

# **Dachterrassenwohnung mit großzügigem Wohnbereich und Small Office**



**Objektnummer: 6650/26868**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ramsauerstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,04 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Kaufpreis:	584.500,00 €
Betriebskosten:	193,74 €
USt.:	26,32 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

### Beratung und Verkauf

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Mörikeweg 6  
4020 Linz

T +43 (0)50338-6018 / +43 (0)664/88129961  
H +43 664 88129961

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











LINZ | RAMSAUERSTRASSE



BAUTEIL 1 | EIGENTUM  
STIEGE 2  
4.OG

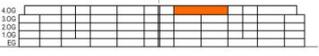
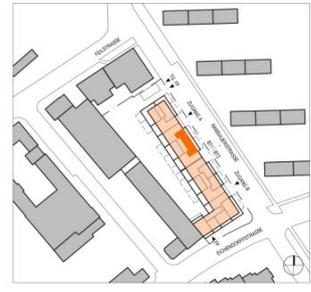
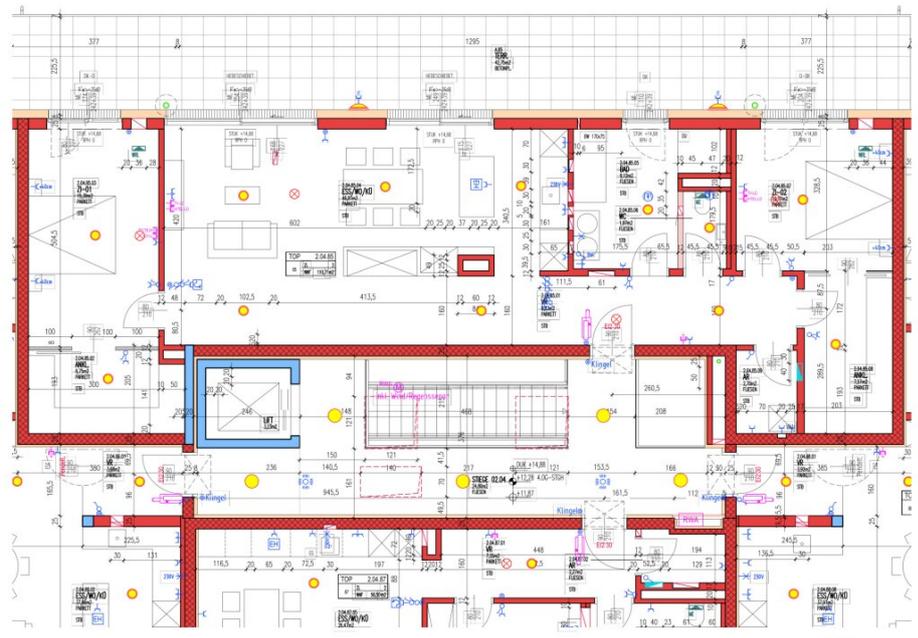
TOP 85 | 2.04.85



M 1:75

WOHNUNGSTYP 3 ZI.

WOHNUTZFLÄCHE 110,71 m<sup>2</sup>  
TERRASSE / BALKON 42,75 m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN - m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 3,04 m<sup>2</sup>  
GEZ. DR 05.04.2022



Legende

- |  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Ausschalter einpolig</li> <li> Kontroll-Ausschalter</li> <li> Wechselschalter</li> <li> Serienschalter</li> <li> Kreuzschalter</li> <li> Zeitschalter Taster</li> <li> Wand-Deckenauslass</li> <li> Taster beleuchtet</li> <li> FR-Schuko einfach</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Schuko -1fach,-2fach,-3fach</li> <li> FR-Schuko_m_Klappdeckel -1fach,-2fach,-3fach</li> <li> Kraftsteckdose 400V/16A/32A/63A</li> <li> E-Anschluß E-Herd</li> <li> E-Anschluß/Auslaß</li> <li> E-Anschluß Jalousie</li> <li> (Leerverdrahtung)</li> <li> Betonierlegedose</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Lüfter mit Nachlaufrelais</li> <li> Thermostat</li> <li> Funk Jalousie-Anschluss 230V Bei Fenster und -türen</li> <li> Wohnraumlüfter</li> <li> HT-Verteiler</li> <li> Elektro-Verteiler</li> <li> Telefonanschlußdose</li> <li> RJ45 einfach</li> <li> RJ45 doppelt/HDMI/USB/VGA</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Antennensteckdose</li> <li> SAT-Leerdose mit Vorspann</li> <li> Telefon-Leerdose mit Vorspann</li> <li> Innensprechstelle</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Optische Rauchmelder</li> <li> Wandleuchte Auslass</li> <li> Deckenleuchte Auslass</li> </ul> |
|--|--|--|--|---|

M 1:75

WOHNUNGSTYP 3 ZI.

WOHNNUTZFLÄCHE 110,71 m<sup>2</sup>  
TERRASSE / BALKON 42,75 m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN - m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 3,04 m<sup>2</sup>  
GEZ. DR 05.04.2022

## Objektbeschreibung

In einer beliebten Wohngegend am Bindermichl wurden mit Fertigstellung Ende Jänner 2024 Eigentumswohnungen in Linzer Zentrallage realisiert. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 58,50 m<sup>2</sup> und 110,71 m<sup>2</sup> verfügen im Erdgeschoss über Terrassen mit Eigengärten. Die Wohnungen in den oberen Geschossen sind mit Balkonen und Loggien, die Dachgeschosswohnungen mit umlaufenden Dachterrassen ausgestattet. Profitieren Sie darüber hinaus von unserem umweltbewussten Klimasystem. Mittels Wärmepumpenanlage, Erdspeicher und Solaranlage wird im Winter Wärme und im Sommer angenehmes und vor allem gleichmäßiges Raumklima, dank integrierter Deckenkühlung, geschaffen.

### Alle Daten zu dieser Wohnung auf einen Blick:

- Wohnfläche 110,71 m<sup>2</sup> und 42,75 m<sup>2</sup> Dachterrasse
- 2 geräumige Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse
- heller Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zur Dachterrasse
- Badezimmer mit Zugang zur Dachterrasse
- WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fixpreisgarantie
- Barrierefreiheit
- Wohnraumlüftung

- elektrische Raffstores mit Funkfernbedienung
- Tiefgaragenplätze optional mit Lademöglichkeiten für E-Autos

Kaufpreis Wohnung: **€ 584.500,00** (Beachten Sie unser beigefügtes Finanzierungsangebot)

Kaufpreis Tiefgaragenplatz : **€ 26.900,00**

Es wird pro Wohnung 1 Tiefgaragenplatz mit verkauft.

Monatliche Kosten für die Wohnung inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskosten, Kabel-TV, und Ust. ca. € 367,06

Monatliche Heiz-und Warmwasserkosten inkl. Ust. ca.: € 115,59

Monatliche Kosten für den Tiefgaragenstellplatz inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Verwaltungskosten und Ust. ca. € 37,00.

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Eder und Frau Sonntagbauer unter **050 338-6018** oder **team.verkauf3@wag.at** gerne zur Verfügung!

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an! Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap