

# **Leonding: Familienwohnung mit durchdachter Grundrissplanung und bester Infrastruktur sowie energieeffizienter Bauweise**



Möblierungsvorschlag Wohnzimmer KI generiert

**Objektnummer: 6650/27608**

**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:	78,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,98 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	394.692,00 €
Betriebskosten:	150,04 €
USt.:	20,36 €

## Ihr Ansprechpartner

### Beratung und Verkauf

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

Mörikeweg 6

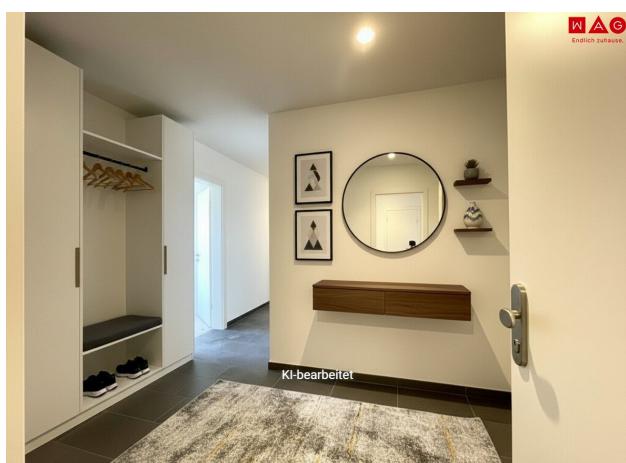
4020 Linz

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

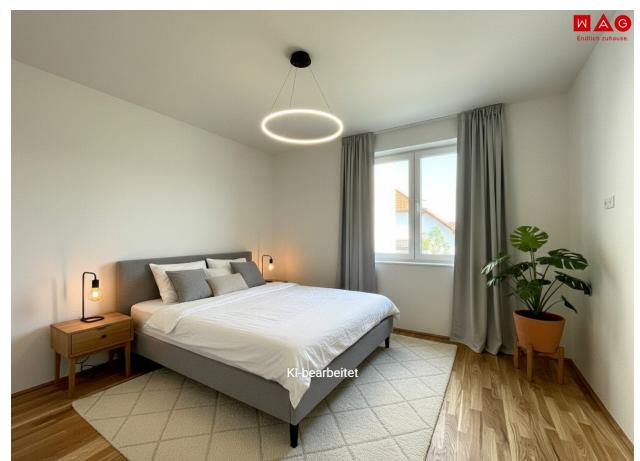
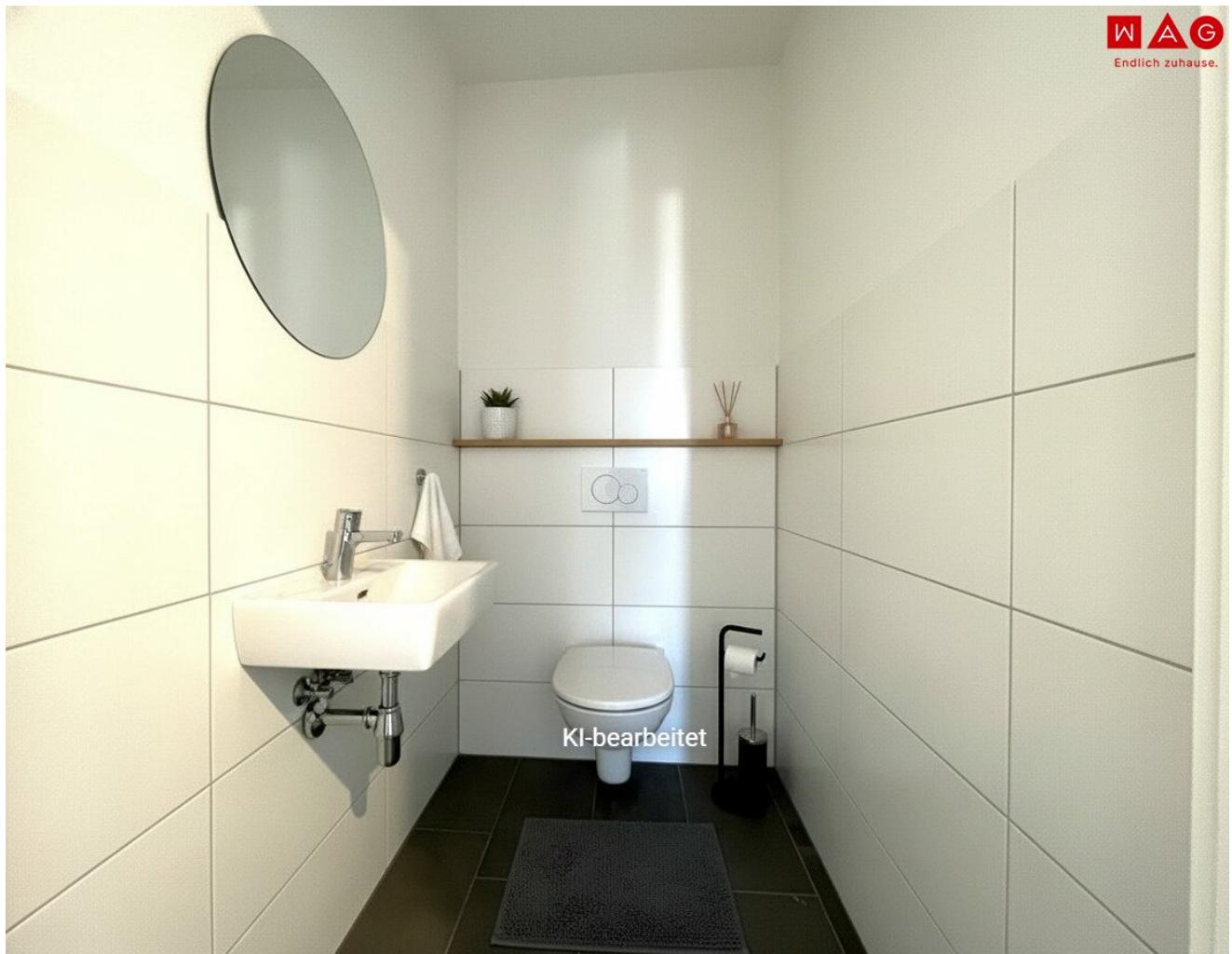
H +43 664 88129961

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



















TOP C11 | C.02.C11

\\WU-90\\projekte\\leondi\_beiratse\\2012\\00\_1\_vermarkung\\001\\2012\_B1-C\_WM\_00] [Druckdatum: 27.04.2022 17:05 [topic: cod\_06

1:75

## TEIL C | EIGENTUM 20G

TOP C11 | C.O2.C11



BT-C

### WOHNUNGSTYP 3 ZI.

WOHNNUTZFLÄCHE	78,97 m <sup>2</sup>
TERRASSE / BALKON	7,92 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	- m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	7,98 m <sup>2</sup>
GEZ. HP/THU	27.10.2022

BAUTEIL C | EIGENTUM  
20G

TOP C11 | C.O2.C11

TOP C11 | C.02.C11

1:75 M

## Legende

- ⦿ UP Schlüsselschalter
  - ⦿ UP Auschalter
  - ⦿ UP Wechselschalter
  - ⦿ UP Serienschalter
  - ⦿ UP Kreuzschalter
  - ⦿ UP Jalousieschalter
  - ⦿ UP Taster
  - ⦿ UP Schukosteckdose
  - ⦿ Leerverrohrung  
Schlauch - 1fach, -2fach, -3fach
  - ⦿ FR-Schuko in Klappdeckel  
-1fach, -2fach, -3fach
  - ⦿ Kraftleistungsdose 400V/16A/32A/63A  
AP-FR CEE-Dose
  - ⦿ E-Anschluss
  - ⦿ Raumthermostat
  - ⦿ Wohnraumlüfter
  - ⦿ HT-Verteiler
  - ⦿ Elektro-Verteiler
  - ⦿ Betonboleriegel
  - ⦿ EDV Dose
  - ⦿ EDV Dose - 2fach
  - ⦿ Sprechanlage Innenstelle
  - ⦿ TV Dose
  - ⦿ Telefon Dose
  - ⦿ Deckenleuchte / Lichtauslass
  - ⦿ Deckenleuchte / Lichtauslass
  - ⦿ Wandleuchte
  - ⦿ Wandleuchte
  - ⦿ Rauchmelder unvernetzt (ob2)

### WOHNUNGSTYP 3 ZI.

**WOHNNUTZFLÄCHE** 78,97 m<sup>2</sup>  
**TERRASSE / BALKON** 7,92 m<sup>2</sup>  
**EIGENGARTEN** - m<sup>2</sup>  
**KELLERABTEIL** 7,98 m<sup>2</sup>  
**GEZ. HPITHU** 27.10.2022

# Objektbeschreibung

## Modern Wohnen in Leonding – Eigentum mit Wohlfühlfaktor

Im beliebten Stadtteil Doppl stehen 11 stilvolle Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 61 m<sup>2</sup> und 105 m<sup>2</sup> 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.

Gerne berechnen wir für Sie als Anleger den Kaufpreis zuzüglich USt.

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

- Wohnfläche 78,97 m<sup>2</sup> + 7,92 m<sup>2</sup> Balkon
- 2 geräumige Schlafzimmer
- Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fixpreisgarantie

- Einzelwohnraumlüftung

Kaufpreis Wohnung: **€ 394.692,00** (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. € 267,10

Monatliche Heiz-und Warmwasserkosten inkl. Ust.ca.: € 82,44

Monatliche Kosten für den Freiparkplatz ca. € 17,91

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 <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 <1.025m  
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