

**Genießen Sie Barrierefreiheit und modernster Heiz- und Klimatechnik und halten Sie Ihren ökologischen Fußabdruck klein**

**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<sup>Ref,SK</sup> = 28; f<sup>GEE,SK</sup> = 0,63

**Objektnummer: 6650/27424**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Ramsauerstraße                 |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                      |
| Baujahr:                      | 2024                           |
| Zustand:                      | Erstbezug                      |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 84,99 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 3                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Keller:                       | 3,17 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,63                           |
| Kaufpreis:                    | 420.500,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 159,51 €                       |
| USt.:                         | 22,41 €                        |
| Provisionsangabe:             |                                |

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

### Beratung und Verkauf

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Mörikeweg 6  
4020 Linz

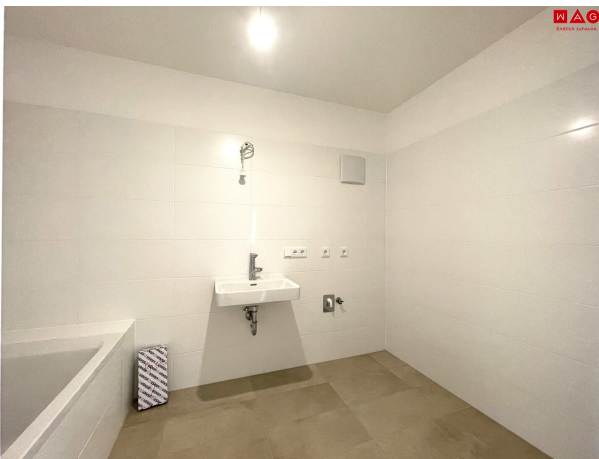
T +43 (0)50338-6018 / +43 (0)664/88129961  
H +43 664 88129961

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















**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<sup>RM,SK</sup> = 28; f<sub>GEE,SK</sub> = 0,63





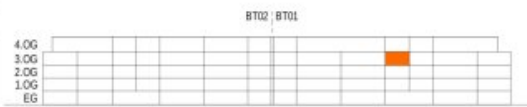






BAUTEIL 1 | EIGENTUM  
 STIEGE 2  
 3.OG

TOP 65 | 2.03.65



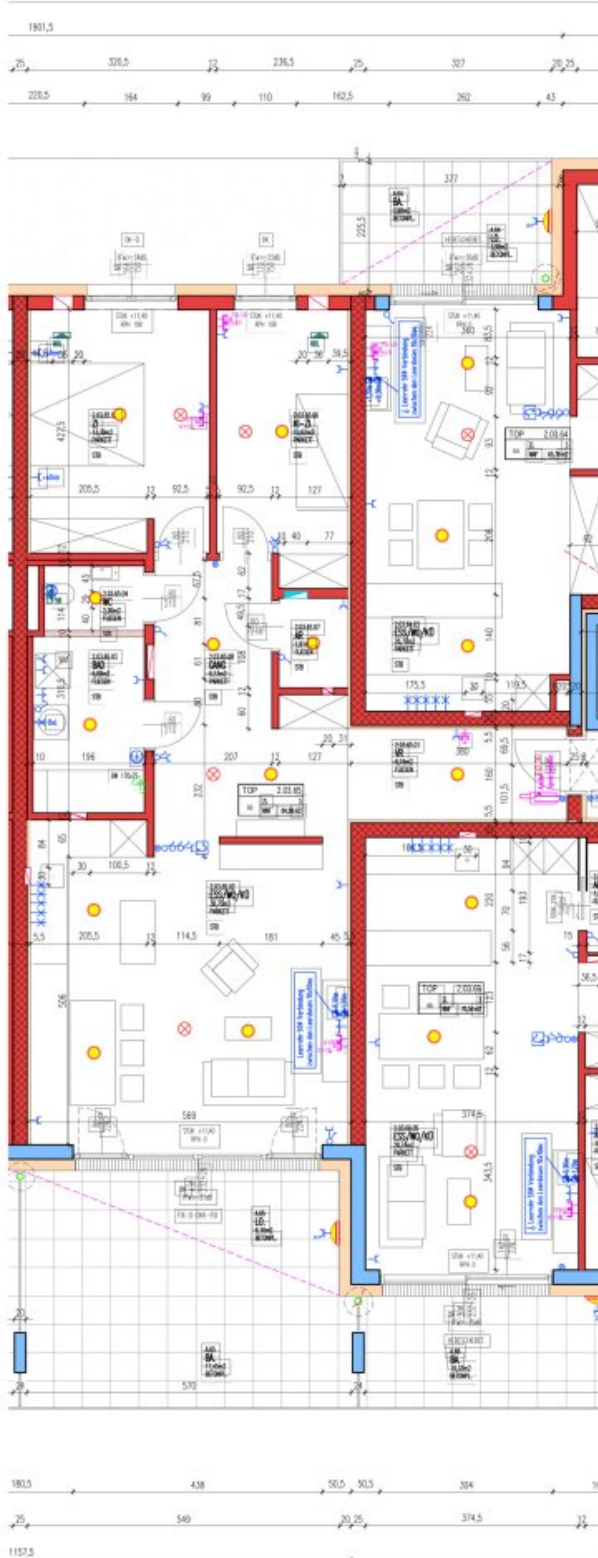
WOHNUNGSTYP 3 ZI.

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE      | 84,99 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE / BAL / LO | 23,61 m <sup>2</sup> |
| EIGENGARTEN         | - m <sup>2</sup>     |
| KELLERABTEIL        | 3,17 m <sup>2</sup>  |

M 1:75

GEZ: 08 22.07.2022





Legende

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Ausschalter einpolig</li> <li> Kontroll-Ausschalter</li> <li> Wechselschalter</li> <li> Serienschalter</li> <li> Kreuzschalter</li> <li> Zeitschalter Taster</li> <li> Wand-, Deckenauslass</li> <li> Taster beleuchtet</li> <li> FR-Schuko einfach</li> <li> Schuko -1fach,-2fach</li> <li> FR-Schuko_m.Klappdeckel -1fach,-2fach</li> <li> Kraftsteckdose 400V/16A/32A/63A</li> <li> E-Anschluß E-Herd</li> <li> E-Anschluß/Auslaß</li> <li> E-Anschluß Jalousie</li> <li> Leerverrohrung</li> <li> Betoneinlegedose</li> <li> Präsenzmelder</li> <li> mit integrierten Lichtfühler</li> <li> Lüfter mit Nachlaufrelais</li> <li> Thermostat</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Wohnraumlüfter</li> <li> HI-Verteiler</li> <li> Elektro-Verteiler</li> <li> Telefonschlußdose</li> <li> RJ45 einfach</li> <li> RJ45 doppelt/HDMI/USB/VGA</li> <li> Antennensteckdose</li> <li> SAT-Leerdose mit Vorspann</li> <li> Telefon-Leerdose mit Vorspann</li> <li> Innensprechstelle</li> <li> Aussensprechstelle</li> <li> Klingel</li> <li> Optische Rauchmelder</li> <li> Wandleuchte Auslass</li> <li> Deckenleuchte Auslass</li> </ul> |
|---|---|

— Funk Jalousie, Anschluss 230V  
 Bei Fenster und -türen

— Kücheninstallat.  
 UP-Dosen mit Anschlussdosen  
 im Sockelbereich für Leitungsauslässe  
 Überlänge ca 4m inkl. Kupplung (YMM-Leitung min.  
 2,5m<sup>2</sup>)  
 1x Str.kr. E-Herd 5x2,5  
 1x Str.kr. Anstkb./Licht/DA/KS 3x2,5  
 1x Str.kr. Geschirrspüler 3x2,5  
 1x Str.kr. Backrohr 3x2,5  
 1x Str.kr. (Leerröhrl) inkl. Vorspann

**WOHNUNGSTYP 3 ZI.**

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| WOHNUTZFLÄCHE       | 84,99 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE / BAL / LO | 23,61 m <sup>2</sup> |
| EIGENGARTEN         | - m <sup>2</sup>     |
| KELLERABTEIL        | 3,17 m <sup>2</sup>  |

M 1:75

## 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.

Eigentumswohnung / 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 84,99 m<sup>2</sup> und 23,61 m<sup>2</sup> Terrasse:

Vorraum

2 geräumige Schlafzimmer

heller Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zur Loggia



Badezimmer

WC

Abstellraum

Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung : € 420.500,00 (Beachten Sie unser beigefügtes Finanzierungsangebot)

Kaufpreis Tiefgaragenplatz ab : € 26.900,00

Es wird pro Wohnung 1 Tiefgaragenplatz mit verkauft.

Monatliche Kosten für die Wohnung inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskosten, Kabel-TV und Ust. ca. € 310,34.

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

Welnessoase 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