

## Barrierefrei zugängliche Wohnung mit hochwertiger Ausstattung im sicheren Einfamilienhausumfeld



Möblierungsvorschlag Wohnzimmer KI generiert

**Objektnummer: 6650/27599**

**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
Stellplätze:	1
Keller:	7,41 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	115,54 €
USt.:	16,45 €

## Ihr Ansprechpartner

### Beratung und Verkauf

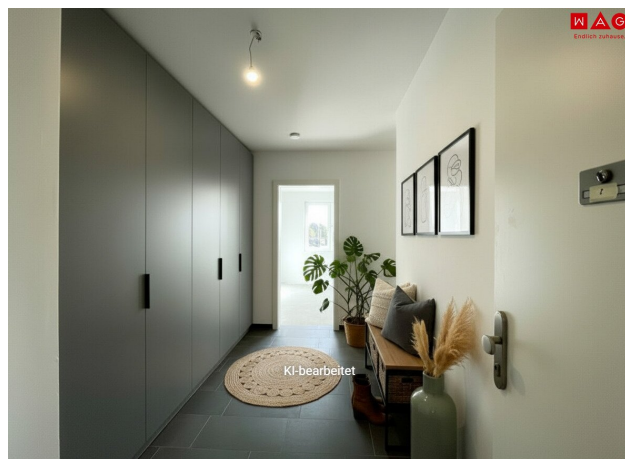
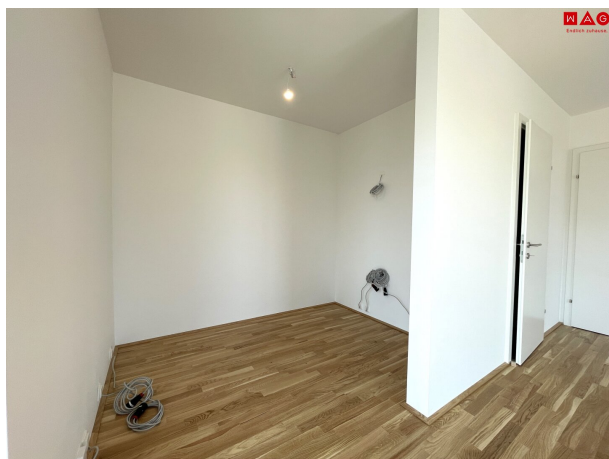
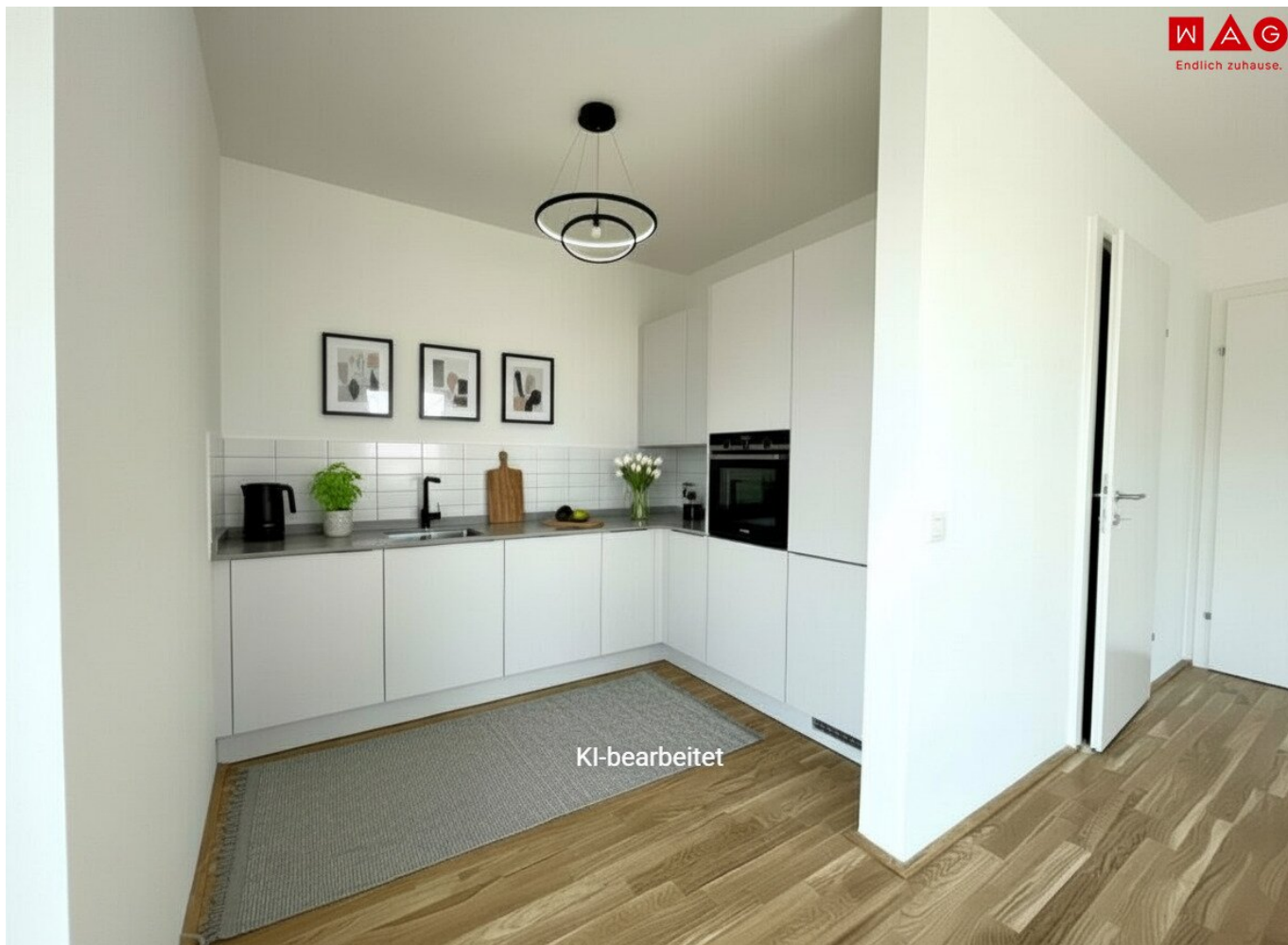
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Mörikeweg 6  
4020 Linz

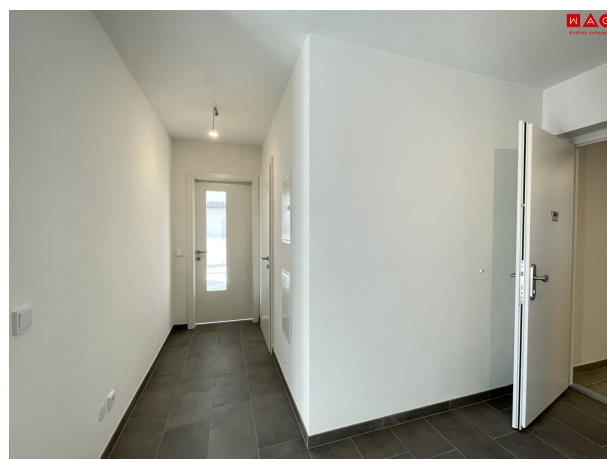
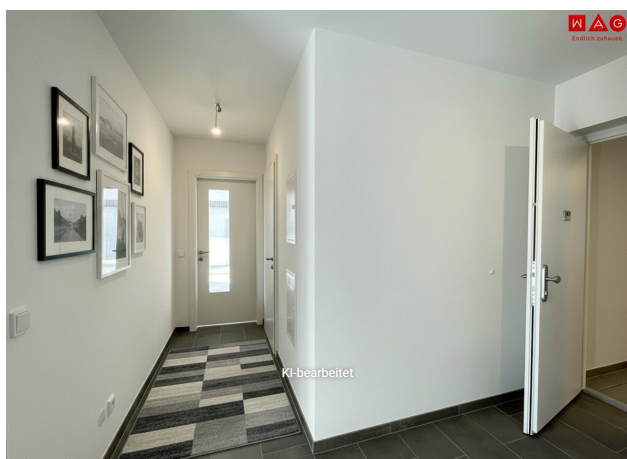
T +43 (0)50338-6018 / +43 (0)664/88129961  
H +43 664 88129961

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

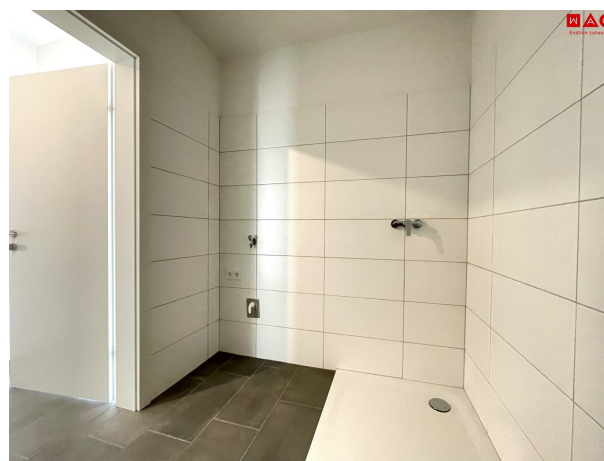
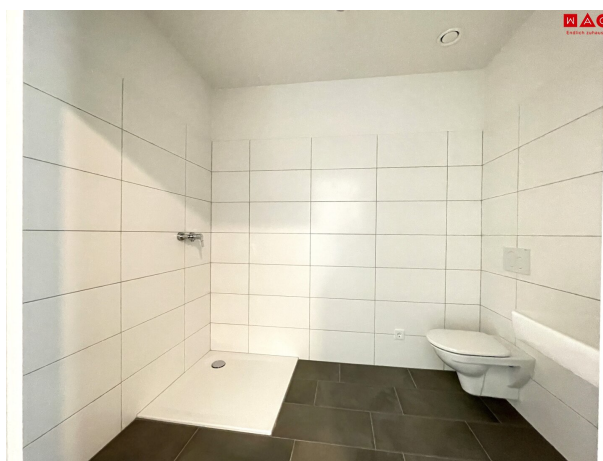


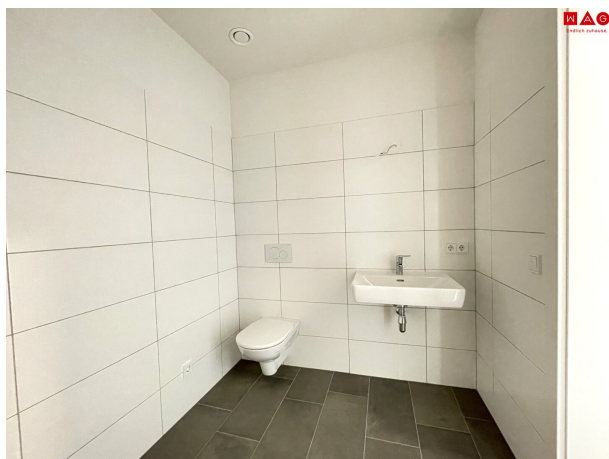
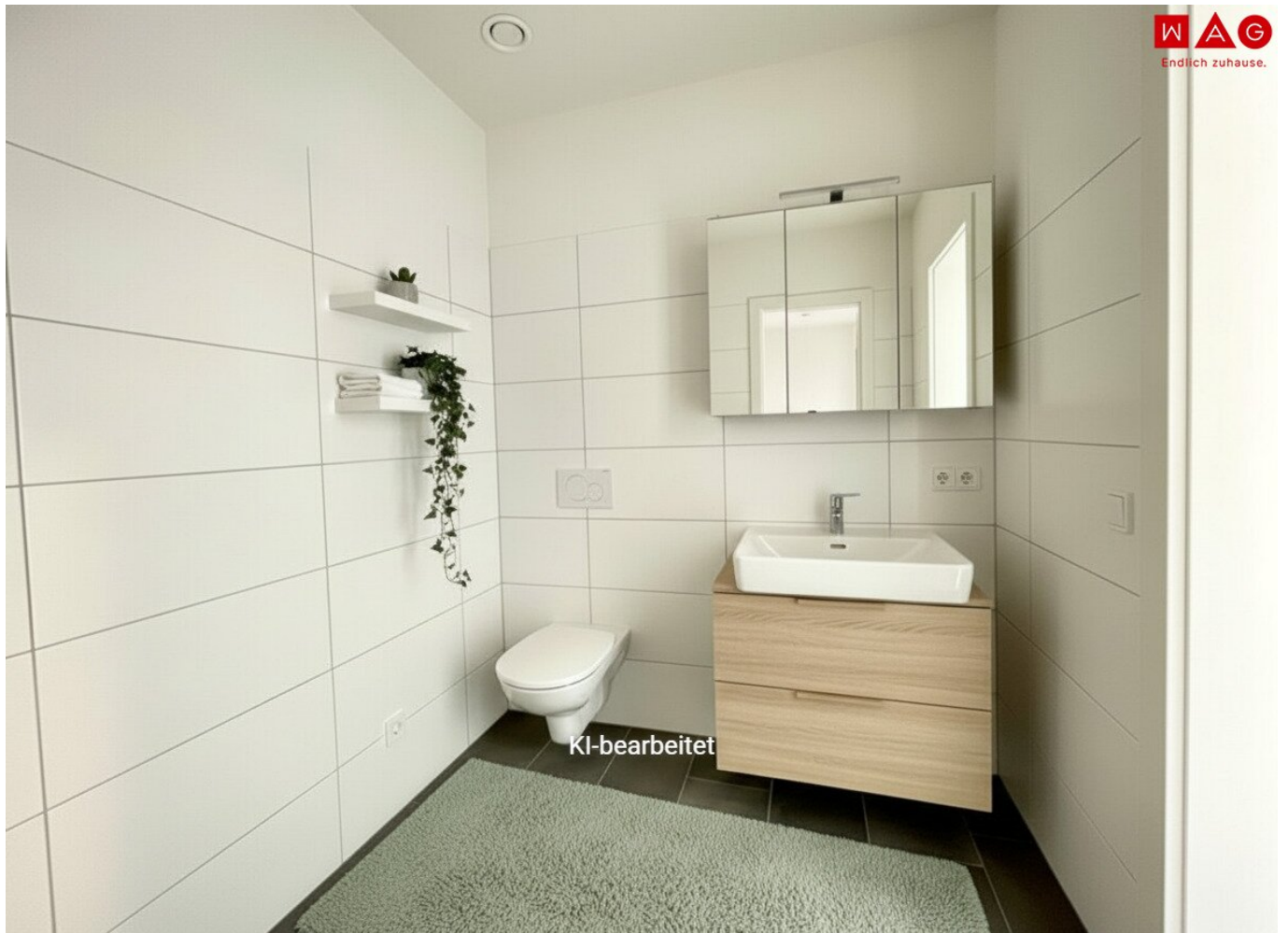


















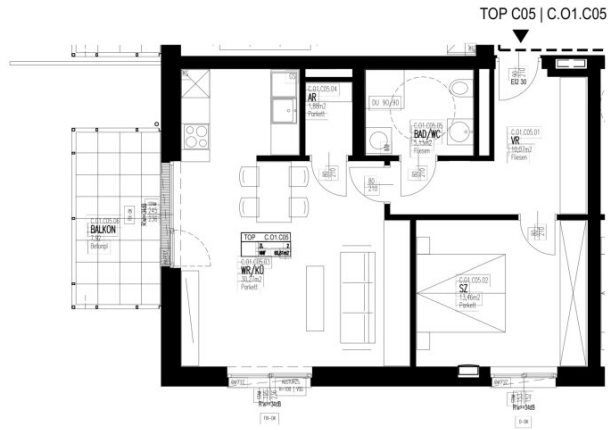








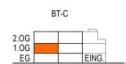
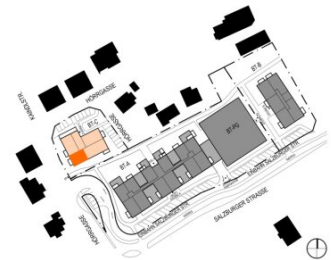
LEONDING | HÖRRGASSE



M 1:75

BAUTEIL C | EIGENTUM  
10G

TOP C05 | C.01.C05



WOHNUNGSTYP 2 Zi.

WOHNNUTZFLÄCHE 60,81 m<sup>2</sup>  
TERRASSE / BALKON 7,92 m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN - m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 7,41 m<sup>2</sup>  
GEZ.-HPITHJ 27.10.2022



TOP C05 | C.O1.C05

BAUTEIL C | EIGENTUM  
10G

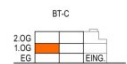
TOP C05 | C.O1.C05



M 1:75

## Legende

UP Schüsselschalter	Leerrohrung	Wohnraumlüfter	Sprechanlage Innenstelle	Deckenleuchte / Lichtauslass
UP Ausschalter	Schuko - 1fach, -2fach, -3fach	HT-Verteiler	TV Dose	Deckenleuchte / Lichtauslass
UP Wechselschalter	FR-Schuko m. Klappdeckel	Elektro-Verteiler	Telefon Dose	Wandleuchte
UP Serienschalter	-1fach, -2fach, -3fach	Betoninlegetdose		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 Schuko Steckdose	Raumthermostat			



## WOHNUNGSTYP 2 Zi.

WOHNUTZFLÄCHE	60,81 m <sup>2</sup>
TERRASSE / BALKON	7,92 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	- m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	7,41 m <sup>2</sup>
GEZ.-NRTHU	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 Sonnenbalkon
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fixpreisgarantie
- Einzelwohnraumlüftung



Kaufpreis Wohnung: **€ 298.000,00** (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. € 215,33

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-Immobilien suche: [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