

# Komfortabler Rückzugsort für Senioren: Barrierefrei wohnen in perfekter Lage!



**WAG**  
Endlich zuhause.

Möblierungsvorschlag Wohnzimmer KI generiert

**Objektnummer: 6650/27428**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ramsauerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,95 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	150,45 €
USt.:	20,23 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

### Beratung und Verkauf

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Mörikeweg 6  
4020 Linz

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

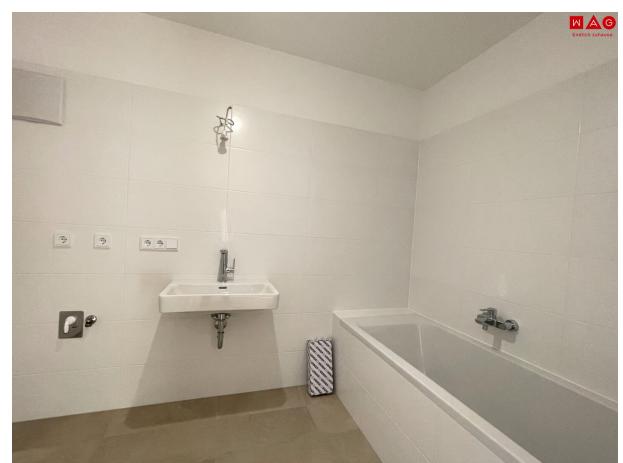
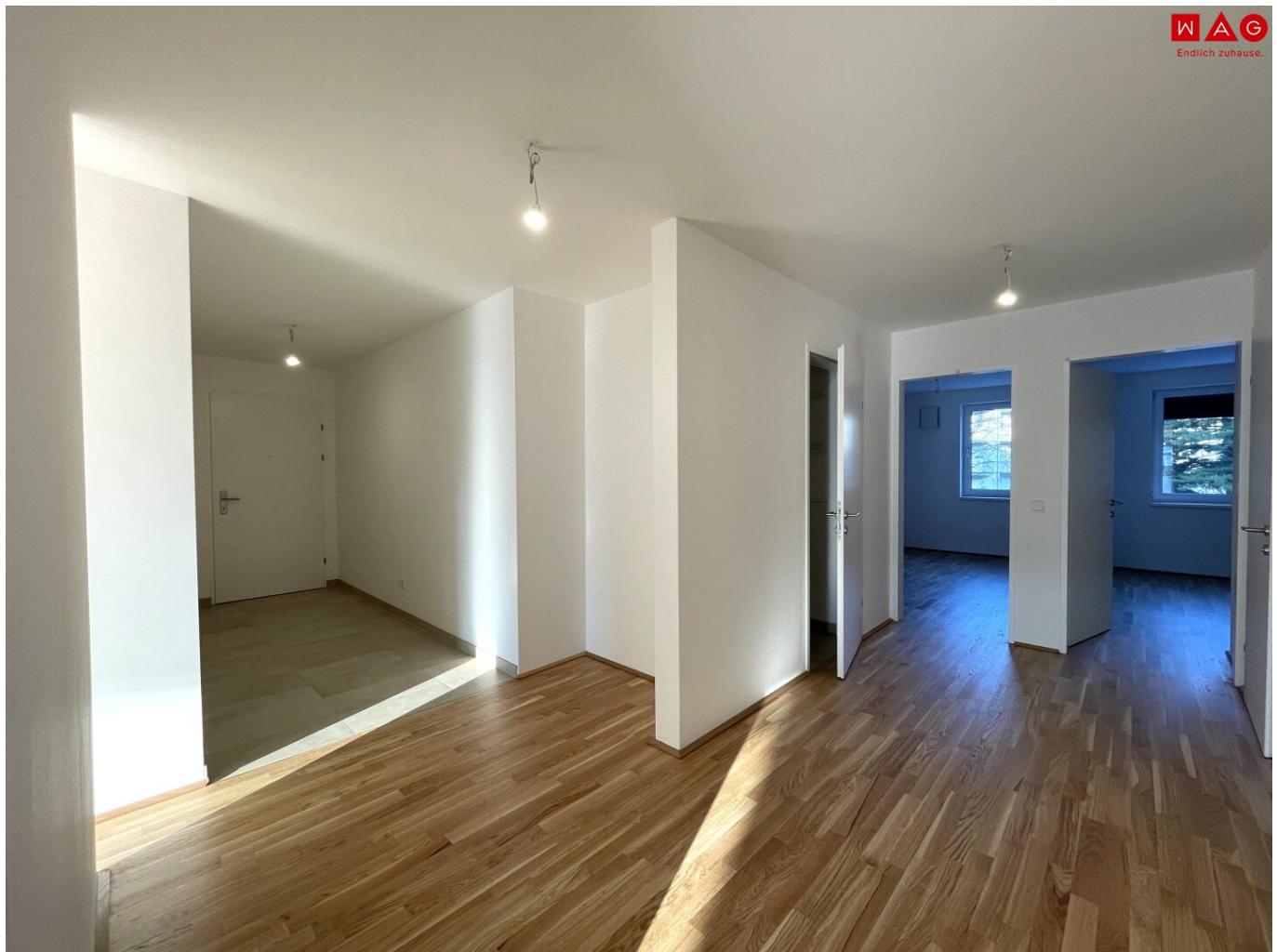
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

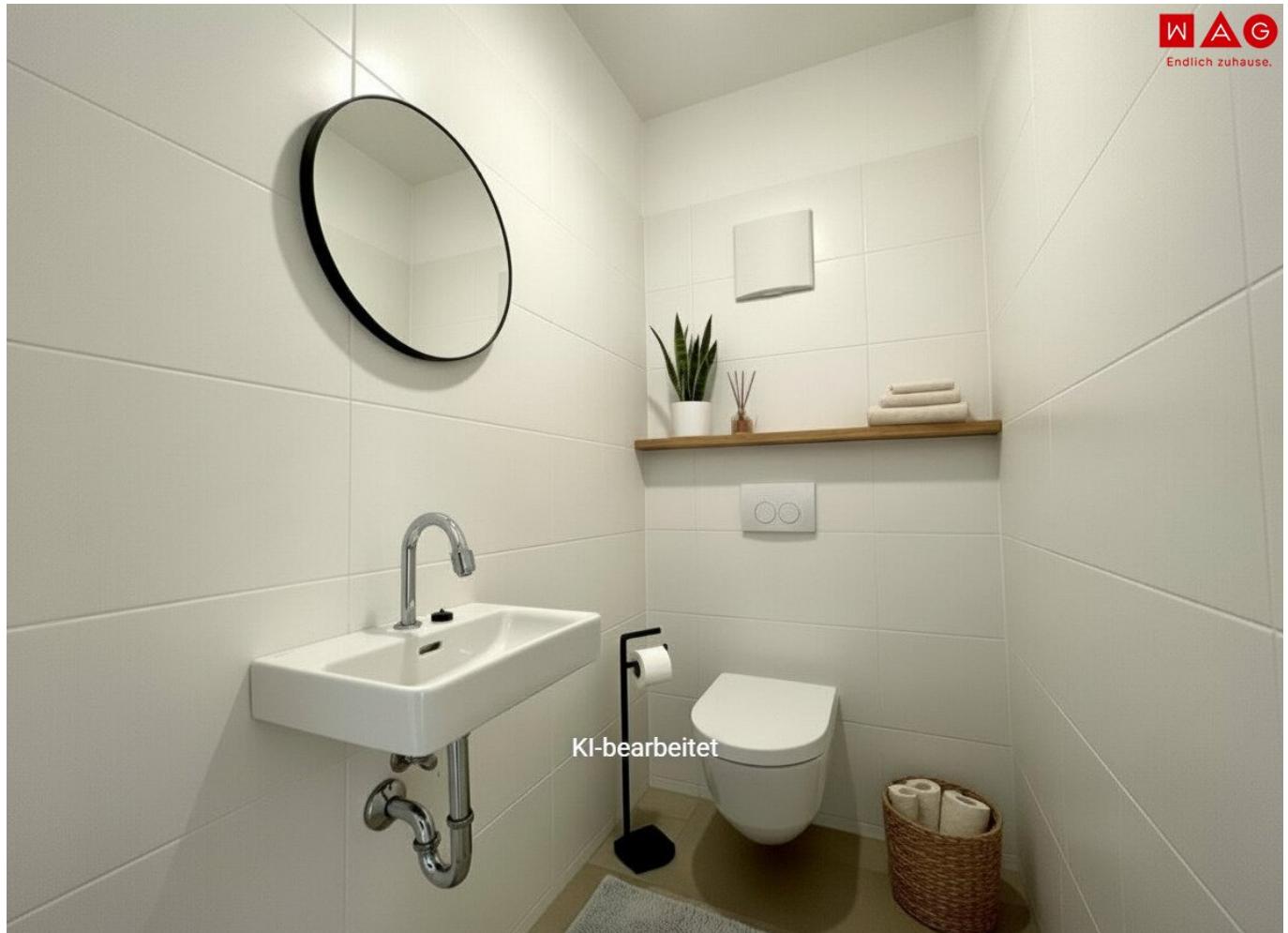




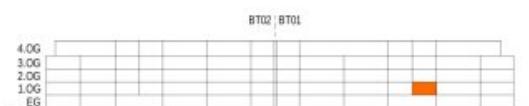






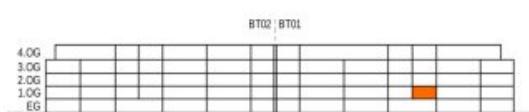






### WOHNUNGSTYP 3 ZI.

WOHNNUTZFLÄCHE 84,18 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE / BAL / LO 23,37 m<sup>2</sup>  
 EIGENGARTEN - m<sup>2</sup>  
 KELLERABTEIL 4,95 m<sup>2</sup>  
 GEZ. DIR 22.07.2022



Legende

Ausschalter einpolig	Wohnraumlüfter
Kontroll-Ausschalter	HT-Verteiler
Wechselschalter	Elektro-Verteiler
Serialschalter	Telefonanschlußdose
Kreuzschalter	RJ45 einfach
Zeitschalter Taster	RJ45 doppelt/HDMI/USB/VGA
Wand-/Deckenauflösung	Antennensteckdose
Taster beleuchtet	SAT-Leerdose mit Vorspann
FR-Schuko einfach	Telefon-Leerdose mit Vorspann
Schuko -1fach,-2fach	Innensprechstelle
FR-Schuko m.Klappe/deckel	Aussensprechstelle
-1fach,-2fach	Klingel
Kraftsteckdose 400V/16A/32A/63A	Optische Rauchmelder
E-Anschluß E-Herd	Wandleuchte Auslass
E-Anschluß/Auslaß	Deckenleuchte Auslass
E-Anschluß/Jalousie	
Leerrohrleitung	
Betoneinlegedose	
Präsentmelder mit integrierten Lichtführern	
Lüter mit Nachlaufrelais	
Termostat	
Funk-Jalousie, Anschluß 230V Bei Fenster und -toren	

Kucheninstallation  
UP-Dosen mit Anschlussdosen  
im Sockelbereich für Leitungsauslässe.  
Überlänge ca. 4m inkl. Kupplung (YMM-Leitung min.  
2,5mm<sup>2</sup>)  
1x Str.kr. E-Herd 5x2,5  
1x Str.kr. Anstrkd./Licht-/DA/KS 3x2,5  
1x Str.kr. Geschirrspüler 3x2,5  
1x Str.kr. Backrohr 3x2,5  
1x Str.kr. (Leerrohr) inkl. Vorspann

WOHNUNGSTYP 3 ZI.

WOHNNUFLÄCHE 84,18 m<sup>2</sup>  
TERRASSE / BAL / LD 23,37 m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN - m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 4,95 m<sup>2</sup>

GEZ. DIR. 22.07.2022

## Objektbeschreibung

In einer beliebten Wohngegend am Bindermichl wurden Eigentumswohnungen in Linzer Zentrale Lage realisiert. Die Wohnungen mit einer Größe von ca. 84,18 m<sup>2</sup> verfügen über große Loggien von ca. 23,37 m<sup>2</sup>. 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 Deckentemperierung, geschaffen.

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

- Wohnfläche 84,18 m<sup>2</sup> + 23,37 m<sup>2</sup> Loggia
- 2 geräumige Schlafzimmer
- Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zur Loggia
- Badezimmer
- WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fixpreisgarantie
- Barrierefreiheit
- Wohnraumlüftung

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

Kaufpreis Wohnung : **€ 398.000,00** (Beachten Sie unser beigefügtes Finanzierungsangebot)

Kaufpreis Tiefgaragenplatz ab : **€ 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. € 298,82.

Monatliche Heiz-und Warmwasserkosten inkl. Ust. ca.: € 71,62

Monatliche Kosten für den Tiefgaragenstellplatz inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Verwaltungskosten und Ust. ca. € 37,50.

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Eder und Frau Sonntagbauer unter **050 338-6011** 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-Immobiliensuche: [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