

**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: 6650/27839

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,41 m ²
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	265.724,00 €
Betriebskosten:	109,46 €
USt.:	15,54 €

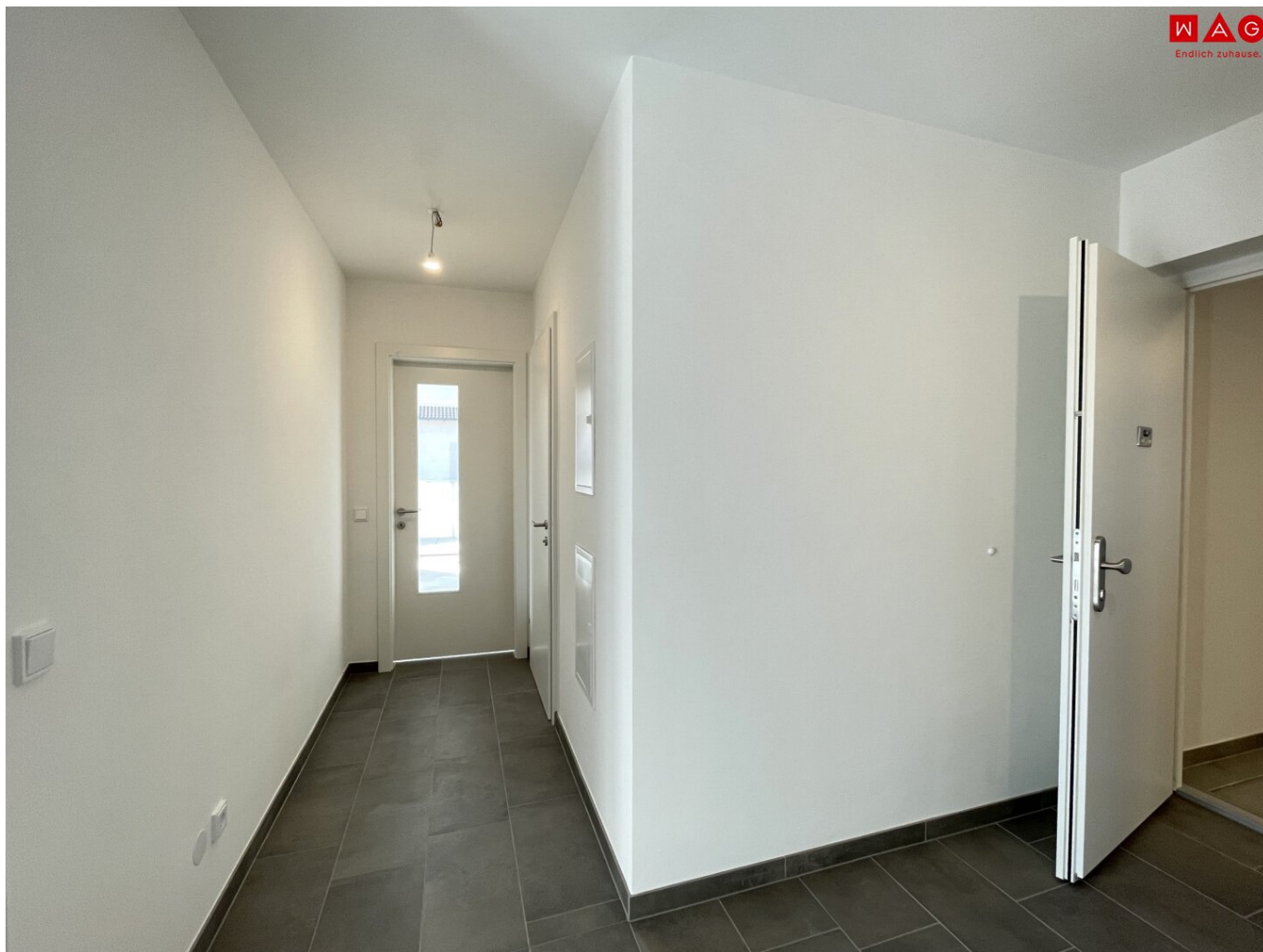
Ihr Ansprechpartner

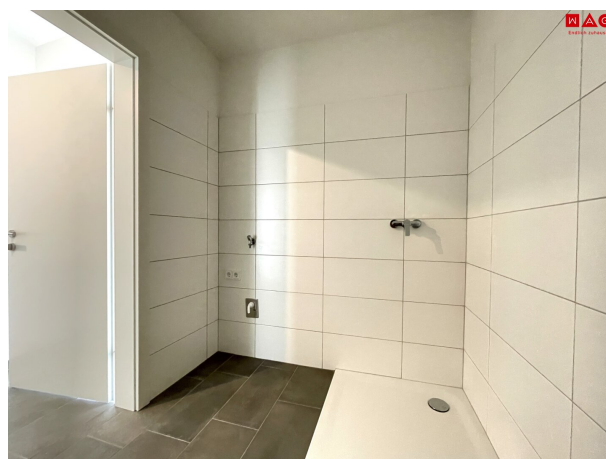
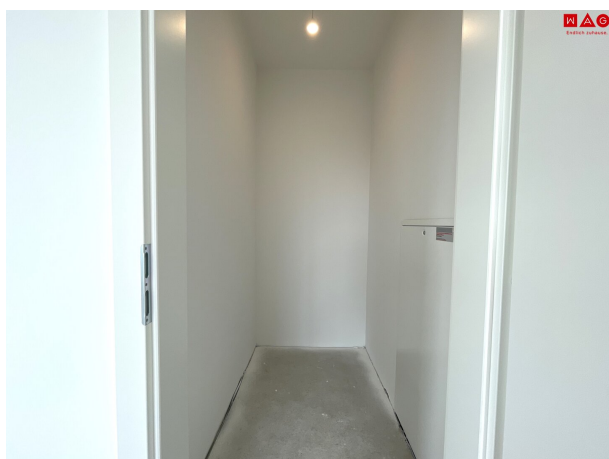
Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

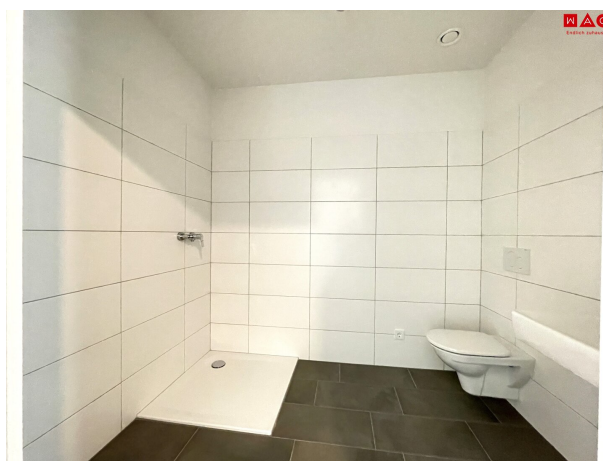
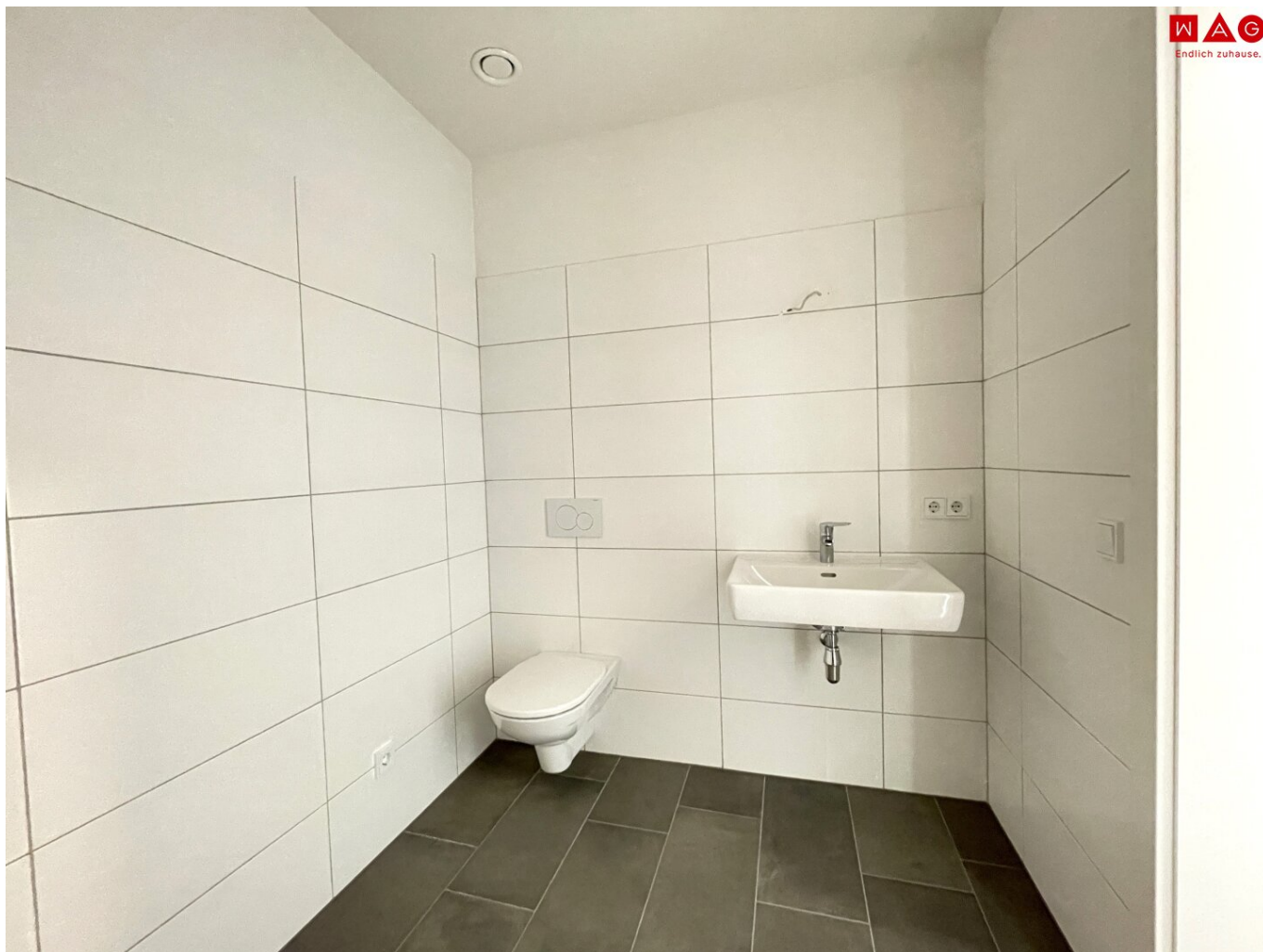
WAG Wohnungsanlagen GmbH
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 (0)50 338 6011

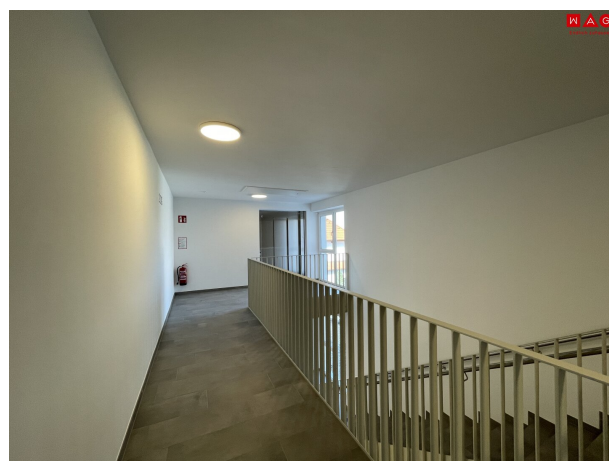
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



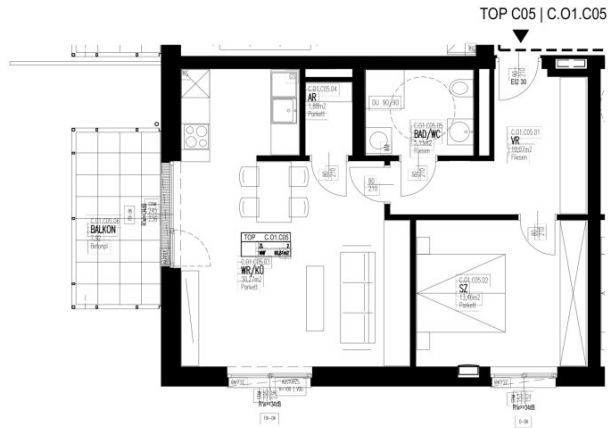








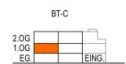
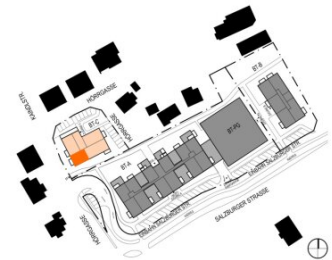
LEONDING | HÖRRGASSE



M 1:75

BAUTEIL C | EIGENTUM
10G

TOP C05 | C.01.C05



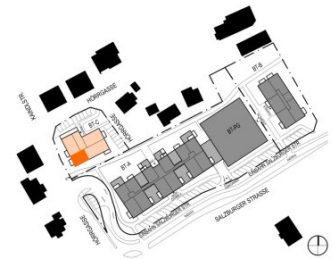
WOHNUNGSTYP 2 Zi.

WOHNNUTZFLÄCHE 60,81 m²
TERRASSE / BALKON 7,92 m²
EIGENGARTEN - m²
KELLERABTEIL 7,41 m²
GEZ.-HPITHJ 27.10.2022

TOP C05 | C.O1.C05

BAUTEIL C | EIGENTUM
10G

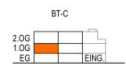
TOP C05 | C.O1.C05



M 1:75

Legende

UP Schüsselschalter	Leerrohrung	Wohnraumlüfter	Sprechanlage Innenstelle	Deckenleuchte / Lichtauslass
UP Ausschalter	Schuko - 1-fach, -2-fach, -3-fach	HT-Verteiler	TV Dose	Deckenleuchte / Lichtauslass
UP Wechselschalter	FR-Schuko m. Klappdeckel	Elektro-Verteiler	Telefon Dose	Wandleuchte
UP Serienschalter	-1-fach, -2-fach, -3-fach	Betoninlegetdose		Wandleuchte
UP Kreuzschalter	Kraftsteckdose 400V/16A/32A/63A	EDV Dose		Rauchmelder unvernetzt (ob2)
UP Jalousieschalter	AP-FR CEE-Dose	EDV Dose - 2-fach		
UP Taster	E- Anschluss			
UP Schuko Steckdose	Raumthermostat			



WOHNUNGSTYP 2 Zi.

WOHNNUTZFLÄCHE	60,81 m ²
TERRASSE / BALKON	7,92 m ²
EIGENGARTEN	- m ²
KELLERABTEIL	7,41 m ²
GEZ.-HPTM	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 liegt im 1. Stock und ist mittels Lift auch mit schweren Einkäufen leicht erreichbar. Die hellen Räume werden Sie begeistern. Durch den geräumigen Vorraum sind alle Räume erreichbar. Der Wohn-Ess- Küchenbereich mit Zugang zum Sonnenbalkon bietet ausreichend Platz auch für Ihre Gäste. Das Schlafzimmer bietet Platz für einen großen Schrank. Der praktische Abstellraum lässt so Manches verschwinden. Im Badezimmer mit Dusche findet auch die Waschmaschine/Trockner Platz.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche 60,81 m² + 7,92 m² Balkon

einladender Vorraum

geräumiges Schlafzimmer

Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Sonnenbalkon

Badezimmer mit Dusche und WC

Abstellraum

Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung Netto: € 265.724,00

Kaufpreis Freiparkplatz Netto: € 7.432,00

Miete Parkhausstellplatz Brutto: ca. € 106,58

Monatliche Kosten für die Wohnung und Freiparkplatz

inkl. Instandhaltsbeitrag, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskosten und USt. ca. € 205,01

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-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