# Naturnah in Gunskirchen: Perfekt durchdachte Raumplanung mit modernster Technik




Gunskirchen Innnenhof

## Objektnummer: 6650/28900

## Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4623 Gunskirchen |
| **Baujahr:** | 2027 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 83,38 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 8,65 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 29,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 382.400,00 € |
| **Betriebskosten:** | 381,94 € |

## 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


KI-bearbeitet



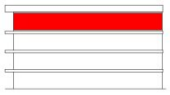
GUNSKIRCHEN/
HORTENSIENSTRASSE

Zukunft baut
auf Erfahrung

Baufeld 2 I Eigentum
3.OG

TOP 5-11 (3 Zimmer)

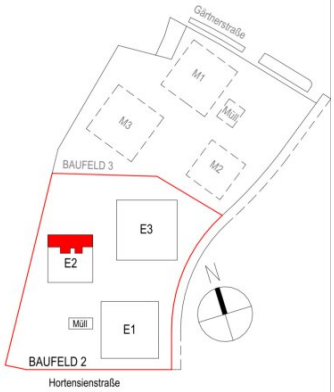
| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | 83,38 m² |
| Loggia | 5,64 m² |
| Balkon | 4,89 m² |
| Loggia | 3,89 m² |
| Balkon | 3,19 m² |
| Kellerabteil | 8,65 m² |










ÜBERSICHTSPLAN

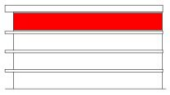
GUNSKIRCHEN/
HORTENSIENSTRASSE

Zukunft baut
auf Erfahrung

Baufeld 2 I Eigentum
3.OG

## TOP 5-11 (3 Zimmer)

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche | 83,38 m² |
| Loggia | 5,64 m² |
| Balkon | 4,89 m² |
| Loggia | 3,89 m² |
| Balkon | 3,19 m² |
| Kellerabteil | 8,65 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 |

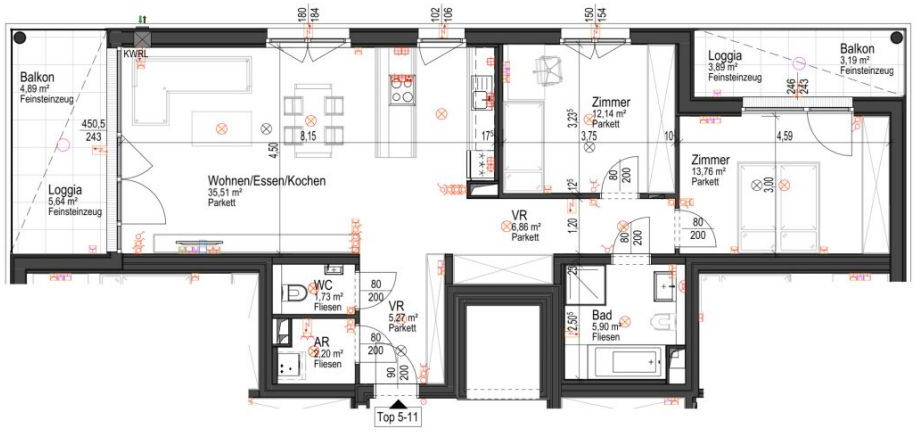
| | |
|---|---|
| | Ausschalter, AP |
| | Serienschalter, AP |
| | Wechselschalter, AP |
| | Kreuzschalter, AP |
| | Schlüsselschalter, AP |
| | Taster, AP |
| | Bewegungsmelder AP 90° |
| | Bewegungsmelder AP 180° |
| | Bewegungsmelder AP 270° |
| | Bewegungsmelder AP 360° |
| | 1-fach Schukosteckdose, 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

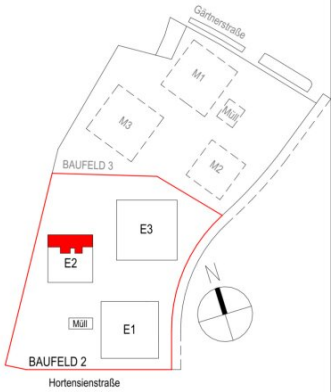
| | |
|---|---|
| | 1xRJ45-Steckdose, UP |
| | 2xRJ45-Steckdose, UP |
| | 1xRJ45-Steckdose, AP |
| | 2xRJ45-Steckdose, AP |
| | Antennenanschlussdose, UP |
| | TV Leerdose, UP |
| | Antennenanschlussdose, AP |
| | Telefonanschlussdose, UP |
| | Telefonanschlussdose, AP |
| | Gegensprechanlage mit Kamera |
| | 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 83,38 m² und 17,61 m² 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: **€ 382.400,00**

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. € 381,94

Monatliche Heizkostenpauschale - ACHTUNG inkl. Temperierung im Sommer zzgl. Ust.: ca. € 139,56

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 <5.500m
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