# Neubau-Erstbezug mit sonnigem Garten & Kaufoption – Zentrale Lage in Leonding/Doppl | Sofort besichtigen statt vom Plan kaufen!




Möblierungsvorschlag KI generiert Garten

## Objektnummer: 6650/27848

## 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:** | 91,28 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 112,38 m² |
| **Keller:** | 7,41 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 34,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,74 |
| **Gesamtmiete** | 1.499,67 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.044,47 € |
| **Kaltmiete** | 1.276,70 € |
| **Betriebskosten:** | 173,43 € |
| **Heizkosten:** | 82,15 € |
| **USt.:** | 140,82 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Team Verkauf 1 Ursula Eder und Marlene Vitale**

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4025 Linz

T

G
V



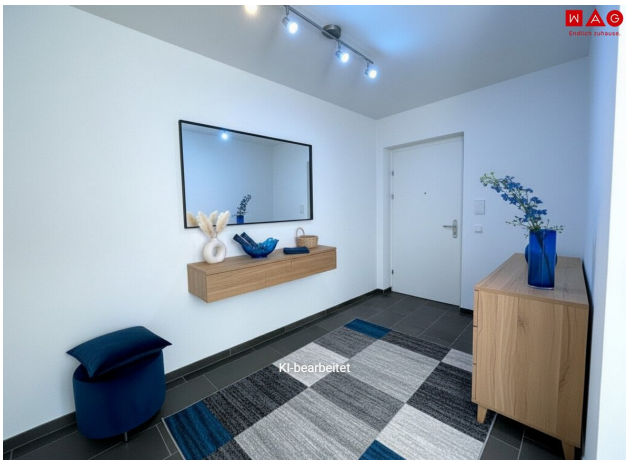


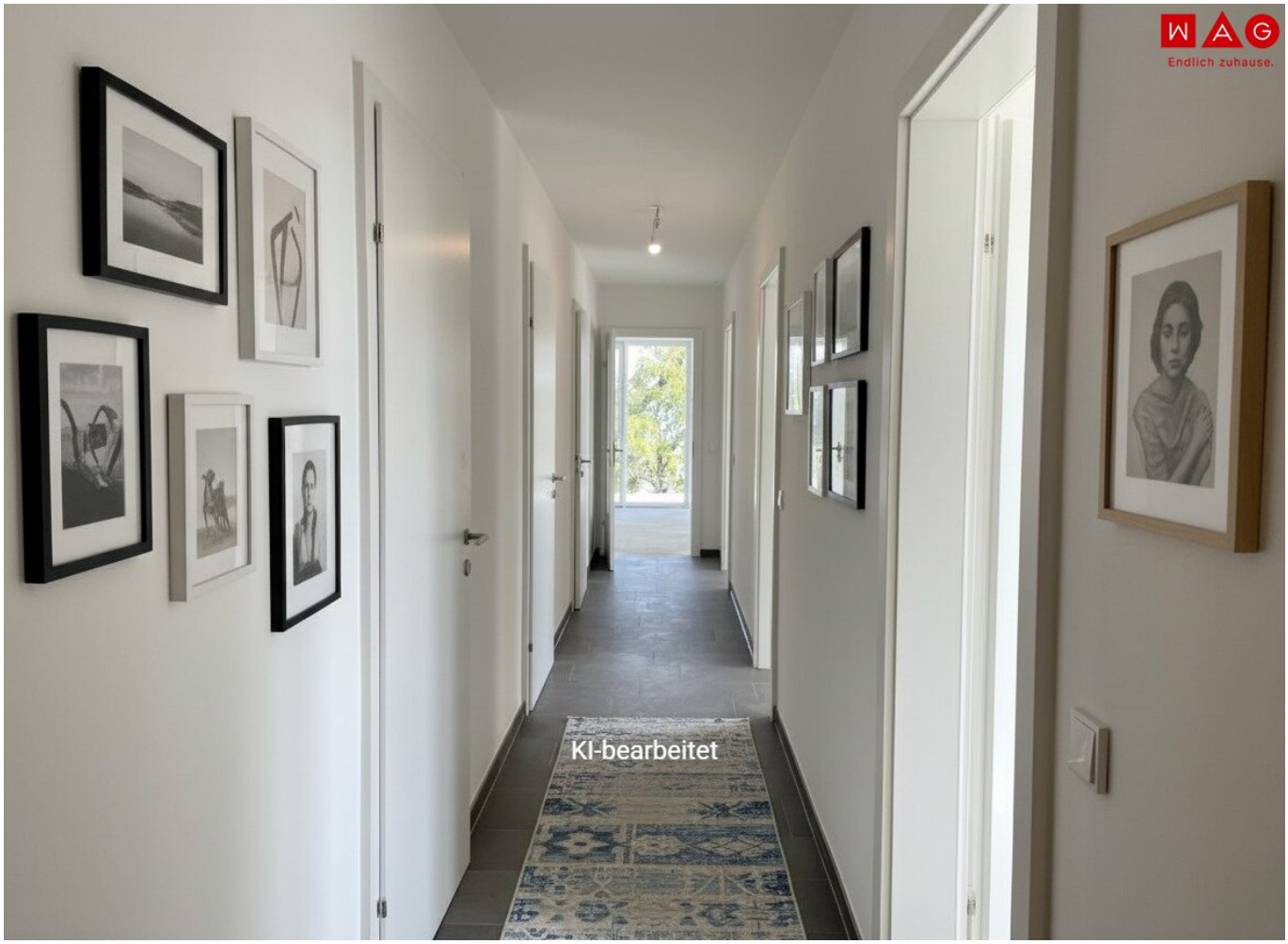




Endlich zuhause.
KI-bearbeitet



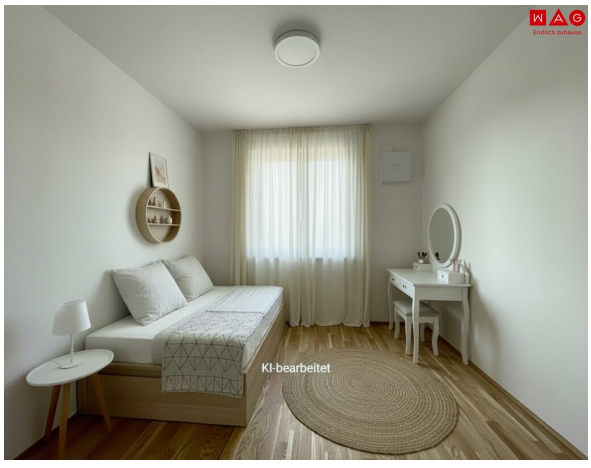

KI-bearbeitet


Endlich zuhause.
KI-bearbeitet

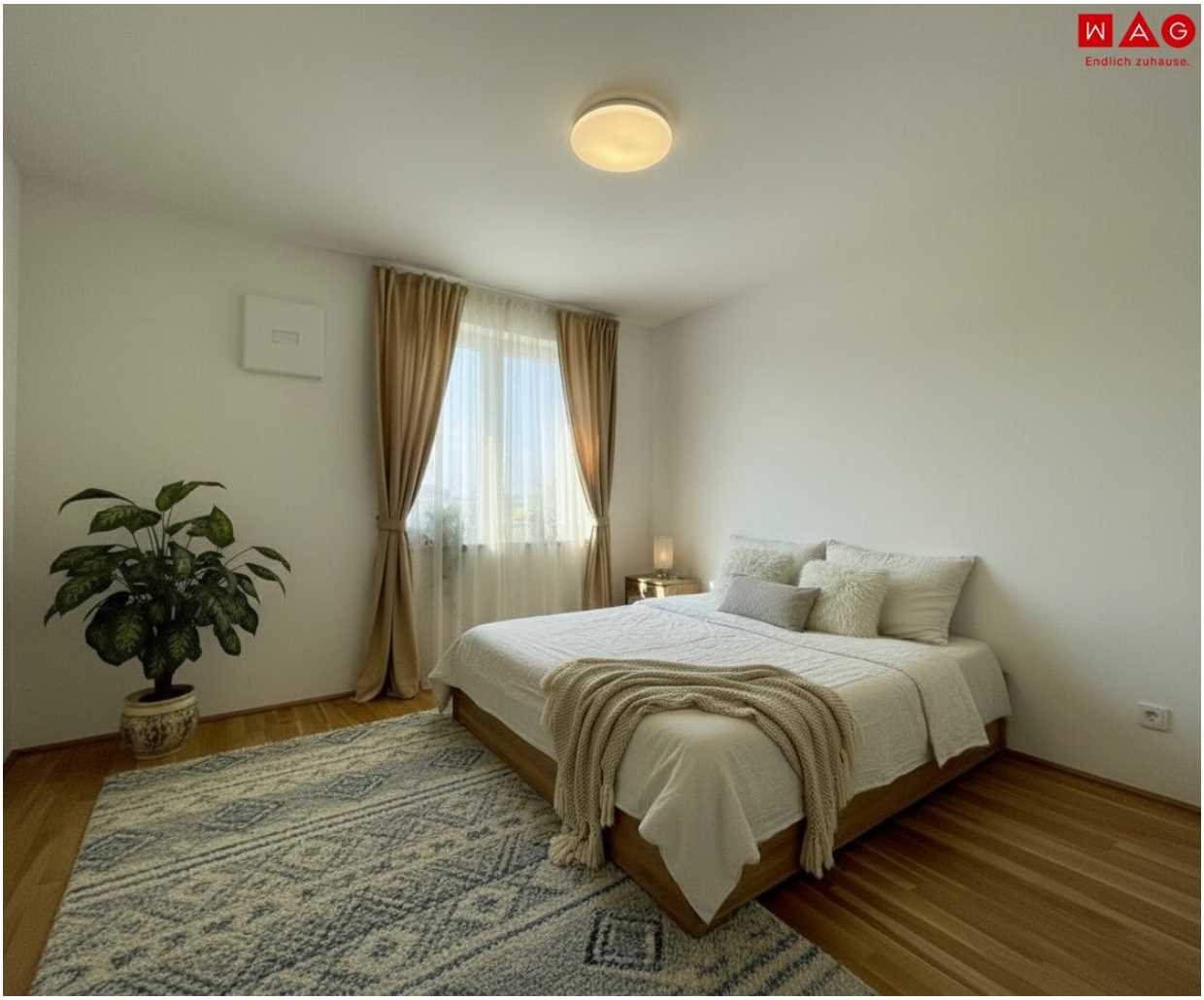

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet




KI-bearbeitet










PRIESNER
BAU
















LEONDING | HÖRRGASSE
Endlich zuhause.
Zukunft baut auf Erfahrung
BAUTEIL C | EIGENTUM
EG
TOP C03 | C.EG.C03
TOP C03 | C.EG.C03
ZAUN
ZAUN
ZAUN
GRÜNFLÄCHE
11,30m2
EIGENGARTEN
112,38m2
LÄRMSCHUTZWAND H ca.180cm
M 1:75
BT-C
2.OG
1.OG
EG
EING.
WOHNUNGSTYP 4 ZI.
WOHNNUTZFLÄCHE 91,28 m2
TERRASSE / BALKON 7,92 m2
EIGENGARTEN 112,38 m2
KELLERABTEIL 7,41 m2
GEZ.: HP/THU
24.10.2023


LEONDING | HÖRRGASSE
Endlich zuhause.
Zukunft baut auf Erfahrung
Legende
UP Schlüsselschalter
UP Ausschalter
UP Wechselschalter
UP Serienschalter
UP Kreuzschalter
UP Jalousieschalter
UP Taster
UP Schukosteckdose
Wohnraumlüfter
HT-Verteiler
Elektro-Verteiler
Leerverrohrung
Schuko -1fach.-2fach.-3fach
FR-Schuko m.Klappdeckel -1fach.-2fach.-3fach
Betoneinlegedose
EDV Dose
EDV Dose - 2fach
Sprechanlage Innenstelle
TV Dose
Telefon Dose
Kraftsteckdose400V/16A/32A/63A
AP-FR CEE-Dose
E- Anschluss
Raumthermostat
Deckenleuchte/Lichtauslass
Deckenleuchte/Lichtauslass
Wandleuchte
Wandleuchte
Rauchmelder unvernetzt (OIB 2)
TOP C03 | C.EG.C03
ZAUN
GRÜNFLÄCHE 11,30m2
EIGENGARTEN 112,38m2
LÄRMSCHUTZWAND H ca.180cm
M 1:75
BAUTEIL C | EIGENTUM
EG
TOP C03 | C.EG.C03
BT-C
2.OG
1.OG
EG
EING.
WOHNUNGSTYP 4 ZI.
WOHNNUTZFLÄCHE 91,28 m2
TERRASSE / BALKON 7,92 m2
EIGENGARTEN 112,38 m2
KELLERABTEIL 7,41 m2
GEZ.: HP/THU
24.10.2023

# Objektbeschreibung

In einer sicheren Einfamilienhaus-Wohngegend in Leonding/Doppl stehen 7 Mietwohnungen mit Kaufoption zur Verfügung. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 60,81 m² und 104,83 m² verfügen im Erdgeschoss über Terrassen mit großzügigen Eigengärten, in den oberen Geschossen sind diese mit Balkonen ausgestattet.

Mietwohnung mit Kaufoption / Leonding/ Hörrgasse 31

Diese Wohnung wird Sie und Ihre Familie begeistern und Ihnen eine ideale Basis für ein entspanntes Zusammenleben sein. Lichtdurchflutete Räume mit durchdachter Raumplanung und vor allem ein großzügiger eigener Garten ermöglichen Wohlfühlwohnen auf höchstem Niveau. Durch den geräumigen Vorraum welcher Ihnen auch viel Platz für eine Garderobe bietet sind alle Räume zentral aufgeschlossen. Der mit großen Fenstern, mittels welchen man in den eigenen Garten blickt, ausgestattete Wohn-Ess- Küchenbereich bietet viel Platz für angenehme gemeinsame Stunden mit Ihrer Familie und Freunden. Neben dem Küchenbereich wurde ein zweiter praktischer Abstellraum (Speis) situiert, welcher für Ihre Vorräte ideal geeignet ist. Die drei Schlaf-/Kinderzimmer sind Ihrem Zweck entsprechend optimal geschnitten und werden Ihnen mit samt Blick in den eigenen Garten ein netter Rückzugsort zum Entspannen sein. Der Abstellraum lässt so Manches nicht gerne gesehenes verschwinden. Das WC wurde mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Im Badezimmer mit Wanne findet neben der Waschmaschine/Trockner auch ein Schrank noch genügend Platz.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche 91,28 m² + 7,92 m² Terrasse + 112,38 m² Sonnengarten

einladender Vorraum

3 geräumige Schlafzimmer

Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten

Badezimmer mit Wanne

WC mit Handwaschbecken

Abstellraum

Kellerabteil

2 Freiparkplätze

Anzahlung bei Mietbeginn für die Wohnung[2]: € 87.519,00

Anzahlung bei Mietbeginn 2 Freiparkplätze[2]: € 3.400,00

Summe Anzahlung inklusive 2 Freiparkplätze: € 90.919,00

Kaution in der Höhe von 2 Bruttomieten kalt: € 2.809,00

Monatliche Miete für die Wohnung1: € 1.404,37

Heizung und Warmwasser derzeit: € 95,29

Monatliche Miete 2 Freiparkplätze je nach Größe ca1. € 81,00

Summe monatliche Miete(inkl. HZ u. WW) inklusive 2 Freiparkplätze: € 1.580,66

Restzahlung nach 10 Jahren für die Wohnung[3]: € 340.462,00

Restzahlung nach 10 Jahren 2 Freiparkplätze[3]: € 12.615,00

Summe Restzahlung nach 10 Jahren inkl. 2 Freiparkplätze: € 353.077,00

FIX-Kaufpreis nach 10 Jahren: Wohnung: € 410.477,00

FIX-Kaufpreis nach 10 Jahren 2 Freiparkplätze: € 15.335,00

Summe FIX Kaufpreis nach 10 Jahren inkl. 2 Freiparkplätze: € 425.812,00

1) Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit der Hauptmietzinse vereinbart. Wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 und 3 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes.

2) Die Anzahlung wird bei Angebotsunterfertigung fällig und bei Ausübung der Kaufoption nach 10 Jahren abzgl. einer Abzinsung (Abschreibung) in Höhe von 2% p.A. vom Kaufpreis abgezogen (bereits in Restzahlung berücksichtigt); bei Kündigung des Mietverhältnisses vor Ablauf oder durch Auslaufen des Mietvertrags wird die Anzahlung abzgl. einer Abschreibung in Höhe von 2% p.A. rückerstattet

3) Zu leistende Restzahlung bei Inanspruchnahme der Kaufoption zzgl. Kaufnebenkosten (derzeit: 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr; 3,5 % Grunderwerbssteuer; 1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % USt; eventuell Hypothekareintragungsgebühr; Beglaubigungsgebühren und Barauslagen, u. Ä.). Bemessungsgrundlage der Kaufnebenkosten ist die gesamte Gegenleistung (Anzahlung & Restzahlung) oder ein ev. höherer Grundstückswert gem. §§ 4 ff GrESt.

Alle im Rahmen der mit Kaufoption vermieteten Objekte (Wohnung & Parkplatz im Freien) werden befristet auf 10 Jahre abgeschlossen

Für die Parkplätze im Parkhaus besteht keine Kaufoption

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**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