

# **Dachterrassenwohnung mit großzügigen Wohnbereich und Small Office - sofort beziehbar!**



**Objektnummer: 6650/26868**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ramsauerstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,71 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,04 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,63
Kaufpreis:	584.500,00 €
Betriebskosten:	193,74 €
USt.:	26,32 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

### Beratung und Verkauf

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
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









## Ramsauerstraße 80 / Bindermichl: Eigentumswohnungen mit wegweisendem Energiesystem



**Die WAG übernimmt Ihren Umzug!**  
Sparen Sie 3000 Euro Übersiedelungskosten\* beim Kauf einer neuen Eigentumswohnung  
Aktion gültig bis 28.02.2025

- » 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen zwischen 60m<sup>2</sup> und 105m<sup>2</sup>
- » Terrassen mit Eigengärten oder Balkone
- » Top-Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Code scannen &  
alle Details zu den  
Wohnungen finden.



HWB<sub>Ref,SK</sub> = 28; f<sub>GEE,SK</sub> = 0,63







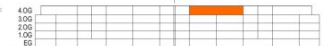
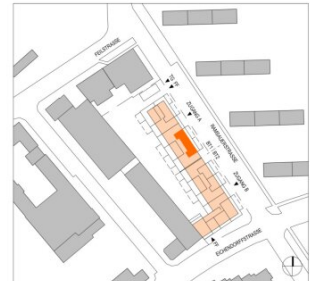
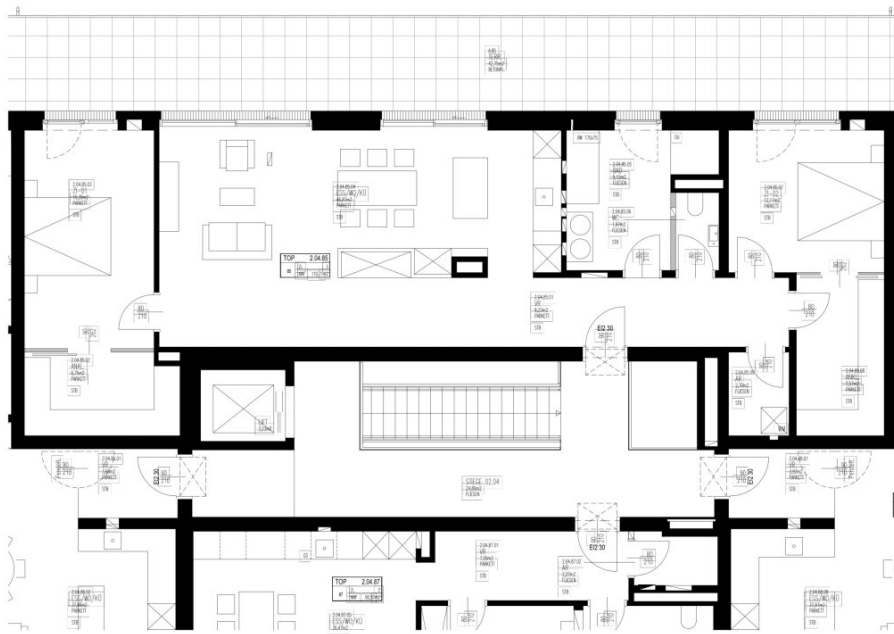


LINZ | RAMSAUERSTRASSE



BAUTEIL 1 | EIGENTUM  
STIEGE 2  
4.OG

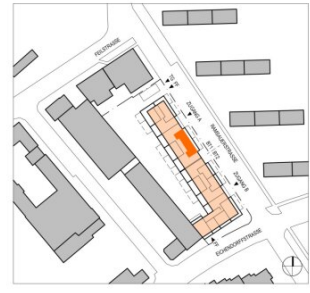
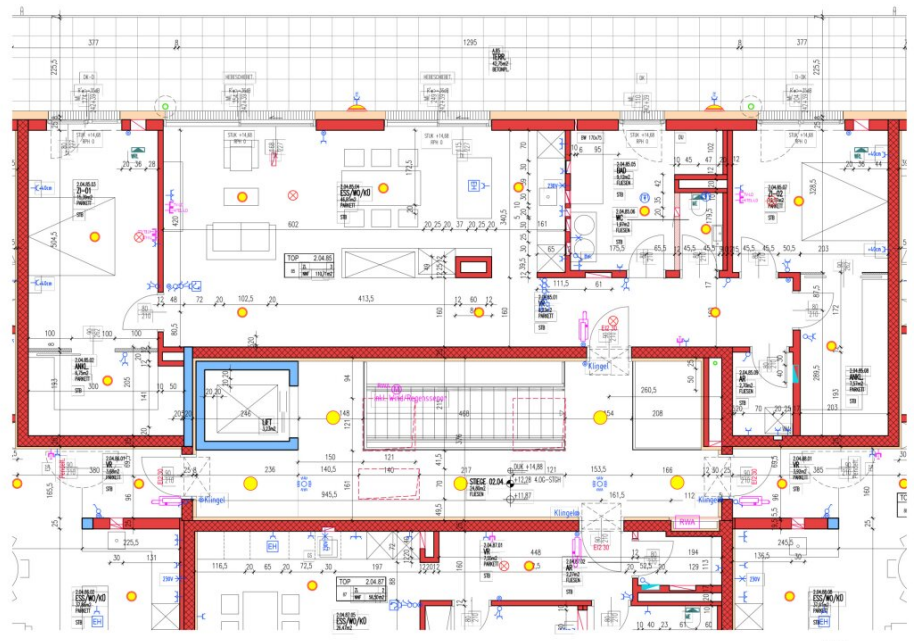
TOP 85 | 2.04.85



M 1:75

WOHNUNGSTYP 3 ZI.

WOHNUTZFLÄCHE 110,71 m<sup>2</sup>  
TERRASSE / BALKON 42,75 m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN - m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 3,04 m<sup>2</sup>  
GEZ. DR. 05.04.2022



Legende

- Ausschalter einpolig
- Kontroll-Ausschalter
- Wechselschalter
- Serienschalter
- Kreuzschalter
- Zeitschalter Taster
- Wand-/Deckenauslass
- Taster beleuchtet
- FR-Schuko einfach

- Schuko -1fach,-2fach,-3fach
- FR-Schuko m. Klappdeckel -1fach,-2fach,-3fach
- Kraftsteckdose 400V/16A/32A/63A
- E-Anschluß
- E-Anschluß E-Herd
- E-Anschluß Auslaß
- E-Anschluß Jalousie
- (Leerverdrahtung)
- Betonierlegedose

- Lüfter mit Nachlaufrelais
- Thermostat
- Funk Jalousie-Anschluss 230V Bei Fenster und -türen
- Wohnraumlüfter
- HT-Verteiler
- Elektro-Verteiler
- Telefonanschlußdose
- RJ45 einfach
- RJ45 doppelt/HDMI/USB/VGA

- Antennensteckdose
- SAT-Leerdose mit Vorspann
- Telefon-Leerdose mit Vorspann
- Innensprechstelle

M 1:75

- Optische Rauchmelder
- Wandleuchte Auslass
- Deckenleuchte Auslass

WOHNUNGSTYP 3 ZI.

WOHNUTZFLÄCHE	110,71 m <sup>2</sup>
TERRASSE / BALKON	42,75 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	- m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	3,04 m <sup>2</sup>
GEZ. DR.	05.04.2022

## Objektbeschreibung

In einer beliebten Wohngegend am Bindermichl wurden mit Fertigstellung Ende Jänner 2024 Eigentumswohnungen in Linzer Zentrallage realisiert. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 58,50 m<sup>2</sup> und 110,71 m<sup>2</sup> verfügen im Erdgeschoss über Terrassen mit Eigengärten. Die Wohnungen in den oberen Geschossen sind mit Balkonen und Loggien, die Dachgeschosswohnungen mit umlaufenden Dachterrassen ausgestattet. Profitieren Sie darüber hinaus von unserem umweltbewussten Klimasystem. Mittels Wärmepumpenanlage, Erdspeicher und Solaranlage wird im Winter Wärme und im Sommer angenehmes und vor allem gleichmäßiges Raumklima, dank integrierter Deckenkühlung, geschaffen.

Eigentumswohnungen / Linz / Bindermichl

In einer beliebten Wohngegend am Bindermichl entstehen neue Eigentumswohnungen in hervorragender Lage. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 58,50 m<sup>2</sup> und 110,71 m<sup>2</sup> verfügen im Erdgeschoss über Terrassen mit Eigengärten. Die Wohnungen in den oberen Geschossen sind mit Balkonen und Loggien, die Dachgeschosswohnungen mit umlaufenden Dachterrassen ausgestattet.

Profitieren Sie darüber hinaus von unserem umweltbewussten Klimasystem. Mittels Wärmepumpenanlage, Erdspeicher und Solaranlage wird im Winter Wärme und im Sommer angenehmes und vor allem gleichmäßiges Raumklima, dank integrierter Deckenkühlung, geschaffen. Jeder Wohnung steht ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz samt E-Lade Vorbereitung zur Verfügung.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche 110,71 m<sup>2</sup> und 42,75 m<sup>2</sup> Dachterrasse

Vorraum

2 geräumige Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse

heller Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse

Badezimmer mit Zugang zur Terrasse

WC

Abstellraum

Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung : € 584.500,00 (Beachten Sie unser beigefügtes Finanzierungsangebot)

Kaufpreis Tiefgaragenplatz ab : € 26.900,00

Es wird pro Wohnung 1 Tiefgaragenplatz mitverkauft.

Monatliche Kosten für die Wohnung inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskosten, Kabel-TV, und Ust. ca. € 367,06

Monatliche Kosten für den Tiefgaragenstellplatz inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Verwaltungskosten und Ust. ca. € 37,00.

#### IHR WAG IMMOBILIEN VORTEIL:

- Fixpreisgarantie
- Deckenkühlung
- Wärmepumpenanlage mit Erdspeicher und Solaranlage
- Photovoltaik-Module am Dach
- Erfahrung seit Jahrzehnten
- Fußbodenheizung
- Architektenplanungen

- Barrierefreiheit
- Optimale Lage, beste Infrastruktur
- Niedrigenergiebauweise HWB 28/m<sup>2</sup>a, fGee 0,63
- Einzelwohnraumlüftung
- elektrische Raffstores
- Sanitäre Einrichtung mit TOP-Marken
- Die Wohnungen verfügen über Balkone/Terrassen bzw. Eigengärten
- Kellerabteile
- Tiefgaragenplätze (Optional mit Lademöglichkeit für E-Autos)
- Grünlage

LAGE:

Verkehr:

Bushaltestelle: 100 m

Autobahnauffahrt: 1 km

Flughafen Linz-Hörsching: 10,0 km

Hauptbahnhof Linz: 4 ,5 km

Bahnhof OED: 1,5 km

Kinder:

Kindergarten (mehrere): 500 m

Volkschule: 400 m

Neue Mittelschule: 500 m

Gymnasium (HBLA+AHS): 100 m

Universität: 13,5 km

Einkaufen:

Nächster Supermarkt: 100 m

Apotheke: 300 m

Ärztzentrum OED: 300 m

Zentrum OED: (EKZ) 300 m

Freizeit:

Hauptplatz Linz: 6,0 km

Gastronomie: ab 100 m

Wellnessoase Hummelhof: 600m

Hummelhofwald: 600 m

Skater-/BMX-Bahn: 400 m

Sportpark Lissfeld: 400 m

Morgentau-Garten: 350 m

A7-Landschaftspark: 400 m

Fitnessstudio: 50 m

Kultur:

Brucknerhaus: 6,5 km

Musiktheater: 4,0 km

Posthof: 6,0 km

Kulturzentrum Hof: 5,5 km

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <750m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap