

**Anleger aufgepasst: 11 Eigentumswohnungen in
Leonding/Doppl - Neubau/Erstbezug mit dem
unbezahlbaren Vorteil nicht vom Plan kaufen zu müssen -
Attraktive Vorsorgemöglichkeit für Ihre Zukunft!**



Objektnummer: 6650/27844

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 ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,98 m ²
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	390.091,00 €
Betriebskosten:	164,31 €
USt.:	21,95 €

Ihr Ansprechpartner

Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 (0)50 338 6011

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





W A G
Endlich zuhause.



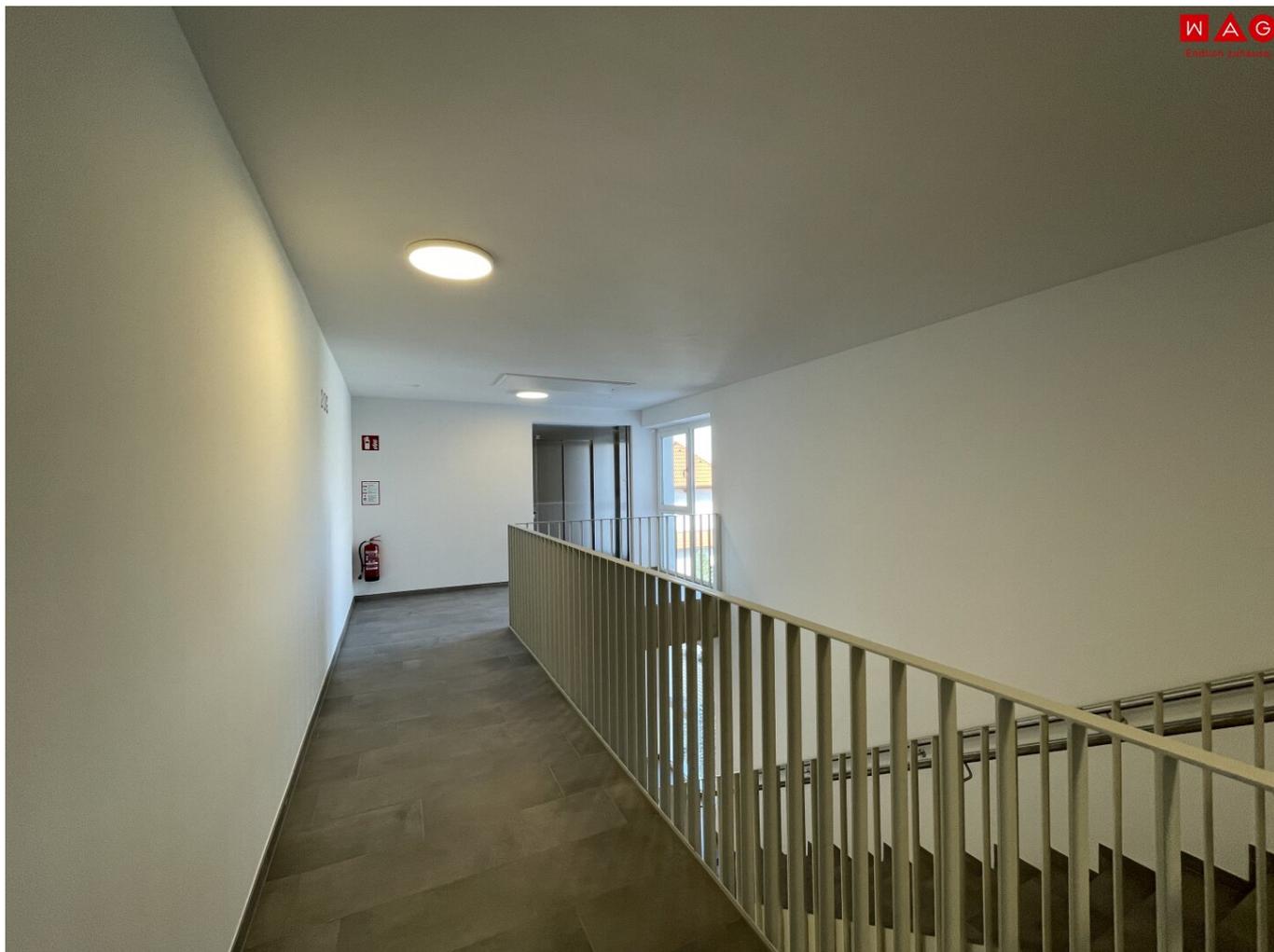
W A G



W A G







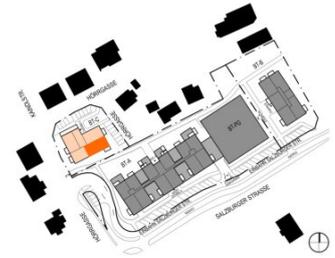
TOP C10 | C.O2.C10



BAUTEIL C | EIGENTUM

2 OG

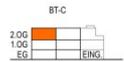
TOP C10 | C.O2.C10



M 1:75

Legende

<ul style="list-style-type: none"> UP Schliessschalter UP Ausschalter UP Wechselschalter UP Serienschalter UP Kreuzschalter UP Jalousieschalter UP Taster UP Schuko Steckdose 	<ul style="list-style-type: none"> Leerrohrung Schuko -1fach,-2fach,-3fach FR-Schuko m Klappdeckel -1fach,-2fach,-3fach Kraftsteckdose 400V/16A/32A/63A AP-FR CEE-Dose E-Anschluss Raumthermostat 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnraumlüfter HT-Verteiler Elektro-Verteiler Betoninlegetöse EDV Dose EDV Dose - 2fach 	<ul style="list-style-type: none"> Sprechanlage Innenstelle TV Dose Telefon Dose Deckenleuchte / Lichtauslass Deckenleuchte / Lichtauslass Wandleuchte Wandleuchte Rauchmelder unvernetzt (ob2)
---	--	--	---



WOHNUNGSTYP 4 ZI.

WOHNUTZFLÄCHE	91,28 m ²
TERRASSE / BALKON	7,92 m ²
EIGENGARTEN	- m ²
KELLERABTEIL	7,98 m ²
GEZ. IPR/BJ	27.10.2022

\\WAG-0001\projekte\leoning_hoerrgasse\2017\02_1_2\vermerk\dwg\2017_02_1_2_01_01.dwg [C:\M\un] Druckdaten: 27.10.2022 16:56 Layer: cad_08

Objektbeschreibung

Sie wollen nachhaltig in reale Werte investieren und dabei krisen- sowie inflationssicher für Ihre Zukunft vorsorgen? In Leonding, im Stadtteil Doppl, entstehen 11 neue Eigentumswohnungen mit einer Größe von 60,81m² bis 104,83 m² – eine attraktive Anlageform mit langfristiger Wertentwicklung.

Wer in eine Anlagewohnung in der Hörrgasse investiert, erwirbt Eigentum, schafft nachgefragten Wohnraum und profitiert von der Vermietung sowie der langfristigen Wertsteigerung der Wohnung. Darüber hinaus bietet diese nachhaltige Anlageform rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten und steuerliche Vorteile.

Ihre Vorteile:

- Regelmäßige Mieteinnahmen – sicheres
- Einkommen
- Steuerliche Vorteile: Vorsteuerabzug,
- Absetzbarkeit der Zinsen, etc.
- Stabile Erträge – unabhängig von
- Wirtschaftslage und Zinsentwicklung
- Nachhaltige Wertsteigerung der Wohnung
- Hohe Nachfrage

Eine Investition in eine Anlagewohnung stellt damit nicht nur Ihre Vermögensplanung langfristig breiter auf, sondern bietet Ihnen darüber hinaus interessante Optionen – ganz nach Ihren Bedürfnissen ausgerichtet. Wir freuen uns, Ihnen mit unserem Portfolio eine attraktive sowie nachhaltige Anlagemöglichkeit zu bieten!

Eigentumswohnung / Leonding/ Hörrgasse 31

In einer sicheren Einfamilienhaus-Wohngegend in Leonding/Doppl wurden soeben 11 Eigentumswohnungen verwirklicht. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 60,81 m² und 104,83 m² verfügen im Erdgeschoss über Terrassen mit großzügigen Eigengärten. Die Wohnungen in den oberen Geschossen sind mit Balkonen ausgestattet.

Jeder Wohnung stehen ein Kellerabteil und ein Autoabstellplatz sowie Parkplätze im daneben liegenden Parkhaus zur Verfügung.

Mittels Lift ist die Wohnung auch mit schweren Einkäufen bequem erreichbar. Diese Wohnung besticht durch die hellen Räume und die gut durchdachte Raumplanung. Durch den geräumigen Vorraum mit viel Platz für Ihre Garderobe, sind alle Räume zentral begehbar. Der helle Wohn-Ess- Küchenbereich bietet viel Platz für nette gemeinsame Stunden mit Ihrer Familie. Neben dem Küchenbereich wurde ein praktischer Abstellraum (Speis) situiert. Die drei Schlaf-/Kinderzimmer haben für ihren Zweck genau die richtige Größe und werden Ihnen und Ihrer Familie ein netter Rückzugsort sein. Das WC wurde mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Im Badezimmer mit Wanne findet neben der Waschmaschine/Trockner auch ein Schrank noch genügend Platz. Der Abstellraum im Vorraum lässt viele nicht gerne gesehene Dinge verschwinden.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche 91,28 m² + 7,92 m² Balkon

einladender Vorraum

3 geräumige Schlafzimmer

Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang auf den Balkon

Badezimmer mit Wanne

WC mit Handwaschbecken

Abstellraum

Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung Netto: € 390.091,00

Kaufpreis für 2 Freiparkplätze Netto: € 14.863,00

Monatliche Kosten für die Wohnung und Freiparkplatz

inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskosten und USt. ca. € 292,84

Monatliche Kosten für je einen Freiparkplatz ab € 16,40

IHR WAG IMMOBILIEN VORTEIL:

- Fixpreisgarantie
- Einzelwohnraumlüftung
- Fußbodenheizung
- Sonnenschutz mittels elektr. Raffstore
- barrierefrei - Lift
- 3- Scheiben- Verglasung
- Optimale Lage, beste Infrastruktur
- Niedrigenergiebauweise HWB 34/m²a, fGee 0,74
- Sanitäre Einrichtung mit TOP-Marken
- Die Wohnungen verfügen über Balkone/Terrassen bzw. Eigengärten
- Kellerabteile
- Freiparkplätze
- Jahrzehntelange Erfahrung im Bau von Wohnimmobilien
- Architektenplanungen

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Eder und Frau Sonntagbauer 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 <1.525m

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