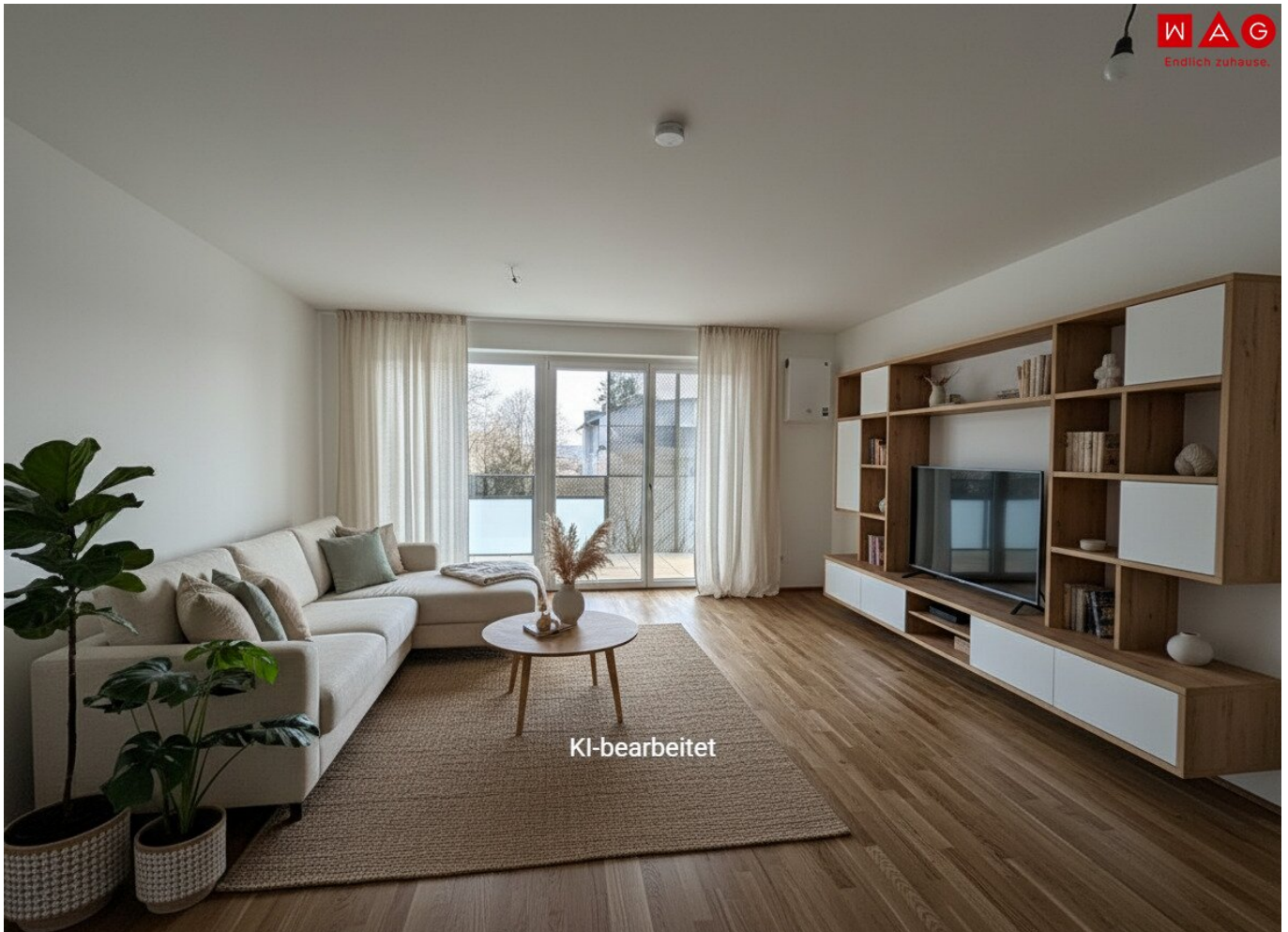


# Wohlfühlwohnen mit kleinem ökologischen Fußabdruck! 3-Zimmer Wohnung mit großem Balkon



Möblierungsvorschlag Wohnzimmer KI generiert

**Objektnummer: 6650/28004**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mörikeweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,99 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	448.030,00 €
Betriebskosten:	280,50 €

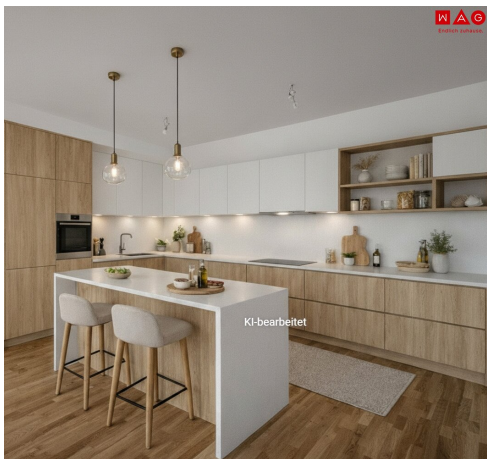
## Ihr Ansprechpartner

### Beratung und Verkauf

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Mörikeweg 6  
4020 Linz

T +43 (0)50338-6018 / +43 (0)664/88129961  
H +43 664 88129961

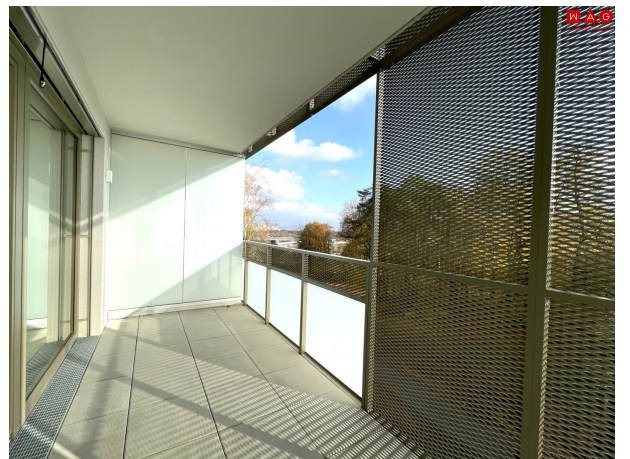
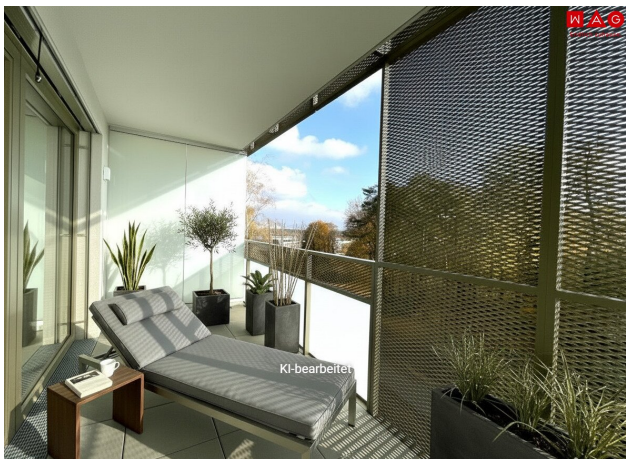
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













KI-bearbeitet







grundriss  
M 1:75

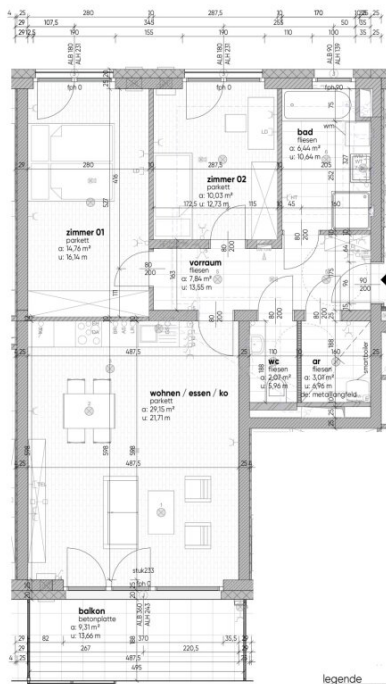
TOP 4-G04-T12	
terrasse/balkon	9,31 m <sup>2</sup>
kellerabteil	2,99 m <sup>2</sup>
wohnnutzfläche	73,30 m <sup>2</sup>

OG5	
<b>OG4</b>	
OG3	
OG2	
OG1	
EG	



4-G04-T12





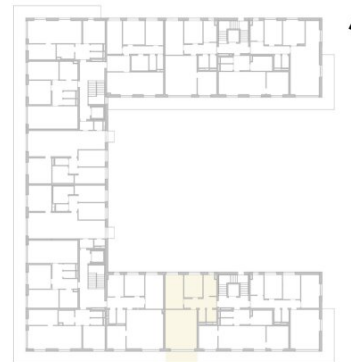
grundriss mit technik  
 M1:75

TOP 4-G04-T12	
terrasse/balkon	9,31 m²
kellerabteil	2,99 m²
wohnnutzfläche	73,30 m²

legende  
 elektrotechnik

- Ausrichter
- ⊕ Wechselrichter
- ⊕ Kreisrichter
- ⊕ Schutz-Schleife 2-fach
- ⊕ Schutz-Schleife 3-fach
- ⊕ Schutz-Schleife 3-fach mit Mittenleiter
- ⊕ Kopfschleife
- ⊕ Spaltenrichter
- ⊕ Dimmer
- ⊕ Taster 1-fach
- ⊕ Jalousiesteuerung
- Jalousiemotor
- ⊕ Rollläden-Triple-Steuerung
- ⊕ Übersichts- / Feuertürschlüssel
- ⊕ Klingeltaster
- ⊕ Leuchte / Leuchtmontage
- ⊕ Raumtemperatur
- ⊕ Türschonleuchte Innentaste
- ⊕ F-Anschluss Wohnungsstation
- Wandleuchte (Kunststoff)
- ⊕ Deckenleuchte (Kunststoff)
- ⊕ Rauchmelder akustisch
- ⊕ Rauchmelder optisch/akustisch
- ⊕ Druckknopfloser RWA
- Lüftungschalter
- ⊕ Abl.-Ventilator / Lüfter
- ⊕ E-Herd
- ⊕ Backofen
- ⊕ Dunstabzug
- ⊕ Abweltschleife
- ⊕ Gas-Zentralheizung

OG5	
<b>OG4</b>	
OG3	
OG2	
OG1	
EG	



4-G04-T12

# Objektbeschreibung

## Smart wohnen mit grünem Gewissen

Am Mörikeweg trifft nachhaltige Technik auf modernes Design: Wohnungen zwischen 53,73 m<sup>2</sup> und 96,75 m<sup>2</sup> mit Balkon, Garten oder Dachterrasse, smarte Energie durch PV, Wärmepumpe und Deckenkühlung – komfortabel, klimafreundlich und zukunftssicher.

Mit Tiefgarage und E-Lade-Vorbereitung startklar für morgen.

## Alle Daten zu dieser Wohnung auf einen Blick:

- Wohnfläche ca.73,30 m<sup>2</sup> und ca. 9,31 m<sup>2</sup> Balkon
- 2 geräumige Schlafzimmer
- heller Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie einem Waschbecken
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fixpreisgarantie
- Barrierefreiheit
- elektrische Raffstores mit Fernbedienung

- Fußbodenheizung

Kaufpreis Wohnung: **€ 448.030,00** (beachten Sie unser beigefügtes Finanzierungsangebot)

Kaufpreis Tiefgaragenplatz: **€ 27.500,00**

**Sofort beziehbar!**

Monatliche Kosten für die Wohnung inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskosten, Kabel-TV und Ust. ca. € 280,50

Monatliche Heizkostenpauschale inkl. Ust.: ca. € 52,77

Monatliche Kosten für den Tiefgaragenstellplatz inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Verwaltungskosten und Ust. ca. € 30,60

Bei diesen Positionen handelt es sich größtenteils um Akonto Zahlungen und diese werden daher jährlich nach tatsächlichen Aufwand/Verbrauch mittels Jahresabrechnung abgerechnet.

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Eder und Frau Sonntagbauer unter **050 338-6018** oder **team.verkauf3@wag.at** gerne zur Verfügung!

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobilienuche: [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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <750m

Universität <2.250m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <250m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap