

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



Blick von Küche Richtung Wohnbereich

**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:	154,00 €
USt.:	21,50 €

## 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

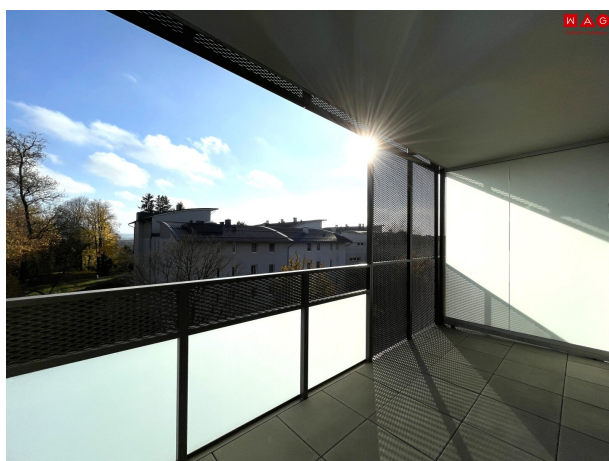
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















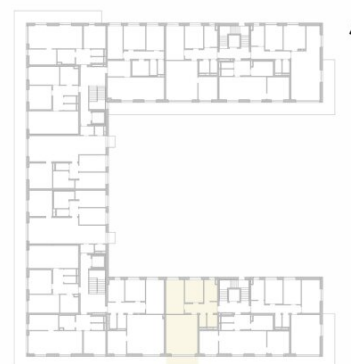




grundriss  
M 1:75

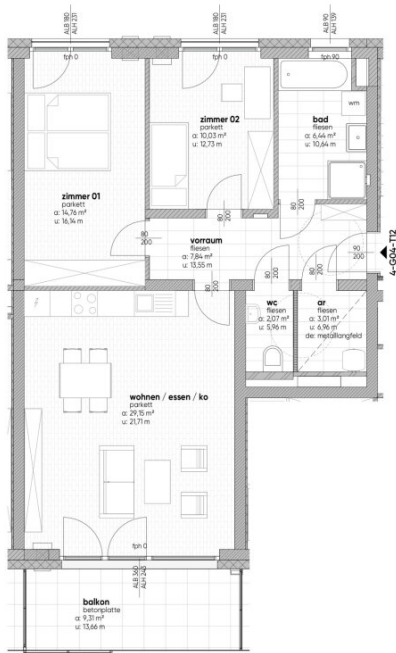
TOP 4-G04-T12	
terrasse/balkon	9,31 m²
kellerabteil	2,99 m²
wohnnutzfläche	73,30 m²

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



4-G04-T12





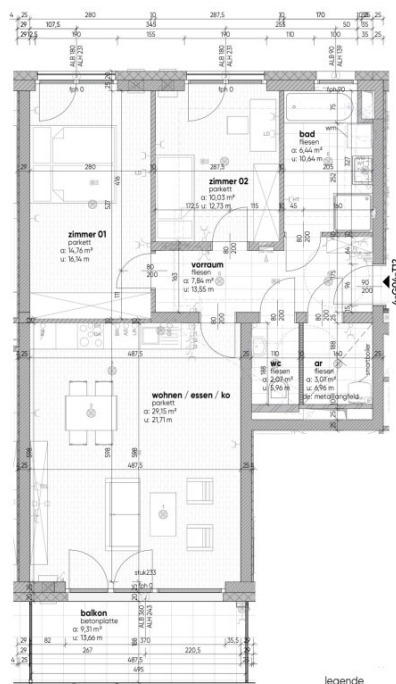
grundriss  
M 1:75

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

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



4-G04-T12

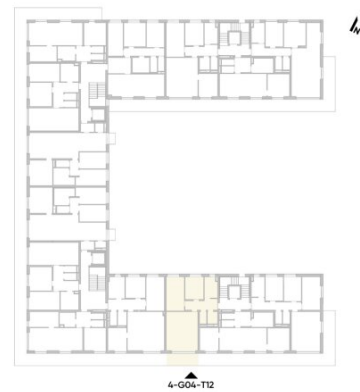


**grundriss mit technik**  
M1:75

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

legende  
elektrotechnik

- | Energieeffizienzlink    |                                   |      |                                       |
|-------------------------|-----------------------------------|------|---------------------------------------|
|                         |                                   |      |                                       |
| Ausschlusser            | Radio, TV-Anschluss               | 100% | Raumtemperatur stabil                 |
|                         |                                   |      |                                       |
| Wechselschalter         | Kabel, TV-Anschluss               |      | Raumtemperaturveränderung bis zu 10°C |
|                         |                                   |      |                                       |
| Kreuzschalter           | Digitaltelefon / Telefonanschluss |      | Lüftungsfreier RWA                    |
|                         |                                   |      |                                       |
| Schloß-Steckdose 1-fach | Landline / Leuchtventilator       |      | Lüftungsfreier RWA                    |
|                         |                                   |      |                                       |
| Schloß-Steckdose 2-fach | Raumtemperatur                    |      | AB, Ventilator / Lüfter               |
|                         |                                   |      |                                       |
| Mittelpole              | Tageschönwetter Innentemperatur   |      |                                       |
|                         |                                   |      |                                       |
| Kreuzschalter           |                                   |      |                                       |
|                         |                                   |      |                                       |
| Dimer                   | E-Anschluss Wohnungszustand       |      | DH = E-Hand                           |
|                         |                                   |      |                                       |
| Dimer                   | Wanduchte (Austausch)             |      | BR = Badkühl                          |
|                         |                                   |      |                                       |
| Taster 1-fach           | Deckenuchte (Austausch)           |      | CA = Durchbühler                      |
|                         |                                   |      |                                       |
| Jalousie                |                                   |      | AL = Alufensterkühl                   |
|                         |                                   |      | GS = Geschirrspüler                   |





# 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**

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-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 <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