# Sofort beziehbare Gartenwohnung - Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Garten

**Objektnummer: 6650/27593**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hörrgasse 31 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4060 Leonding |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 60,81 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 72,18 m² |
| **Keller:** | 7,41 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 34,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 318.827,00 € |
| **Betriebskosten:** | 115,54 € |
| **USt.:** | 16,44 € |

## 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 Verfügung.

WAG
Endlich zuhause.

WAG
Endlich zuhause.

WAG
Endlich zuhause.

PRIESNER
BAU

WAG
Endlich zuhause.

WAG
Endlich zuhause.
PRIESNER
BAU

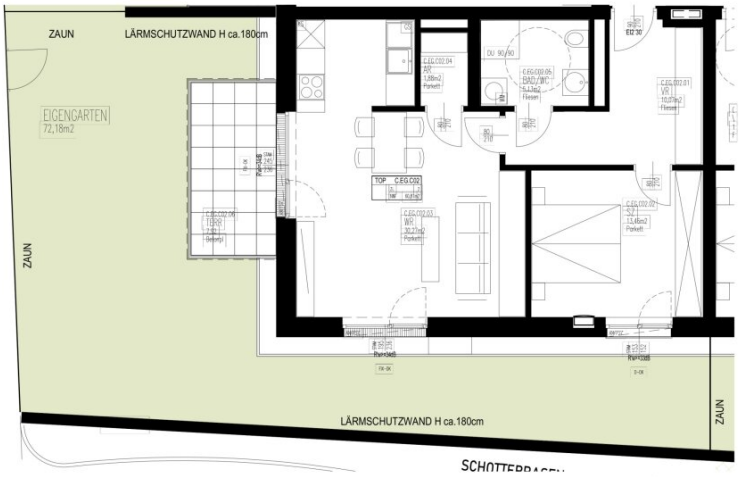
WAG

# LEONDING | HÖRRGASSE

Endlich zuhause.

Zukunft baut auf Erfahrung

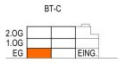
TOP C02 | C.EG.C02




M 1:75

BAUTEIL C | EIGENTUM
EG

TOP C02 | C.EG.C02




WOHNUNGSTYP 2 ZI.

| | |
|---|---|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 60,81 m2 |
| TERRASSE / BALKON | 7,92 m2 |
| EIGENGARTEN | 72,18m2 |
| KELLERABTEIL | 7,41 m2 |

GEZ.: HP/THU 24.10.2023

\\VHL-9001\projekte\leonding_hoerrgasse_2017\05.1_vermarkung\dwg\2012_BT-C_NM.dwg [C_NM_o0] Druckdatum: 24.October.2023 17:35 Login: cad_06

# LEONDING | HÖRRGASSE

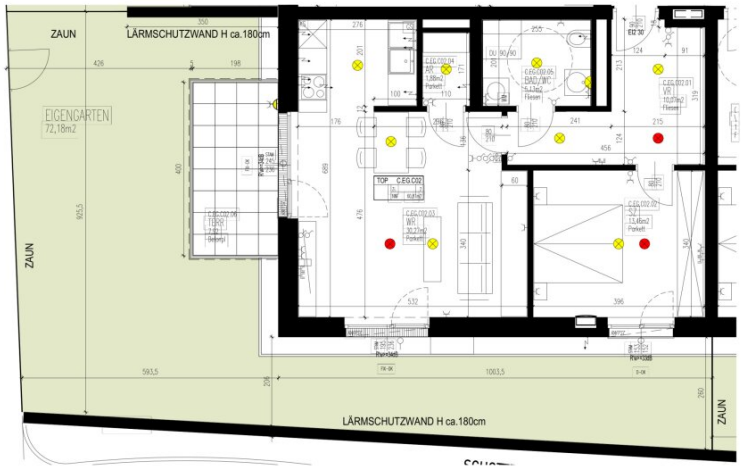
WAG Endlich zuhause.

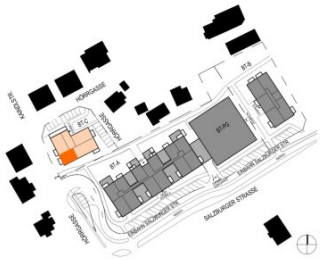
WAG Zukunft baut auf Erfahrung

TOP C02 | C.EG.C02

BAUTEIL C | EIGENTUM
EG

TOP C02 | C.EG.C02




M 1:75

BT-C

## Legende

- UP Schlüsselschalter
- UP Ausschalter
- UP Wechselschalter
- UP Serienschalter
- UP Kreuzschalter
- UP Jalousieschalter
- UP Taster
- UP Schukosteckdose
- Leerverrohrung
- Schuko -1fach,-2fach,-3fach
- FR-Schuko m.Klappdeckel -1fach,-2fach,-3fach
- Kraftsteckdose 400V/16A/32A/63A
- AP-FR CEE-Dose
- E- Anschluss
- Raumthermostat
- Wohnraumlüfter
- HT-Verteiler
- Elektro-Verteiler
- Betoneinlegedose
- EDV Dose
- EDV Dose - 2fach
- Sprechanlage Innenstelle
- TV Dose
- Telefon Dose
- Deckenleuchte / Lichtauslass
- Deckenleuchte / Lichtauslass
- Wandleuchte
- Wandleuchte
- Rauchmelder unvernetzt (oib2)

## WOHNUNGSTYP 2 ZI.

| | |
|---|---|
| WOHNNUTZFLÄCHE | 60,81 m2 |
| TERRASSE / BALKON | 7,92 m2 |
| EIGENGARTEN | 72,18m2 |
| KELLERABTEIL | 7,41 m2 |

GEZ.: HP/THU 24.10.2023

\\VAL-9001\projekte\leonding_hoerrgasse_2017\05.1_vermarkung\dwg\2012_BT-C_W.dwg [C_W_mf] Druckdatum: 24.October.2023 17:32 Login: cad_05

# Objektbeschreibung

**Modern Wohnen in Leonding – Eigentum mit Wohlfühlfaktor**

Im beliebten Stadtteil Doppl stehen 11 stilvolle Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 61 m² und 105 m² zum Verkauf. Die durchdacht geplanten 2- bis 4-Raum Wohnungen überzeugen durch hochwertige Ausstattung, großzügige Freiflächen und lichtdurchflutete Räume dank idealer Ausrichtung. Alle Erdgeschosswohnungen verfügen über einen privaten, barrierefreien Gartenbereich, die oberen Etagen bieten großzügige Balkone mit viel Platz zum Entspannen. Der Lift ermöglicht einen bequemen und barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen. Zur Ausstattung zählen unter anderem Fußbodenheizung, Sonnenschutz mittels elektrischen Raffstores sowie Freiparkplätze und Parkhausstellplätze mit E-Lade-Vorbereitung. Hier wohnen Sie modern, komfortabel und zukunftssicher – in ruhiger Lage und doch bestens angebunden.

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

- Wohnfläche 60,81 m² + 7,92 m² Terrasse + 72,18 m² Sonnengarten
- geräumiges Schlafzimmer
- Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fixpreisgarantie
- Einzelwohnraumlüftung

Kaufpreis Wohnung: **€ 318.827,00** (Beachten Sie unser beigefügtes Finanzierungsangebot)

Kaufpreis Freiparkplatz: **€ 8.500,00**

Miete Parkhausstellplatz: ca. € 106,58

Monatliche Kosten für die Wohnung inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskosten und USt. ca. € 220,07

Monatliche Heiz-und Warmwasserkosten inkl. Ust. ca.: € 63,49

Monatliche Kosten für den Freiparkplatz inkl Ust. ca. € 16,91

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-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 <600m
Apotheke <475m
Klinik <1.825m
Krankenhaus <4.300m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <575m
Schule <525m
Universität <2.325m
Höhere Schule <6.400m

**Nahversorgung**
Supermarkt <450m
Bäckerei <1.525m
Einkaufszentrum <1.300m

**Sonstige**
Bank <450m
Geldautomat <450m
Post <1.675m
Polizei <1.575m

**Verkehr**
Bus <125m
Straßenbahn <1.325m
Bahnhof <850m
Autobahnanschluss <2.475m
Flughafen <5.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap