

**Sofort beziehbare 3 Raum Eigentumswohnung mit  
modernster Heiz- und Klimatechnik in verkehrsberuhigtem  
Siedlungsgebiet am Bindermichl**



**Objektnummer: 6650/27422**

**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

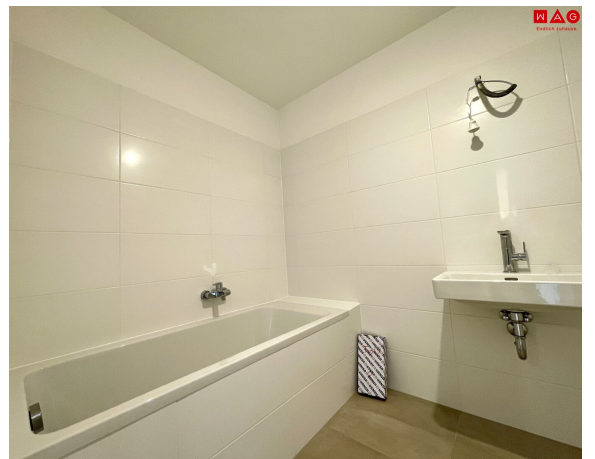
## Ihr Ansprechpartner

### 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 / Bindermühl:**  
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









Zukunft baut auf Erfahrung  
**BAUTEIL 1 | EIGENTUM**  
**STIEGE 2**  
**2.OG**

TOP 42 | 2.02.42

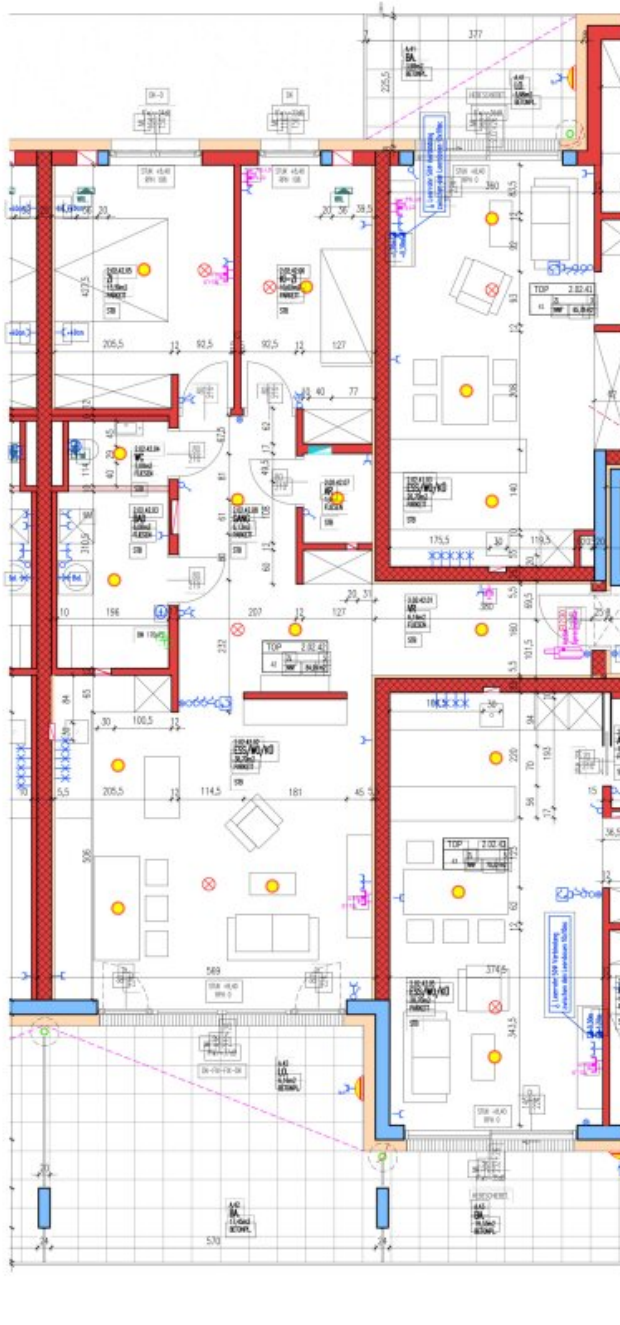
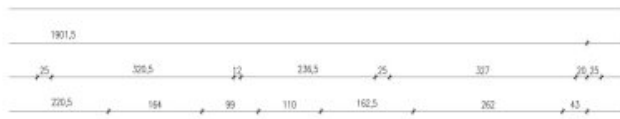


WOHNUNGSTYP 3 ZI.

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: DRK 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 mit integrierten Lichtfühler</li> <li> Lüfter mit Nachlaufrelais</li> <li> Thermostat</li> <li> Funk Jalousie, Anschluss 230V Bei Fenster und -türen</li> <li> Kücheninstallation UP-Dosen mit Anschlussdosen im Sockelbereich für Leitungsauslässe. Überlänge ca.4m inkl. Kupplung (YMM-Leitung min. 2,5mm<sup>2</sup>) 1x Str.kr. E-Herd 5x2,5 1x Str.kr. An.stkld./Licht/DA/KS 3x2,5 1x Str.kr. Geschirrsp. 3x2,5 1x Str.kr. Backrohr 3x2,5 1x Str.kr. (Leerrohr) inkl. Vorspann</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Wohnraumlüfter</li> <li> HT-Verteiler</li> <li> Elektro-Verteiler</li> <li> Telefonschlußdose RJ45 einfach RJ45 doppelt/HDMI/USB/VGA 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> |
|---|---|

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

## 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

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