

# Leonding: Barrierefreie Wohnung mit idealer Infrastruktur und energieeffizienter Bauweise!



Möblierungsvorschlag Balkon KI generiert

**Objektnummer: 6650/27605**

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
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:	309.888,00 €
Betriebskosten:	115,54 €
USt.:	16,48 €

## Ihr Ansprechpartner

### Beratung und Verkauf

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

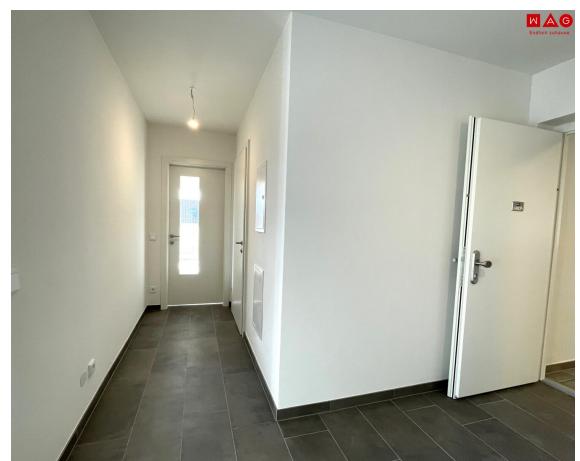
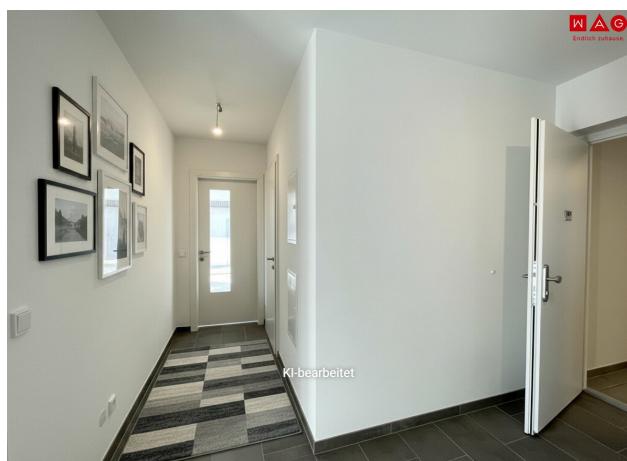
Mörikeweg 6

4020 Linz

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

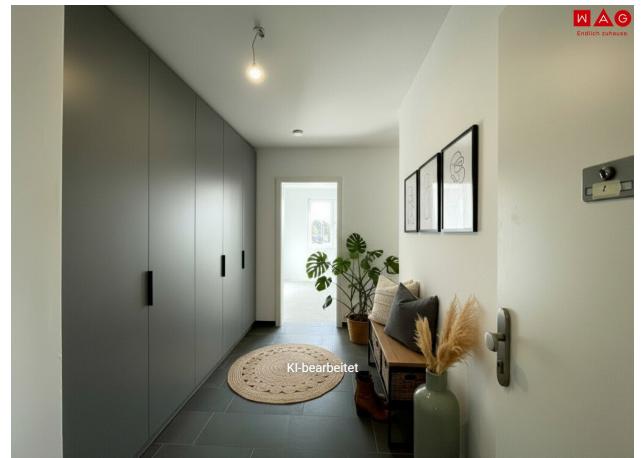
H +43 664 88129961

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



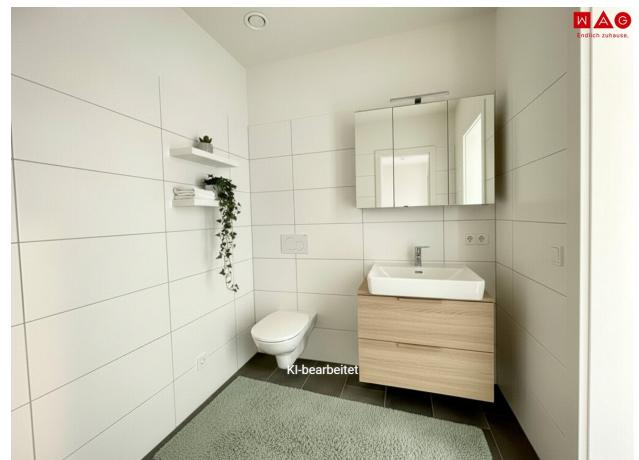
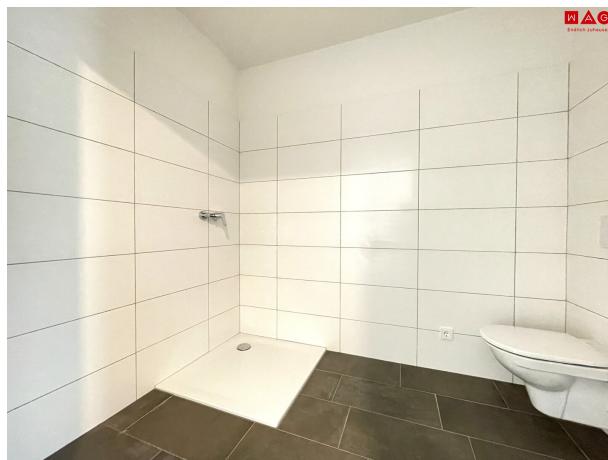
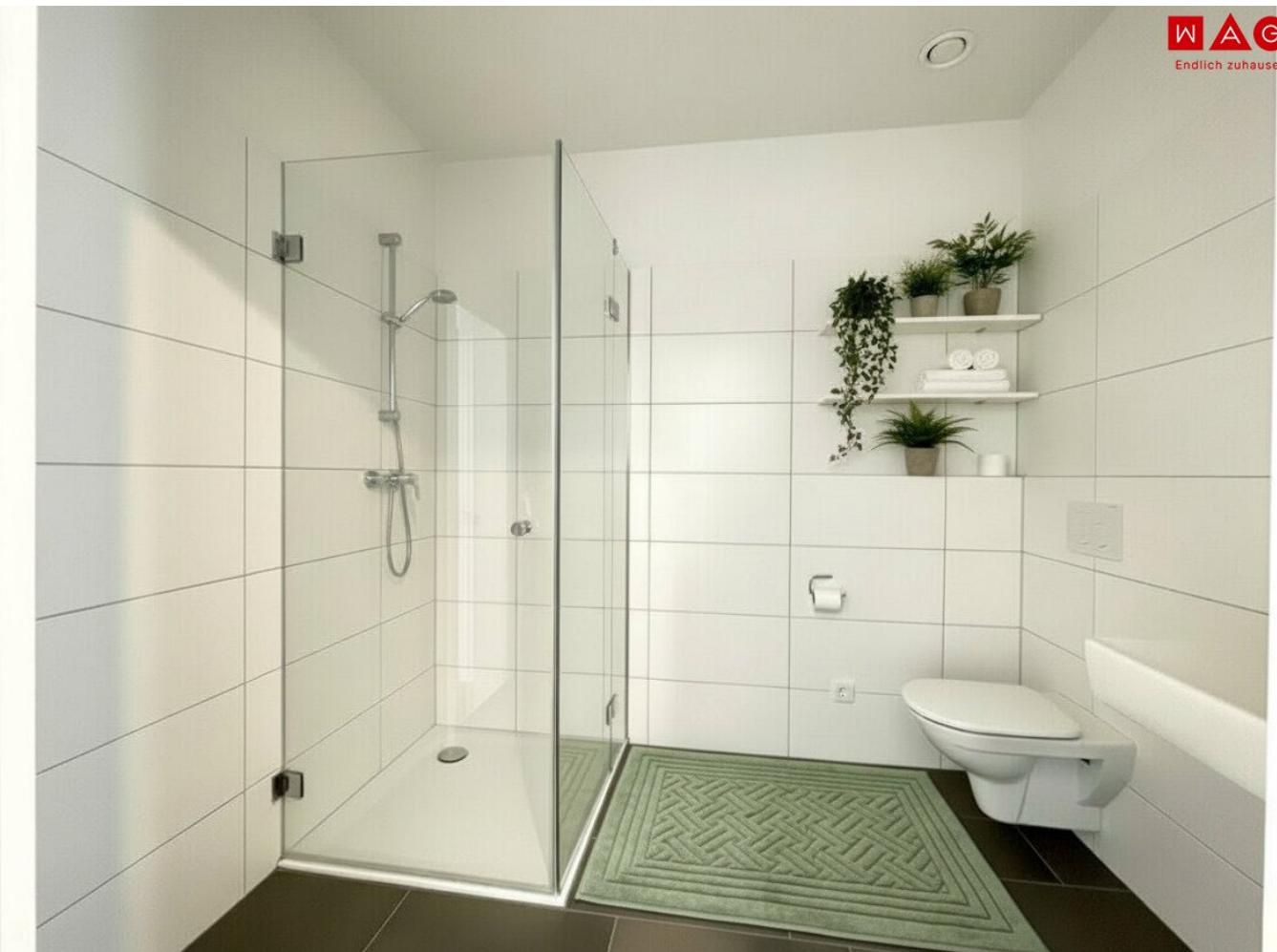


**WAG**  
Endlich zuhause.



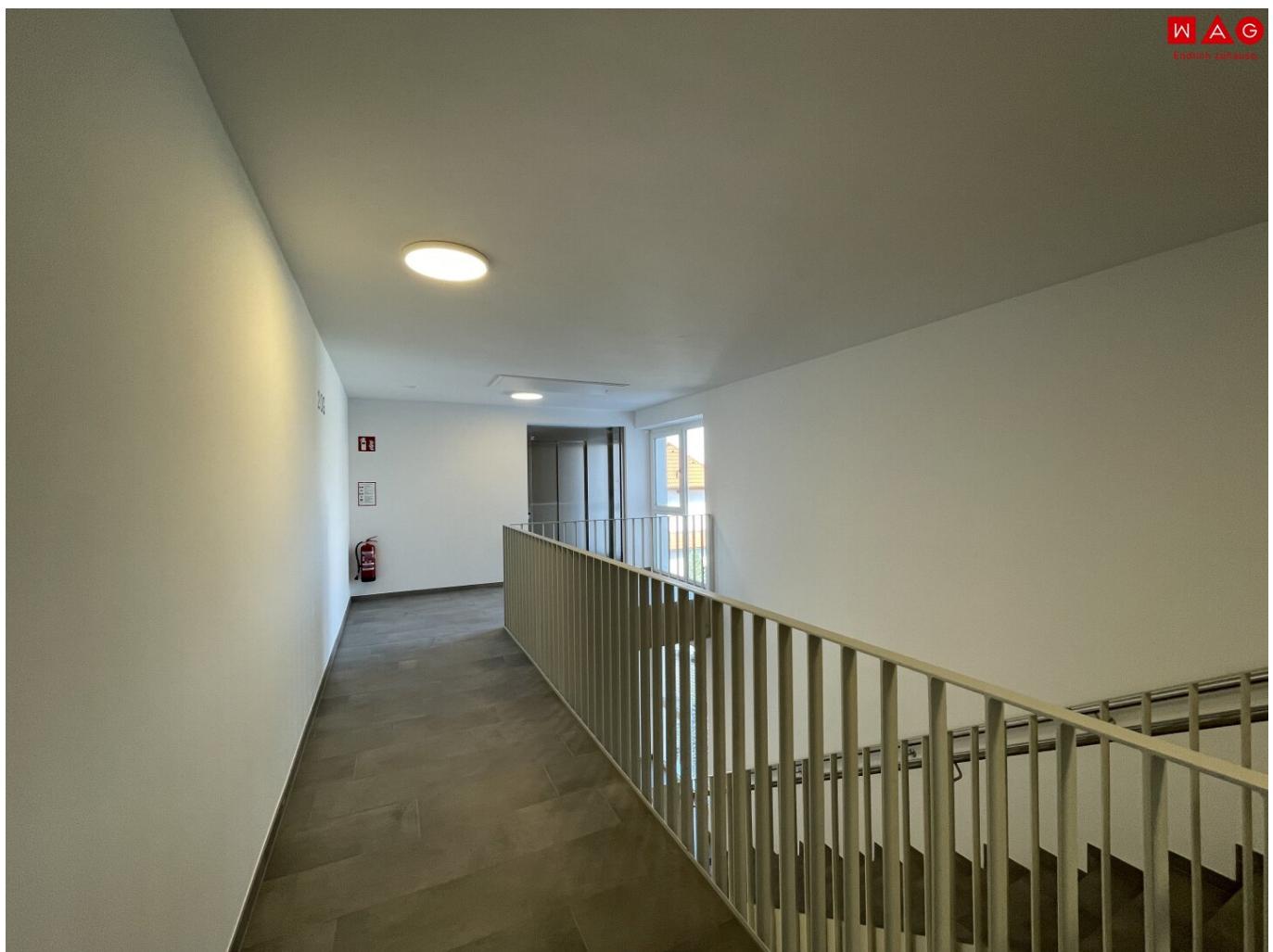


**WAG**  
Endlich zuhause.







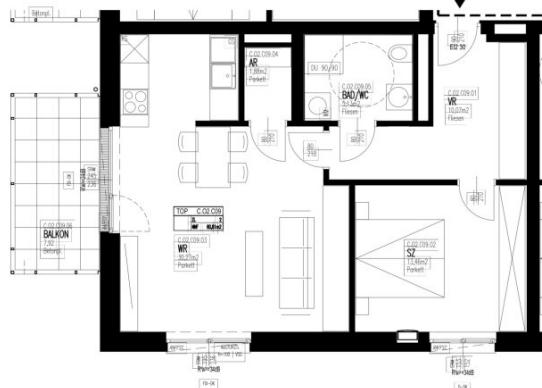




LEONDING | HÖRRGASSE



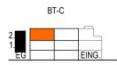
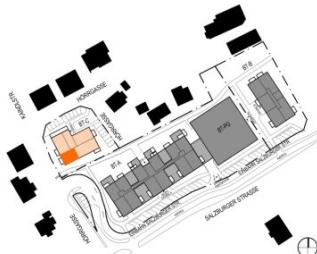
TOP C09 | C.O2.C09



M 1:75

BAUTEIL C | EIGENTUM  
20G

TOP C09 | C.O2.C09



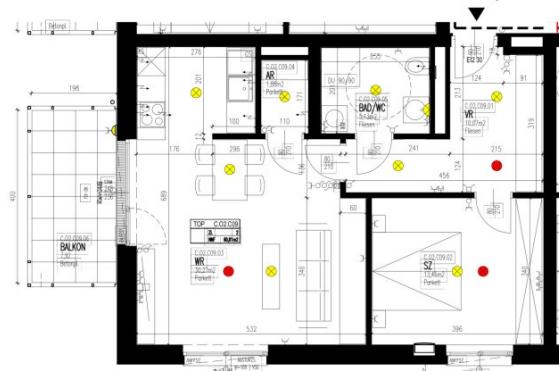
WOHNUNGSTYP 2 ZI.

WOHNNUFLÄCHE 60,81 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. HYTHU 27.10.2022

LEONDING | HÖRRGASSE

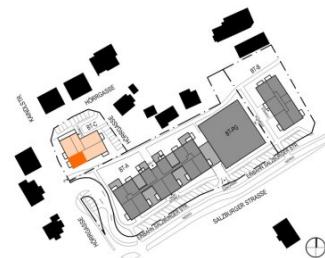


TOP C09 | C.O2.C09

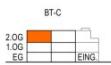


BAUTEIL C | EIGENTUM  
20G

TOP C09 | C.O2.C09



M 1:75



#### Legende

UP Schüsselschalter	Leerverrohrung	Sprechanlage Innenstelle	Deckenleuchte / Lichtauslass
UP Ausschalter	Schuko -1fach,-2fach,-3fach	HT-Verteiler	Deckenleuchte / Lichtauslass
UP Wechselschalter	FR-Schuko m.Klapodeckel	Elektro-Verteiler	Wandleuchte
UP Serienschalter	-Fach,-2fach,-3fach	Betoneinlegedose	Wandleuchte
UP Kreuzschalter	Kraftsteckdose 400V/16A/32A/63A	EDV Dose	Rauchmelder unvernetzt (ob2)
UP Jalousieschalter	AP-FR CEE-Dose	EDV Dose - 2fach	
UP Taster	E-Anschluss		
UP Schukosteckdose	Raumthermostat		

#### WOHNUNGSTYP 2 Zi.

WOHNUTZFLÄCHE	60,81 m <sup>2</sup>
TERRASSE / BALKON	7,92 m <sup>2</sup>
EIGENARTEN	- m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	7,98 m <sup>2</sup>
GEZ. HYTHU	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 60,81 m<sup>2</sup> + 7,92 m<sup>2</sup> Balkon
- geräumiges Schlafzimmer
- Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fixpreisgarantie
- Einzelwohnraumlüftung

Kaufpreis Wohnung: **€ 309.888,00** (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. € 216,15

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

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 provvisionsfrei!

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