

**Urbanes nachhaltiges Wohnen in Leonding/Doppl:  
Familienwohnung mit durchdachter Grundrissplanung und  
bester Infrastruktur u. dem zusätzlichen kostensparenden  
Vorteil energieeffizienter Bauweise**



**Objektnummer: 6650/27608**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hörrgasse 31
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,98 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	394.692,00 €
Betriebskosten:	150,04 €
USt.:	20,27 €

## Ihr Ansprechpartner

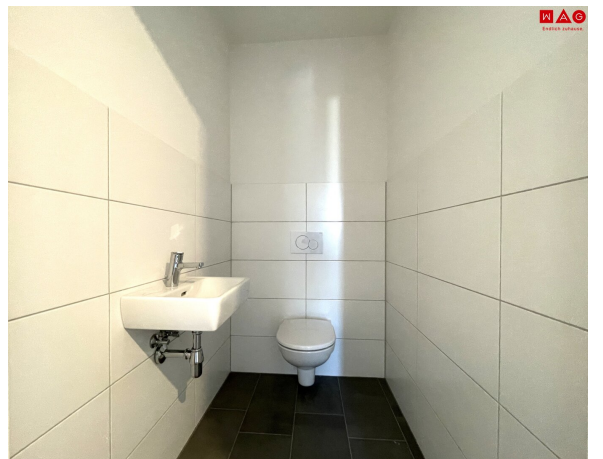
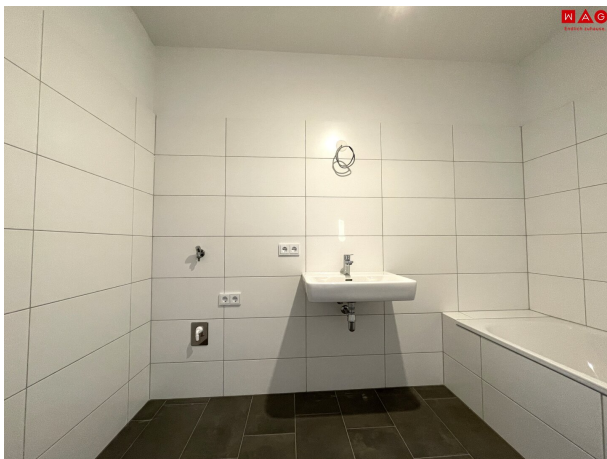
### Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

T +43 (0)50 338 6011

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









Hörrgasse 31 / Leonding:  
Wohnen in attraktivem  
Einfamilienhaus-Umfeld

**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.







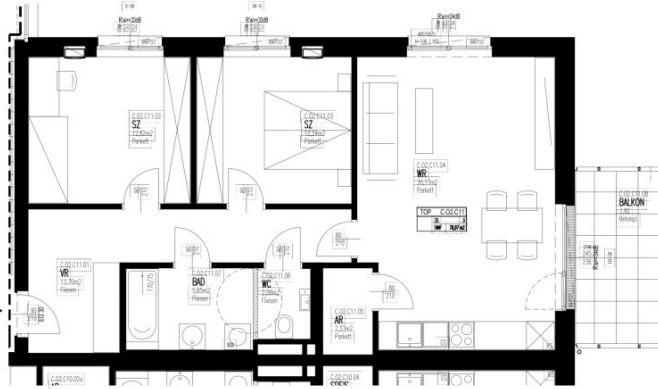




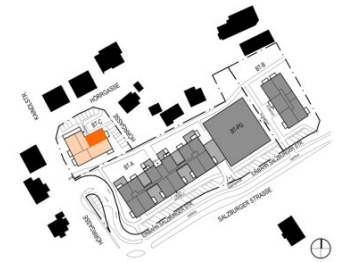
BAUTEIL C | EIGENTUM  
2 OG

TOP C11 | C.02.C11

TOP C11 | C.02.C11



M 1:75



WOHNUNGSTYP 3 ZI.

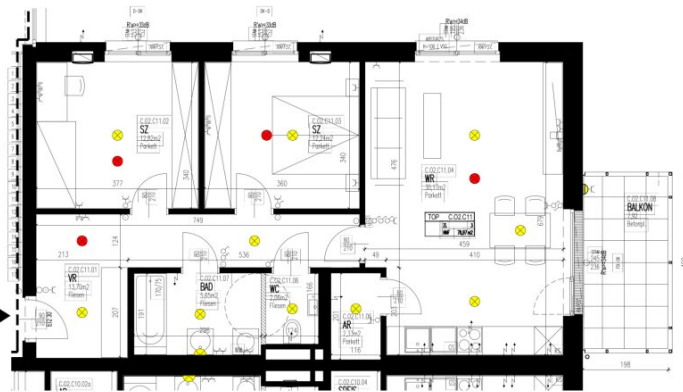
WOHNUTZFLÄCHE	78,97 m <sup>2</sup>
TERRASSE / BALCON	7,92 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	- m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	7,98 m <sup>2</sup>
GEZ. HPTM/J	27.10.2022

\\ML-0001\projekte\leonading\_hoerrgasse\2017\05\_1\_anno\kueche\dwg\2017\_05\_1\_anno\_kueche\2022\_11\_05\_leonad.cad\_08

BAUTEIL C | EIGENTUM  
2 OG

TOP C11 | C.O2.C11

TOP C11 | C.O2.C11



M 1:75

**Legende**

<ul style="list-style-type: none"> <li>UP Schliessschalter</li> <li>UP Ausschalter</li> <li>UP Wechselschalter</li> <li>UP Serienschalter</li> <li>UP Kreuzschalter</li> <li>UP Jalousieschalter</li> <li>UP Taster</li> <li>UP Schuko Steckdose</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leerrohrverrohrung</li> <li>Schuko - 1-fach, -2fach, -3fach</li> <li>FR-Schuko m Klappendeckel - 1-fach, -2fach, -3fach</li> <li>Kraftsteckdose 400V/16A/32A/63A</li> <li>AP-FR CEE-Dose</li> <li>E-Anschluss</li> <li>Raumthermostat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnraumlüfter</li> <li>HT-Verteiler</li> <li>Elektro-Verteiler</li> <li>Betoninleitedose</li> <li>EDV Dose</li> <li>EDV Dose - 2fach</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sprechanlage Innenstelle</li> <li>TV Dose</li> <li>Telefon Dose</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deckenleuchte / Lichtauslass</li> <li>Deckenleuchte / Lichtauslass</li> <li>Wandleuchte</li> <li>Wandleuchte</li> <li>Rauchmelder unvernetzt (ob2)</li> </ul>
---	---	---	---	--



**WOHNUNGSTYP 3 Zi.**

WOHNUNGSFLÄCHE	78,97 m <sup>2</sup>
TERRASSE / BALKON	7,92 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	- m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	7,98 m <sup>2</sup>
GEZ. IPRIMJ	27.10.2022

# Objektbeschreibung

Eigentumswohnung / Leonding/ Hörrgasse 31

***EINLADUNG – TAG DER OFFENEN TÜR –***

***EIGENTUMSWOHNUNGEN PROJEKT HÖRRGASSE 31!!!***

**Am 24.04.2024 von 15:00 bis 18:30 Uhr - wir freuen uns auf Sie!**

In einer sicheren Einfamilienhaus-Wohngegend in Leonding/Doppl wurden soeben 11 Eigentumswohnungen verwirklicht. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 60,81 m<sup>2</sup> und 104,83 m<sup>2</sup> verfügen im Erdgeschoss über Terrassen mit großzügigen Eigengärten. Die Wohnungen in den oberen Geschossen sind mit Balkonen ausgestattet.

Jeder Wohnung stehen ein Kellerabteil und ein Autoabstellplatz sowie Parkplätze im daneben liegenden Parkhaus zur Verfügung.

Mittels Lift ist die Wohnung auch mit schweren Einkäufen bequem erreichbar. Diese besondere Wohlfühloase besticht durch helle Räume und gut durchdachte Raumplanung. Der Vorraum welcher großzügigen Platz für Ihre Garderobe bietet ermöglicht alle Räume zentral zu begehen. Der helle Wohn-Ess-Küchenbereich mit Zugang auf den Balkon wird Ihnen und Ihrer Familie viel Freude und nette Stunden zusammen bereiten. Die beiden Schlaf-/Kinderzimmer bieten Ihrem Zweck entsprechend optimal Platz und werden Ihnen ein geschätzter Rückzugsort sein. Der praktische Abstellraum (Speis) neben der Küche lässt so manches nicht gerne Gesehene verschwinden. Das WC wurde mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Im Badezimmer mit Wanne findet neben der Waschmaschine/Trockner auch ein Schrank noch genügend Platz.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche 78,97 m<sup>2</sup> + 7,92 m<sup>2</sup> Balkon

einladender Vorraum

2 geräumige Schlafzimmer

Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang auf den Balkon

Badezimmer mit Wanne

WC mit Handwaschbecken

Abstellraum

Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung: € 394.692,00 (Beachten Sie unser beigefügtes Finanzierungsangebot)

Kaufpreis Freiparkplatz: € 8.500,00

Miete Parkhausstellplatz: ca. € 106,58

Monatliche Kosten für die Wohnung und Freiparkplatz

inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskosten und USt. ca. € 265,78

Monatliche Kosten für den Freiparkplatz ab € 16,91

#### IHR WAG IMMOBILIEN VORTEIL:

- Fixpreisgarantie
- Einzelwohnraumlüftung
- Fußbodenheizung
- Sonnenschutz mittels elektr. Raffstore
- barrierefrei - Lift
- 3- Scheiben- Verglasung
- Optimale Lage, beste Infrastruktur
- Niedrigenergiebauweise HWB 34/m<sup>2</sup>a, fGee 0,74
- Sanitäre Einrichtung mit TOP-Marken
- Die Wohnungen verfügen über Balkone/Terrassen bzw. Eigengärten
- Kellerabteile

- Freiparkplätze
- Jahrzehntelange Erfahrung im Bau von Wohnimmobilien
- Architektenplanungen

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Sonntagbauer und Frau Eder 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 <600m

Apotheke <475m

Klinik <1.825m

Krankenhaus <4.300m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <575m

Schule <525m

Universität <2.325m

Höhere Schule <6.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <1.525m

Einkaufszentrum <1.300m

**Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <450m

Post <1.675m

Polizei <1.575m

**Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <1.325m

Bahnhof <850m

Autobahnanschluss <2.475m

Flughafen <5.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap