

**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: 6650/27842

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hörrgasse 31
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,98 m ²
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	352.691,00 €
Betriebskosten:	142,49 €
USt.:	19,52 €

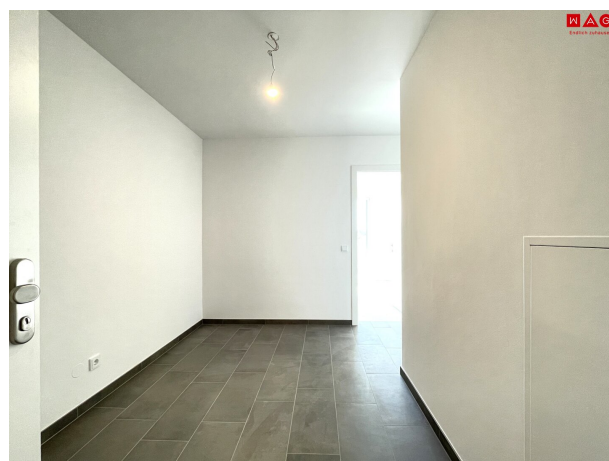
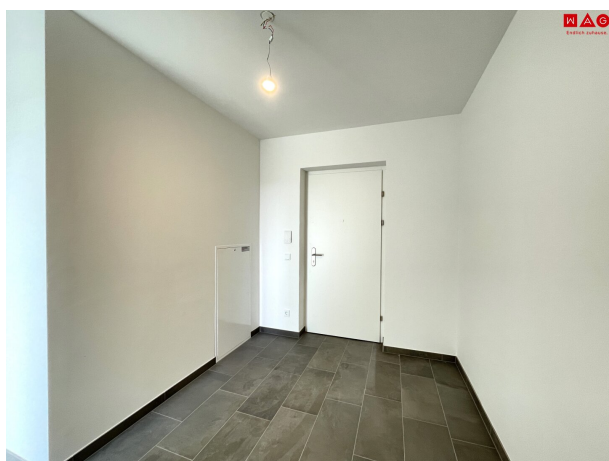
Ihr Ansprechpartner

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.





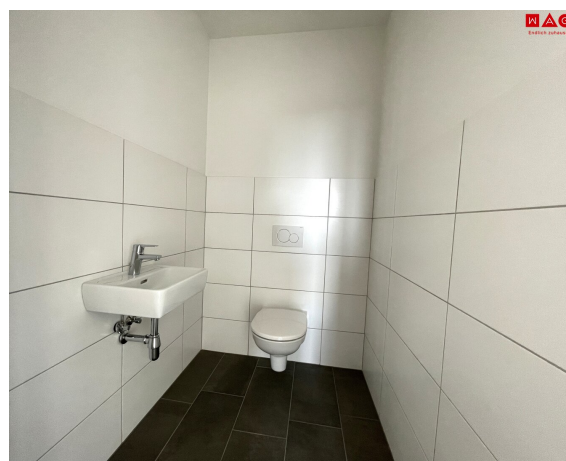
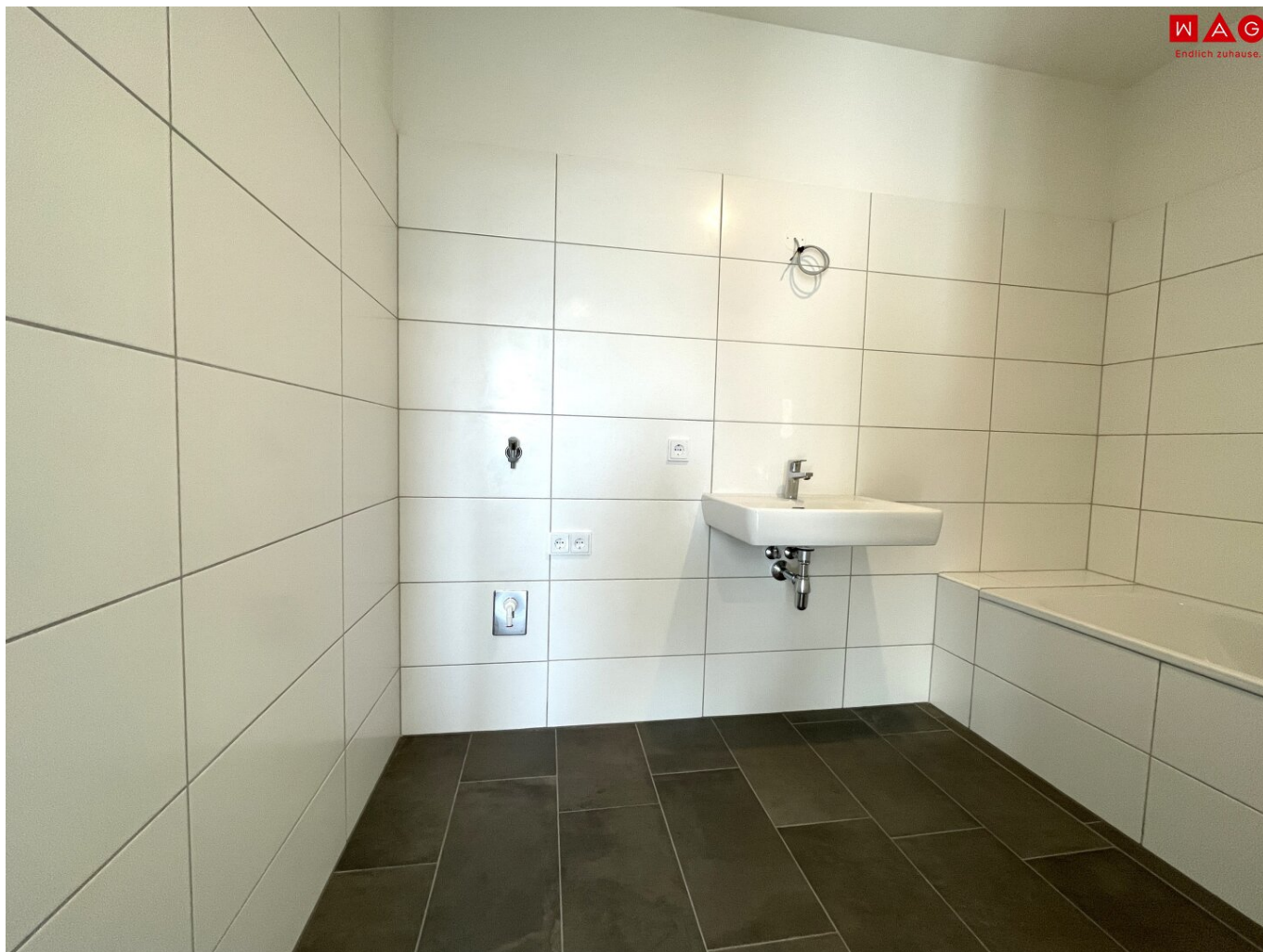
WAG
Endlich zuhause.



WAG



WAG

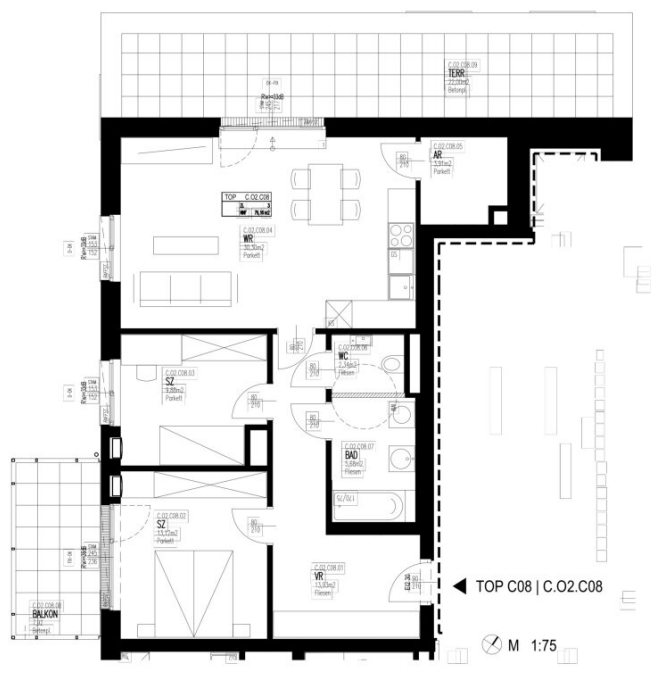








\\fil-0001\projekte\leonding_hoerrgasse_2012\03_L_annoebung\dwg\2012_BF-C_M.dwg [C_M.dwg] Druckdatum: 27.04.2022 11:04 User: cad_08



TOP C08 | C.02.C08

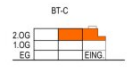
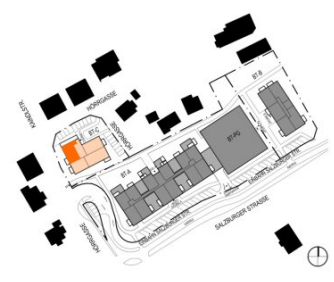
M 1:75

LEONING | HÖRRGASSE



BAUTEIL C | EIGENTUM
2OG

TOP C08 | C.02.C08



WOHNUNGSTYP 3 Zi.

WOHNUTZFLÄCHE	79,16 m ²
TERRASSE / BALKON	7,92+22,00
EIGENGARTEN	~ m ²
KELLERABTEIL	7,98 m ²
GEZ. HPTBU	27.10.2022



Legende

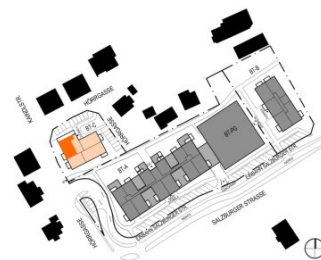
- | | | | |
|--|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> UP Schliessschalter UP Ausschalter UP Wechselschalter UP Serienschalter UP Kreuzschalter UP Jalousieschalter UP Taster UP Schukosteckdose | <ul style="list-style-type: none"> Leerrohrverrohrung Schuko - 1-fach, 2-fach, 3-fach FR-Schuko m.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

LEONING | HÖRRGASSE

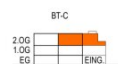


BAUTEIL C | EIGENTUM
20G

TOP C08 | C.02.C08



M 1:75



WOHNUNGSTYP 3 Zi.

WOHNNUTZFLÄCHE	79,16 m ²
TERRASSE / BALKON	7,92+22,00
EIGENGARTEN	29,92 m ²
KELLERABTEIL	7,98 m ²
GEZ. HPTBU	27.10.2022

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.

Diese Wohnung hat neben einem Balkon noch als zusätzliches Highlight eine XL-Dachterrasse! Mittels Lift ist die Wohnung auch mit schweren Einkäufen bequem erreichbar. Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet und bietet viel Platz für Schuhe und Jacken - durch diesen sind alle Räume zentral zugänglich. Der helle Wohn-Ess- Küchenbereich bietet viel Platz für Ihre Familie. Die beiden Schlaf-/Kinderzimmer werden Ihnen und Ihrer Familie ein netter Rückzugsort zum Wohlfühlen sein. Der praktische Abstellraum neben der Küche lässt so Manches nicht gerne Gesehenes verschwinden. Das WC wurde mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Im Badezimmer mit Wanne findet neben der Waschmaschine/Trockner auch noch ein Schrank noch genügend Platz.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche 79,16 m² + 7,92 m² Balkon + Dachterrasse 22,00m²

einladender Vorraum

2 geräumige Schlafzimmer

Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang auf den Balkon

Badezimmer mit Wanne

WC mit Handwaschbecken

Abstellraum

Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung Netto: € 352.691,00

Kaufpreis Freiparkplatz Netto: € 7.432,00

Miete Parkhausstellplatz inkl. 20% Ust.: ca. € 106,58

Monatliche Kosten für die Wohnung und Freiparkplatz

inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskosten und USt. ca. € 261,56

Monatliche Kosten für den 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-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 <1.525m
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