Umgebung bietet auch im Sommer vieles zb. Wakeboarden am Ausee oder einfach nur eine kleine Abkühlung im Pichlingersee, den Sie zu Fuß oder mit dem Rad sehr schnell erreichen, aber auch entlang der Donau ist es mit dem Rad immer wieder schön die verschiedenen Jahreszeiten zu erkunden.



TOP A05 - PENTHOUSE



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



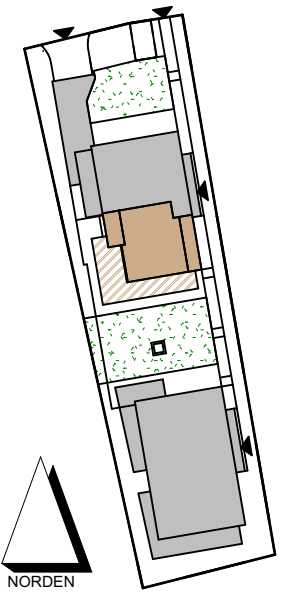
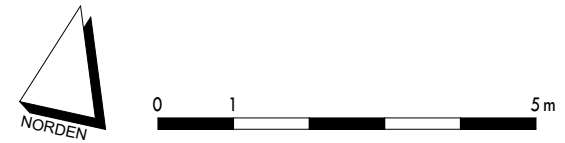
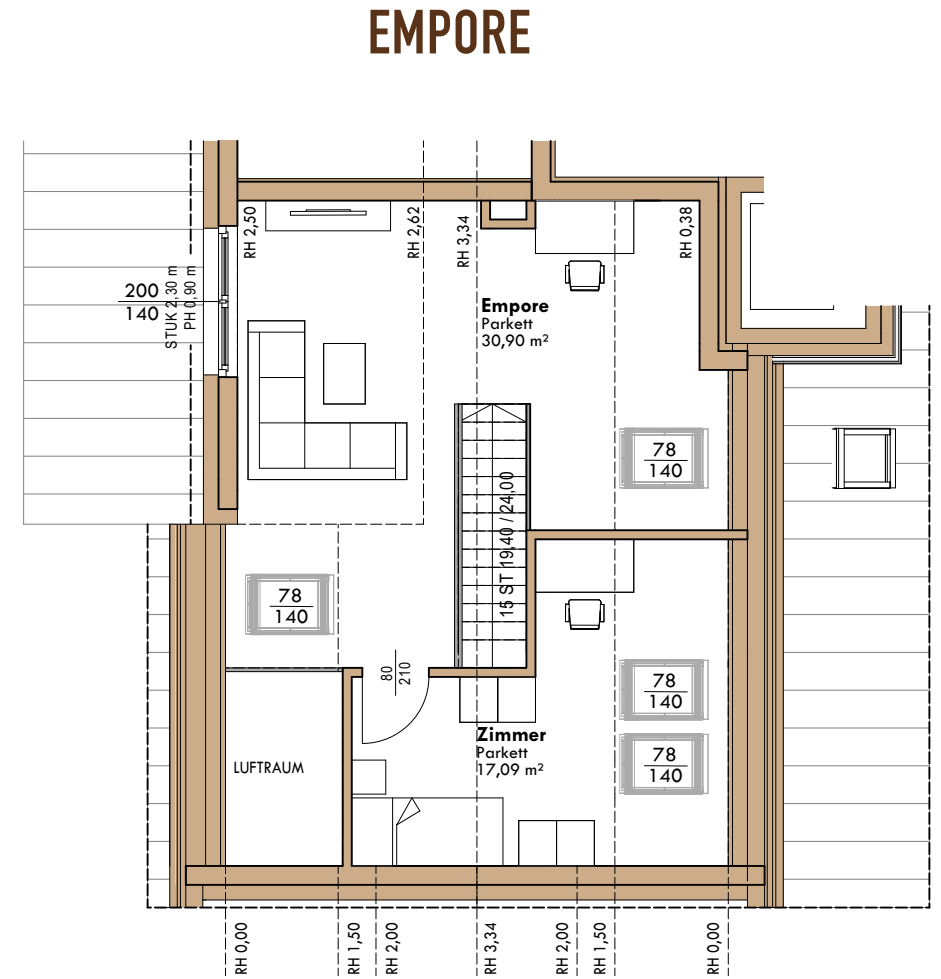
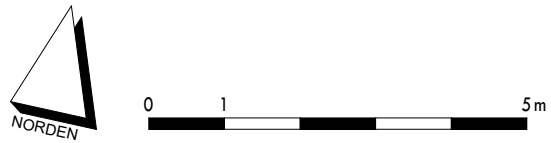
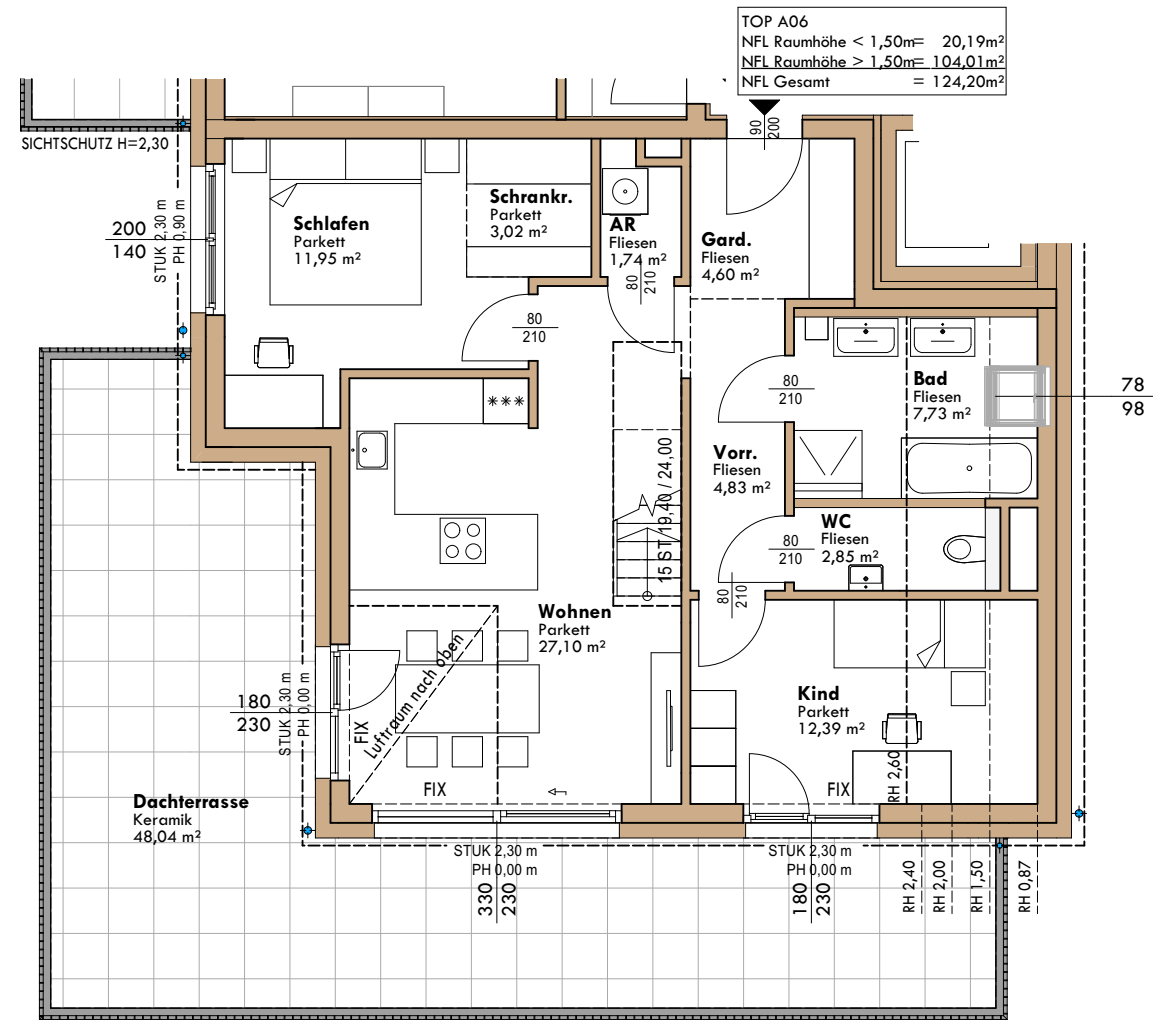
WOHNFLÄCHE	106,61 m²	BALKON	17,75 m²	2. OBERGESCHOSS / EMPORE	 LIVING INVEST Wohnungsinvestitions-Service	TOP A05 SYMBOLPLAN
LOGGIA	---	EIGENGARTEN	---	M = 1:100		
TERRASSE	---			PLANSTAND 16.12.2025		



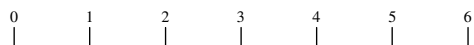
Living Invest erschafft

Pures Lebensgefühl

TOP A06 - PENTHOUSE

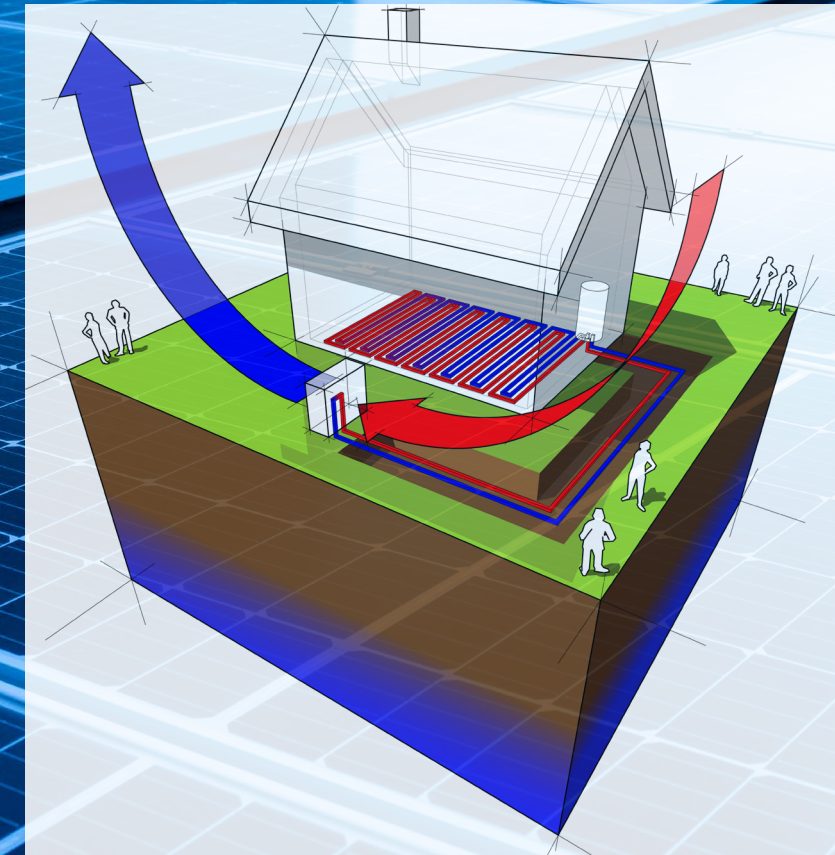


- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauföffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



WOHNFLÄCHE	124,20 m²	BALKON	---	2. OBERGESCHOSS / EMPORE	 LIVING INVEST IMMOBILIEN GMBH	TOP A06 SYMBOLPLAN
LOGGIA	---	EIGENGARTEN	---	M = 1:100		
TERRASSE	---	DACHTERRASSE	48,04 m²	PLANSTAND 16.12.2025		

#SOMMER



#WINTER

Umweltfreundliches Heizen im Winter und Kühlen im Sommer!

Durch den Einsatz des modernen Luft-Wasser Wärmepumpensystems ist ein umweltbewusstes Heizen inklusive Warmwasseraufbereitung, sowie an 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.

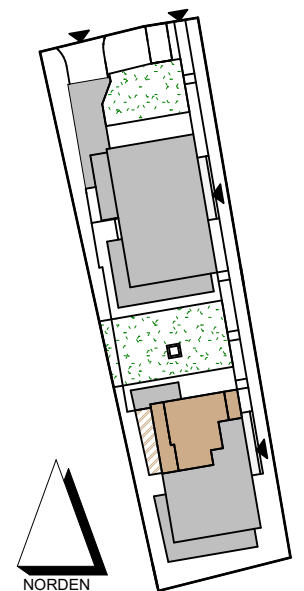
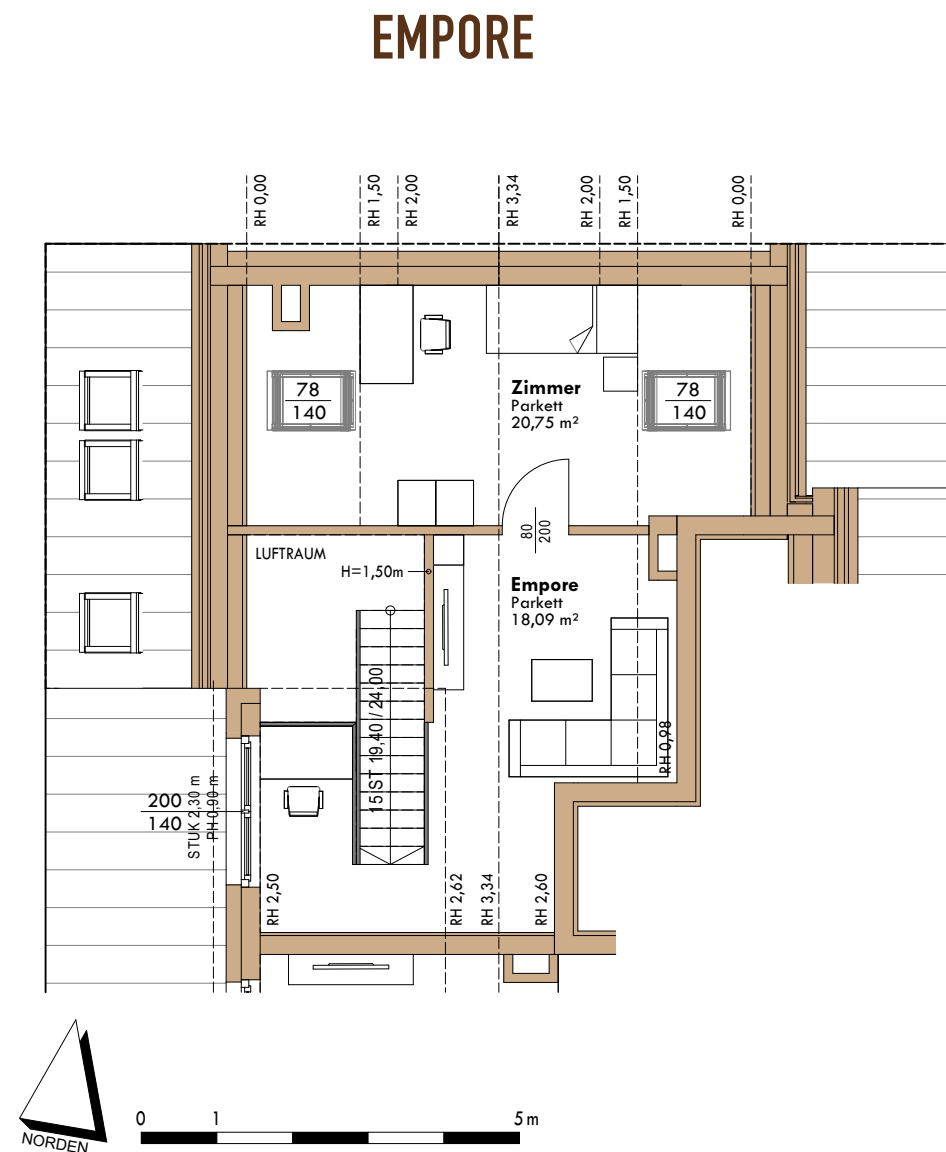
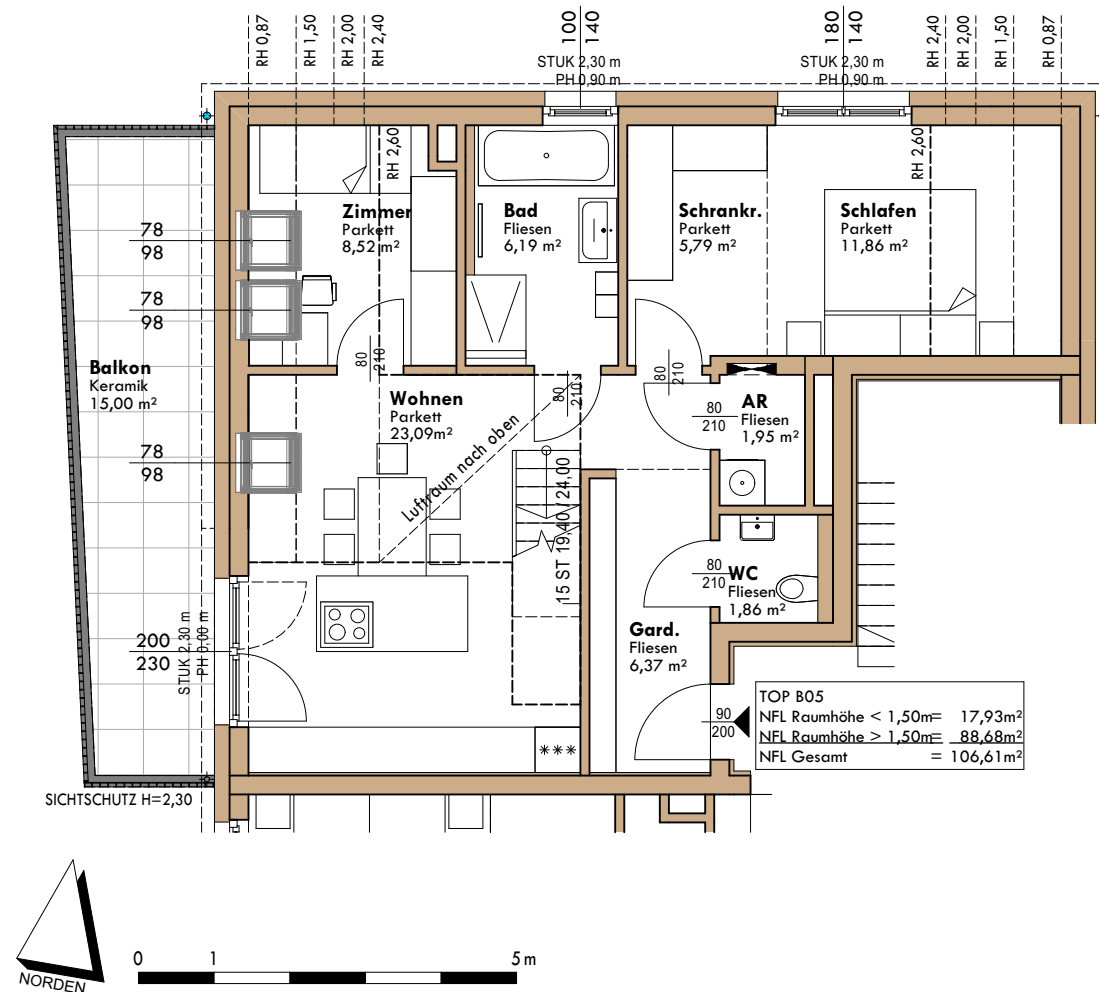
Der Vorteil:

Gegenüber herkömmlichen Klimaanlageanlagen 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 Klimaanlageanlagen.

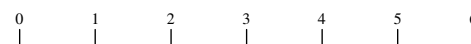
Geringe Betriebskosten:

Aufgrund des Heizsystems in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage verringern sich die Kosten für den Allgemeinstrom und der Warmwasseraufbereitung.

TOP B05 - PENTHOUSE



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohmauße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



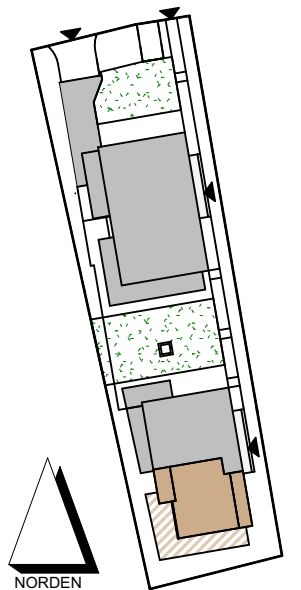
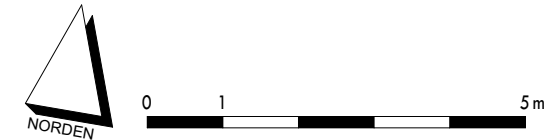
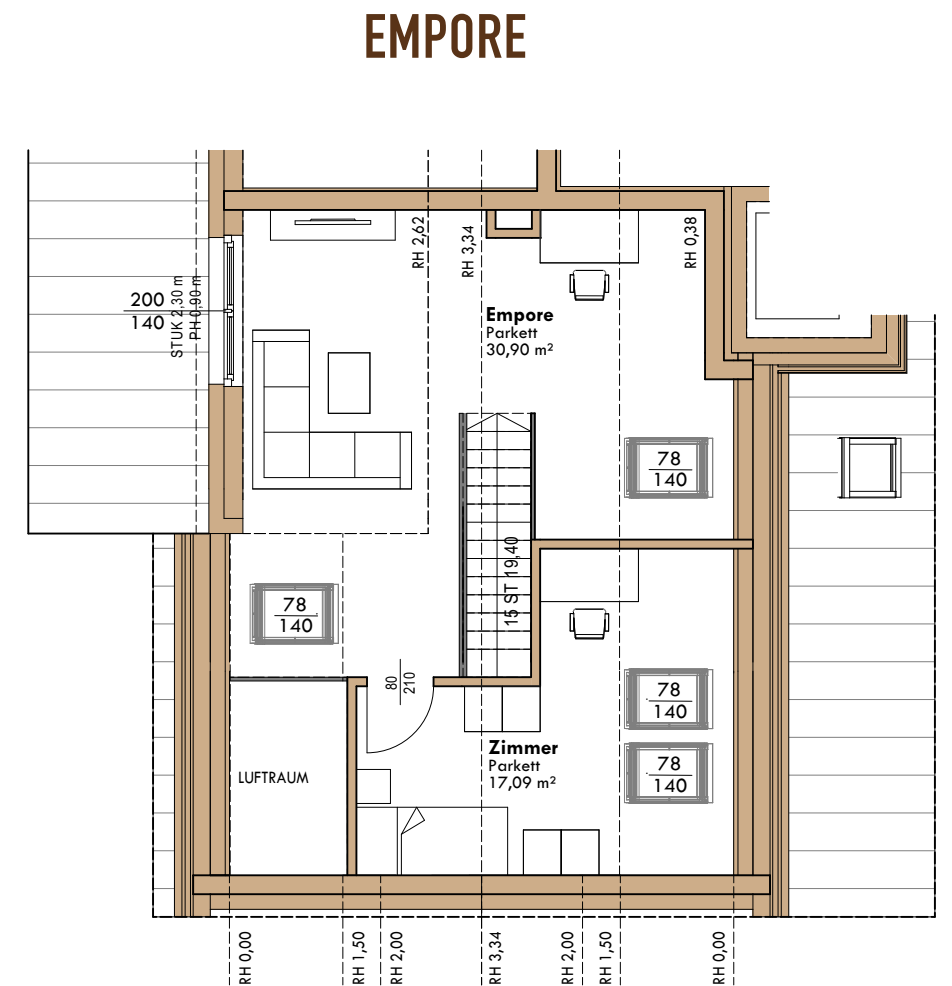
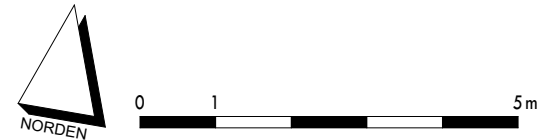
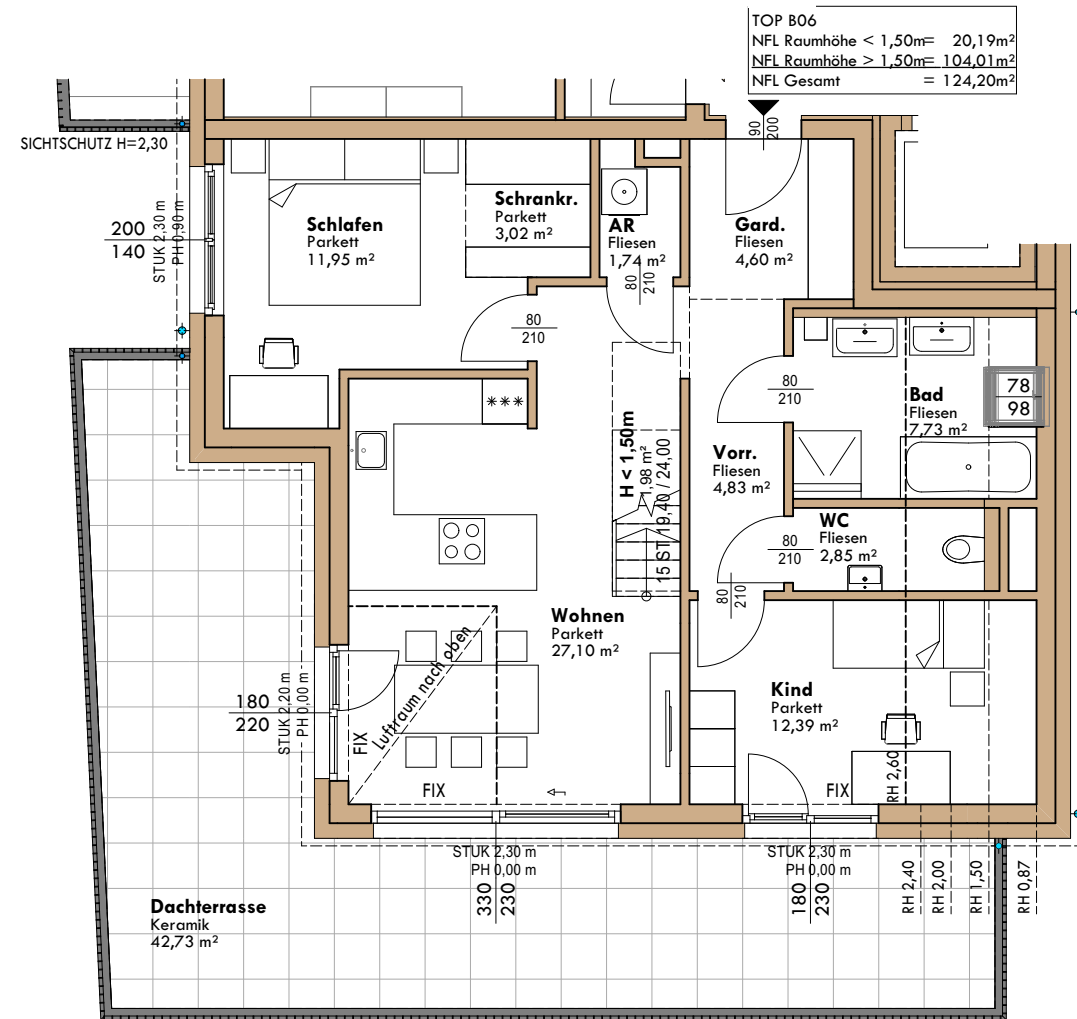
WOHNFLÄCHE	106,61 m²	BALKON	15,00 m²	2. OBERGESCHOSS / EMPORE	 LIVING INVEST AG	TOP B05 SYMBOLPLAN
LOGGIA	---	EIGENGARTEN	---	M = 1:100		
TERRASSE	---	DACHTERRASSE	---	PLANSTAND 16.12.2025		



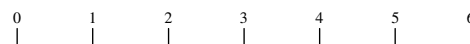
**HIER WERDEN IM SCHLAF IHRE
TRÄUME WAHR.**

**LIVING INVEST SCHAFFT ORTE
ZUM WOHLFÜHLEN!**

TOP B06 - PENTHOUSE



- vorbehaltlich ev. Abweichungen der dargestellten Grundrisse
- für die Möbelstellung unbedingt Naturmaß nehmen
- die dargestellten Raumgrößen sind Rohbaumaße
- Fenstermaße -> Rohbauöffnung
- Türmaße -> lichter Durchgang
- Einrichtung ist symbolisch dargestellt
- Planstand Entwurf



WOHNFLÄCHE	124,20 m²	BALKON	---	2. OBERGESCHOSS / EMPORE	 LIVING INVEST   6 SYMBOLPLAN
LOGGIA	---	EIGENGARTEN	---	M = 1:100	
TERRASSE	---	DACHTERRASSE	42,73 m²	PLANSTAND 16.12.2025	

BADPLANUNG

*Hier können Sie
zukünftig bei
einem
entspannten
Vollbad Ihre
Seele baumeln
lassen.*

JEDES PROJEKT HAT ES VERDIENT,
MIT LEIDENSCHAFT, KREATIVITÄT
ABER AUCH ZUVERLÄSSIGKEIT UND
PERFEKTION REALISIERT ZU WERDEN.

Verlassen Sie sich auf das Know-how unserer Partner!





Aktuelle Projekte in der Bauphase

LIVING INVEST IMMOBILIEN GMBH

- 1 Pichling Schwalbenweg · 2024-2026
24 Eigentumswohnungen
- 2 Wels – Fischlham · 2024-2026
44 Wohneinheiten



www.livinginvest.at





REFERENZEN

LIVING INVEST IMMOBILIEN GMBH

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE

- 1** Sankt Marien, Linzerstraße · 2020-2021
6 Mietwohnungen
- 2** Bad Hall · 2021-2023
55 Eigentums- und Mietwohnungen
85 TG Plätze
- 3** Gründberg, Ruckerbauerweg · 2022-2024
6 Eigentumswohnungen
- 4** Dörnbach · 2023-2024
9 Eigentumswohnungen
- 5** Perg · 2019-2020
8 smarte Doppelhäuser
- 6** Rufing · 2019-2021
10 exklusive Doppelhausvillen
- 7** Pasching · 2018-2020
26 exklusive Eigentumswohnungen,
40 TG Plätze, 6 Doppelhäuser
- 8** Sierning · 2019-2020
10 moderne Mietwohnungen
- 9** Enns · 2020-2021
6 Architekten Doppelhäuser
- 10** Gallneukirchen · 2017-2019
20 exklusive Eigentumswohnungen, 28 TG Plätze
- 11** Engerwitzdorf · 2019-2020
4 trendige Doppelhauseinheiten
- 12** St. Florian, Taunleiten · 2012-2013
6 Architekten Doppelhäuser und ein Bungalow
- 13** Wilhering, Hallerweg · 2013-2014
4 Doppelhausvillen
- 14** Luftenberg a.d. Donau, Winauweg · 2014-2015
4 moderne Doppelhäuser
- 15** St. Marien, Kimmersdorferstr. · 2015-2017
12 moderne Doppelhäuser, 1EFH
- 16** Niederneukirchen, Dörfel 91 · 2015-2016
5 hochwertige Eigentumswohnungen
- 17** Pasching, Sonnenweg · 2015-2017
2 Doppelhausvillen, 2 exklusive ETW
- 18** Kefermarkt, Im Aistfeld · 2017-2019
16 leistbare Eigentumswohnungen, 18 TG Plätze





INNENAUSSTATTUNG

BÖDEN – PARKETT UND VINYLBÖDEN

Vinyl

Mehrschichtiger Dielenaufbau;
Trägervinyl mit Nutzschicht
Vinyl MATT Lack-Finish
FIX-Verbindung für leimfreie,
schwimmende Verlegung



Parkett

ca. 2,5 mm Massivholz-Nutzschicht
NATUR Öl-Finish oder
Versiegelung mit matter Optik
Geeignet für leimfreie,
schwimmende Verlegung oder
vollflächige Verklebung



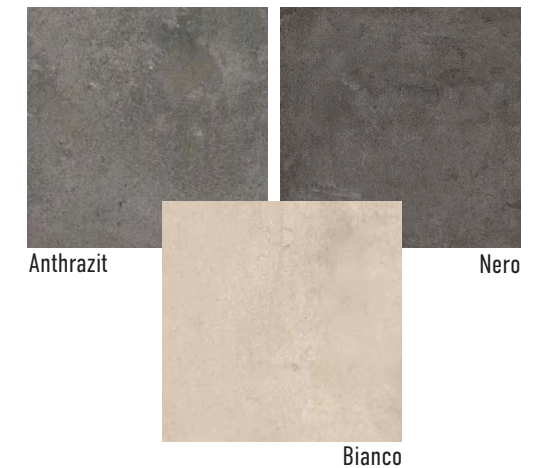
INNENAUSSTATTUNG

Feinsteinzeug

Modernes Feinsteinzeug

Bodenbereich:
Format 60x60 cm
verschiedenen Farben

Wandbereich:
Format: 60x30 cm
Farbe: Weiss Matt



Videosprechanlage

Bticino Sfera Aluminium



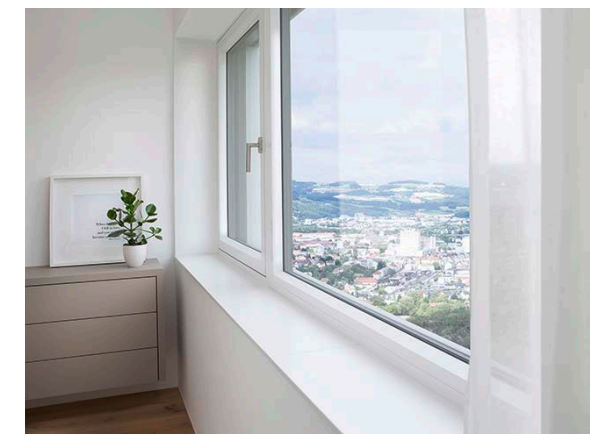
Busch & Jäger Future Linear

Steckdosen und Lichtschalter
Rollladen Bedienungselement



Innenfensterbänke

Material: Kunststein
Kantiges schmales Design
Fabrikat Helopal





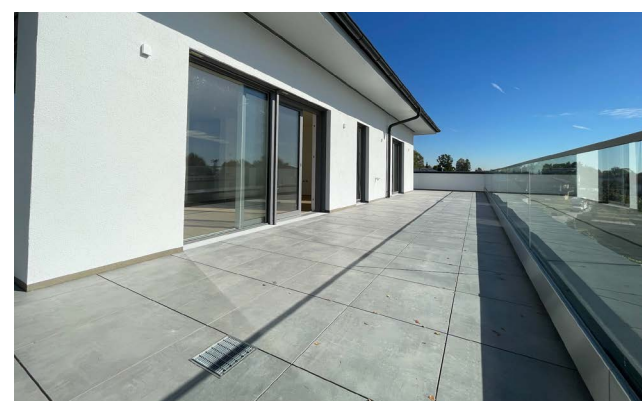
Rolläden

Elektrische Rollläden



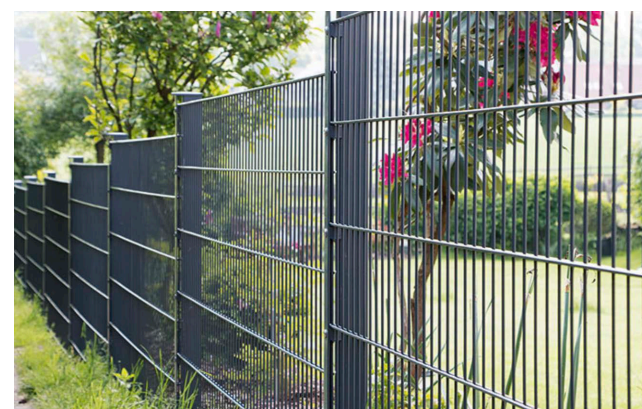
Terrassenbelag

Keramikplatten
Format 60x60 cm
verschiedene
Farben zur Auswahl



Zaunsystem

Doppelstabgitterzaun
pulverbeschichtet



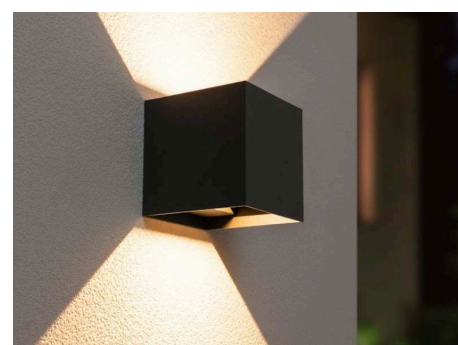
Frostsichere Aussenarmatur

Fabrikat Kemper



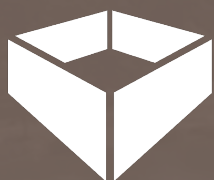
Beleuchtung

Architektonische Aussenbeleuchtungen



NOTIZEN...

[illegible]



**LIVING
INVEST**
IMMOBILIEN GMBH

**LIVING INVEST –
WIR ERFÜLLEN IHREN
WOHNTRAUM!**

**LIV – Living Invest
Immobilien GmbH**

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

