Jetz Beratungstermin vereinbaren: Profitieren Sie von modernster Technik und optimaler Raumaufteilung



Objektnummer: 6650/28912

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4623 Gunskirchen
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,02 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	6,07 m²
Heizwärmebedarf:	30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	342.800,00 €
Betriebskosten:	304,84 €

Ihr Ansprechpartner

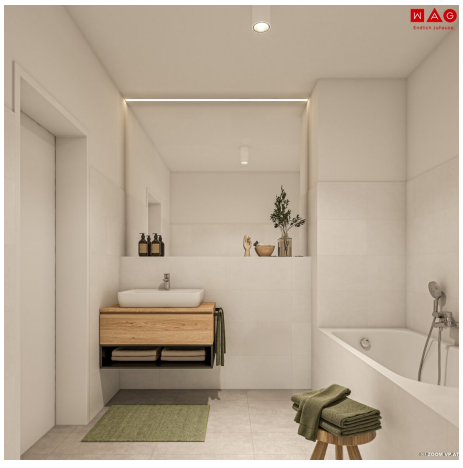
Team Verkauf 1 Ursula Eder und Marlene Vitale

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 50 338 6011

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


Endlich zuhause.
KI-bearbeitet
(c) ZOOM VP.AT





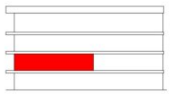
GUNSKIRCHEN/
HORTENSIENSTRASSE

Zukunft baut
auf Erfahrung

Baufeld 2 I Eigentum
1.OG

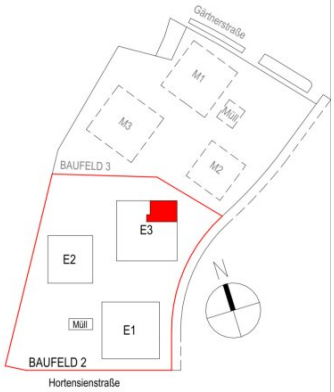
TOP 7-10 (3 Zimmer)

Wohnnutzfläche	77,02 m²
Loggia	8,66 m²
Balkon	10,16 m²
Kellerabteil	6,07 m²









ÜBERSICHTSPLAN

GUNSKIRCHEN/
HORTENSIENSTRASSE

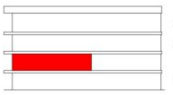
WAG Ennsdorf

Zukunft baut
auf Erfahrung

Baufeld 2 I Eigentum
1.OG

TOP 7-10 (3 Zimmer)

Wohnnutzfläche	77,02 m²
Loggia	8,66 m²
Balkon	10,16 m²
Kellerabteil	6,07 m²



Niederspannungsanlagen

Ausschalter, UP	
Serienschalter, UP	
Wechselschalter, UP	
Kreuzschalter, UP	
Schlüsselschalter, UP	
Taster, UP	
Jalousie-T, UP	
Klingel-T, UP	
Bewegungsmelder UP 90°	
Bewegungsmelder UP 180°	
Bewegungsmelder UP 270°	
Bewegungsmelder UP 360°	
1-fach Schukosteckdose, UP	
2-fach Schukosteckdose, UP	
3-fach Schukosteckdose, UP	
Schukosteckdose geschalten, UP	
Leerdose, UP	
Raumthermostat, UP	
Elektroherd	
Ventilator	

Ausschalter, AP	
Serienschalter, AP	
Wechselschalter, AP	
Kreuzschalter, AP	
Schlüsselschalter, AP	
Taster, AP	
Bewegungsmelder AP 90°	
Bewegungsmelder AP 180°	
Bewegungsmelder AP 270°	
Bewegungsmelder AP 360°	
1-fach Schukosteckdose, AP	
CEE Steckdose, 16A, 3 Pole, AP	
CEE Steckdose, 16A, 5 Pole, AP	
CEE Steckdose, 32A, 5 Pole, AP	
Leerdose, AP	
Raumthermostat, AP	

Informations- und Kommunikationstechnik

1xRJ45-Steckdose, UP	
2xRJ45-Steckdose, UP	
1xRJ45-Steckdose, AP	
2xRJ45-Steckdose, AP	
Antennenanschlussdose, UP	
TV Leerdose, UP	
Antennenanschlussdose, AP	
Telefonanschlussdose, UP	
Telefonanschlussdose, AP	
Gegensprechanlage mit Kamera	
Sprechstelle	
Videosprechstelle	
Türöffner	

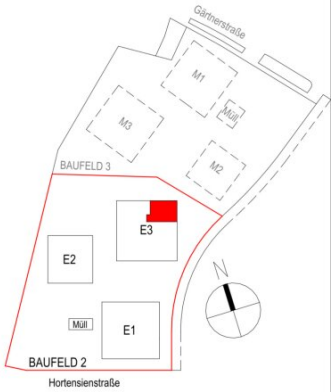
Beleuchtung

Wandlichtauslass	
Deckenlichtauslass inkl. Fassung mit Leuchtmittel	
Rauchmelder Batterie	
Runde Deckenleuchte AP	



1 5

Maßstab



ÜBERSICHTSPLAN

Objektbeschreibung

Moderner Lebensraum für vielfältige Wohnbedürfnisse

Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb als Siegerprojekt hervorgegangene Neubaukonzept bietet Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen – von kompakten 2-Raumwohnungen ab 50 m² bis großzügigen 4-Raumwohnungen mit bis zu 97 m². Im Erdgeschoß verfügen alle Wohnungen über eine Terrasse und einen vorgelagerten Eigengarten. In den Obergeschoßen erweitert ein Balkon oder eine Loggia den privaten Freiraum. Alle Wohnungen, der Keller sowie die Tiefgarage sind barrierefrei über einen Lift erreichbar.

Neben rund 4.000 m² Wohnnutzfläche entstehen attraktive, begrünte Außenflächen, die als Erholungsfläche für die zukünftigen Bewohner:innen dienen. Spielgeräte sind für die Kinder am Grundstück ausreichend vorgesehen.

Nachhaltigkeit

Wie bei allen WAG-Neubauprojekten steht der Einsatz energieeffizienter und umweltschonender Technologien im Vordergrund: Die Geschoßdecken verfügen über eine integrierte Deckenheizung, die in den Wintermonaten nicht nur wohlige Wärme erzeugt, sondern auch im Sommer zur sanften Temperierung eingesetzt werden kann. Die oberste Decke wird als Gründach ausgebildet und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet – das sorgt für ein besseres Mikroklima sowie ein Plus an Nachhaltigkeit.

Leben, wie es sich richtig anfühlt – naturnah in Gunskirchen.

Alle Daten zu dieser Wohnung auf einen Blick:

- Wohnfläche 77,02 m² und 18,82m² Balkon/Loggien
- 2 geräumige Schlafzimmer
- heller Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie einem Waschbecken

- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Kellerabteil
- elektrische Raffstores mit Fernbedienung
- Wohnraumlüftung
- Deckentemperierung
- Fixpreisgarantie
- Barrierefrei zugänglich
- Anschluss E-Ladestation möglich (Mobilitätsverteiler wird von uns installiert)

Kaufpreis Wohnung: **€ 342.800,00**

Kaufpreis 2 Tiefgaragenplätze: **€ 49.000,00**

Kaufpreis optionaler Motorradabstellplatz: **€ 5.000,00**

Monatliche Kosten für die Wohnung inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskosten und Ust. ca. € 304,84

Monatliche Heizkostenpauschale - ACHTUNG inkl. Temperierung im Sommer zzgl. Ust.: ca. € 110,90

Monatliche Kosten für die **2** Tiefgaragenstellplätze inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Verwaltungskosten und Ust. ca. € 60,00

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

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Eder und Frau Vitale unter **050 338-6011** oder **team.verkauf1@wag.at** 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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap