

**7 Mietwohnungen mit Kaufoption in Leonding/Doppl -  
Neubau/Erstbezug mit dem unbezahlbaren Vorteil nicht  
vom Plan kaufen zu müssen - Attraktive  
Vorsorgemöglichkeit für Ihre Zukunft!**



Möbliervorschlag 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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	112,38 m <sup>2</sup>
Keller:	7,41 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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.

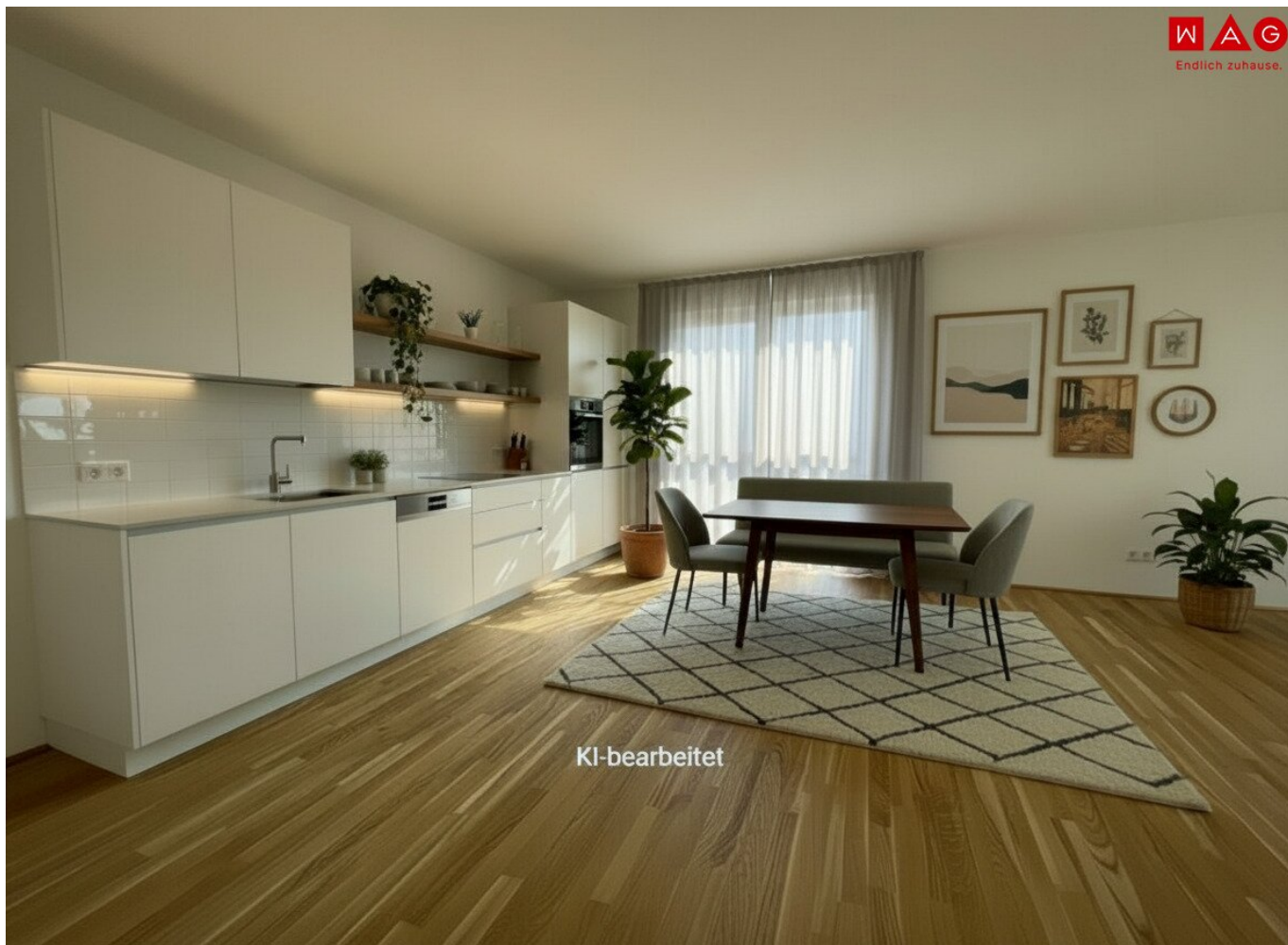
## Ihr Ansprechpartner

### Team Verkauf 1 Ursula Eder und Marlene Vitale

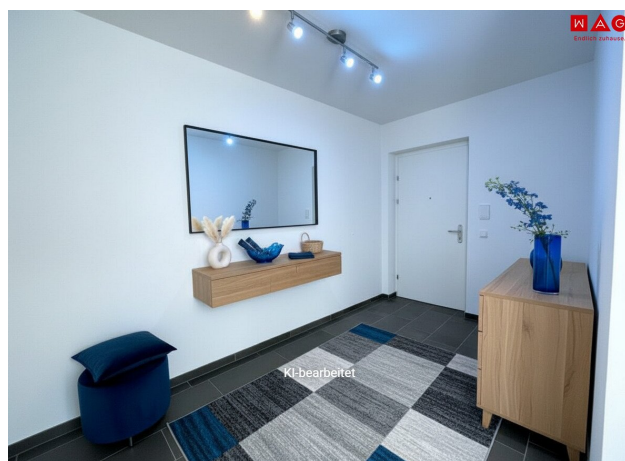
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

T  
G  
V

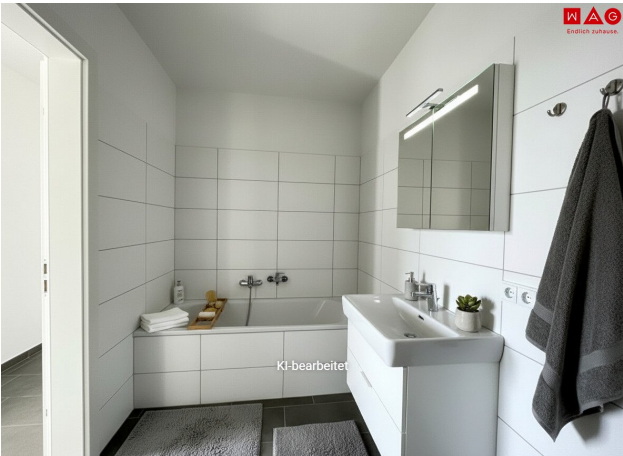




KI-bearbeitet

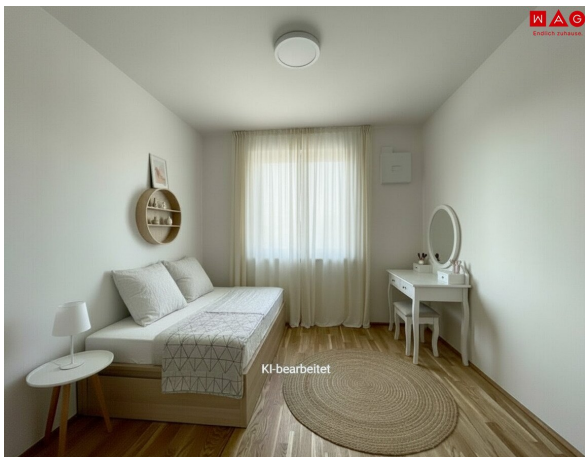


KI-bearbeitet





WAG  
Endlich zuhause.



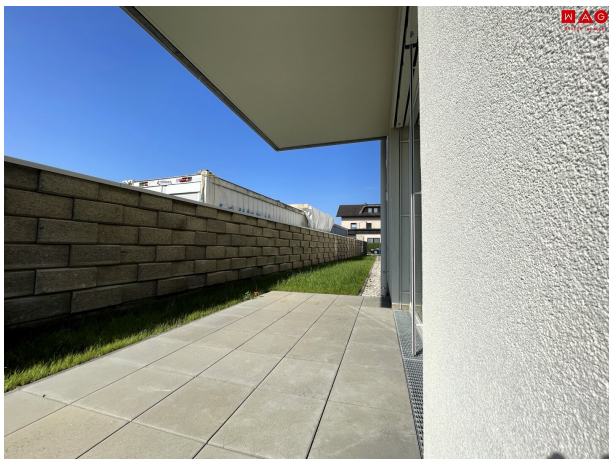
KI-bearbeitet

WAG  
Endlich zuhause.



WAG  
Endlich zuhause.











Endlich zuhause.

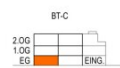
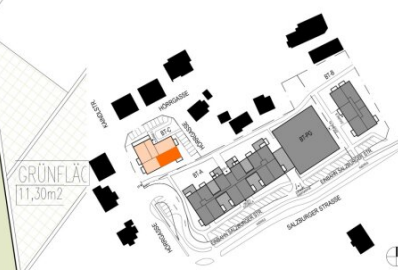


Zukunft baut auf Erfahrung

LEONDING | HÖRRGASSE

BAUTEIL C | EIGENTUM EG

TOP C03 | C.EG.C03

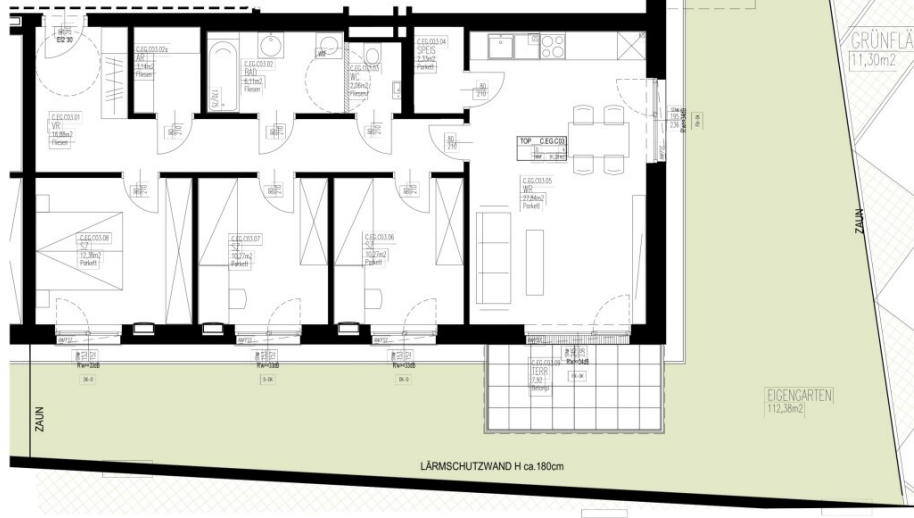


WOHNUNGSTYP 4 Zi.

WOHNUTZFLÄCHE	91,28 m <sup>2</sup>
TERRASSE / BALKON	7,92 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	112,38 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	7,41 m <sup>2</sup>
GEZ.-NR/STG	34.10.3023

M 1:75

TOP C03 | C.EG.C03



\\HL-0001\projekte\leonding\_leonding\2013\05\_1\_lemontour\4\1\TOP C03 | C.EG.C03 [C.M.usr] - Datum: 24.08.2013 17:35 - Layer: cat\_08

Legende

- UP Schliessschalter
- UP Ausschalter
- UP Wechselschalter
- UP Serienschalter
- UP Kreuzschalter
- UP Jalousieschalter
- UP Taster
- UP Schutzsteckdose
- Wohnraumlüfter
- HT-Verteiler
- Elektro-Verteiler
- Leerrohrung
- Schuko -1fach-2fach-3fach
- FR-Schuko m Klappdeckel
- Betonnielegedose
- EDV Dose
- EDV Dose -2fach
- Sprechanlage Innenstelle
- TV Dose
- Telefon Dose
- Kraftsteckdose 400V/16A/32A/63A
- AP-FR CEE-Dose
- E-Anschluss
- Raumthermostat
- Deckenleuchte/Lichtauslass
- Deckenleuchte/Lichtauslass
- Wandleuchte
- Wandleuchte
- Rauchmelder unvernetzt (OIB 2)

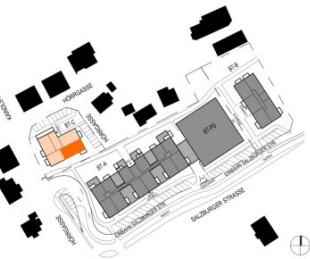
TOP C03 | C.E.G.C03



GRÜNFLÄCH  
11,30m<sup>2</sup>

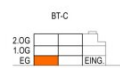
EIGENGARTEN  
112,38m<sup>2</sup>

LÄRMSCHUTZWAND H ca.180cm



BAUTEIL C | EIGENTUM EG

TOP C03 | C.E.G.C03



WOHNUNGSTYP 4 ZI.

WOHNUTZFLÄCHE	91,28 m <sup>2</sup>
TERRASSE / BALKON	7,92 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	112,38 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	7,41 m <sup>2</sup>
GEZ.-HYPOTK	34.10.2023

M 1:75

\\WAG-0001\projekte\leonding\_leonpingasse\_2013\03\_L\_Leonding\top\_c03\_m03.dwg [C:\M\am] Druckdatum: 24.10.2023 17:53 Layer: cad\_06

## Objektbeschreibung

In einer sicheren Einfamilienhaus-Wohngegend in Leonding/Doppl stehen 7 Mietwohnungen mit Kaufoption zur Verfügung. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 60,81 m<sup>2</sup> und 104,83 m<sup>2</sup> 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 Zeck 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 m<sup>2</sup> + 7,92 m<sup>2</sup> Terrasse + 112,38 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>: € 87.519,00

Anzahlung bei Mietbeginn 2 Freiparkplätze<sup>2</sup>: € 3.400,00

Summe Anzahlung inklusive 2 Freiparkplätze: € 90.919,00

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

Monatliche Miete für die Wohnung<sup>1</sup>: € 1.404,37

Heizung und Warmwasser derzeit: € 95,29

Monatliche Miete 2 Freiparkplätze je nach Größe ca<sup>1</sup>. € 81,00

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

Restzahlung nach 10 Jahren für die Wohnung<sup>3</sup>: € 340.462,00

Restzahlung nach 10 Jahren 2 Freiparkplätze<sup>3</sup>: € 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-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