

**Sofort beziehbare und barrierefreie Wohnung im letzten OG mit dem Vorteil durch eine ideale Infastruktur u. eine energieeffiziente Bauweise den eigenen ökologischen Fußabdruck klein halten zu können!**



**Objektnummer: 6650/27605**

**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:                   | 60,81 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 2                              |
| 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:                    | 309.888,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 115,54 €                       |
| USt.:                         | 16,39 €                        |

## Ihr Ansprechpartner

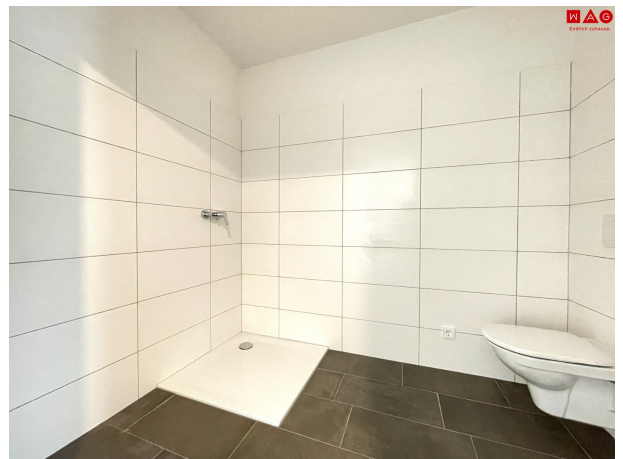
### Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

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

WAG

- » 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.



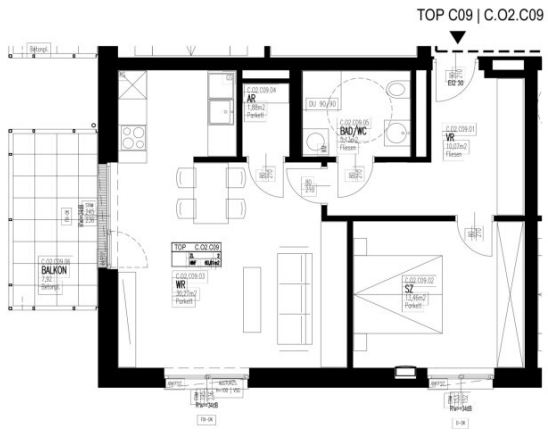




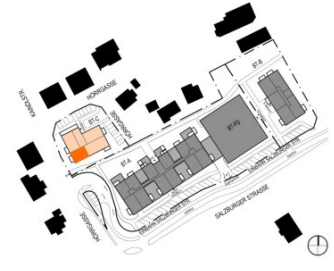




\\H:\-000\projekte\leonding\_levensplan\_2017\05\_1\_anno\kav\kav\2017\_BF-C\_Midag [C\_Midag] - DocuStatus: 27.04.2022 11:05 User: cad\_08

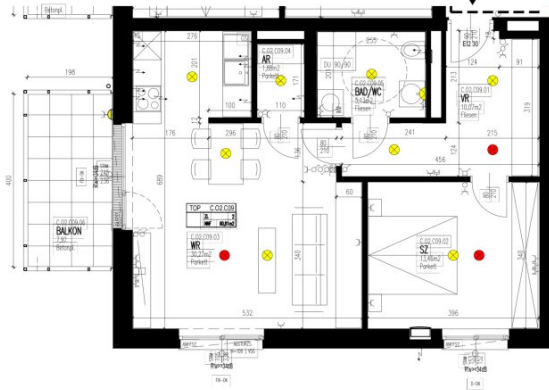


BAUTEIL C | EIGENTUM  
 2OG  
 TOP C09 | C.02.C09



WOHNUNGSTYP 2 ZI.  
 WOHNUTZFLÄCHE 60,81 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: HPTM/J 27.10.2022

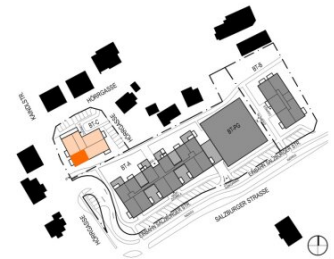
TOP C09 | C.02.C09



BAUTEIL C | EIGENTUM

2 OG

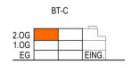
TOP C09 | C.02.C09



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>Leerrohrung</li> <li>Schuko - 1-fach, -2fach, -3fach</li> <li>FR-Schuko m Klappdeckel -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>Betoninlegetdose</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> <li>Deckenleuchte / Lichtauslass</li> <li>Deckenleuchte / Lichtauslass</li> <li>Wandleuchte</li> <li>Wandleuchte</li> <li>Rauchmelder unvernetzt (ob2)</li> </ul> |
|---|---|---|---|



WOHNUNGSTYP 2 ZI.

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| WOHNUNZFLÄCHE     | 60,81 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. I/RTM/J      | 27.10.2022           |

\\HL-0001\projekte\leoning\_hoerrgasse\2012\02\_1\_wohnungstyp\dwg\2012\_02\_1\_wohnungstyp\_2zi.dwg | Druckdatum: 27.10.2022 16:56 | Layer: cad\_06

## Objektbeschreibung

Eigentumswohnung / Leonding/ Hörrgasse 31

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 Liftes ist die Wohnung auch mit schweren Einkäufen bequem erreichbar. Diese Wohnung besticht unter anderem durch die hellen Räume und die gut durchdachte Raumplanung. Der geräumige Vorraum bietet Ihnen viel Platz für Schuhe, Jacken und mehr und dient auch der zentralen Erreichbarkeit aller Räume. Der helle Wohn-Ess- Küchenbereich bietet Ihnen Platz für nette gemeinsame Stunden auch zusammen mit Ihren Gäste. Das Schlafzimmer wird Ihnen ein lichtdurchfluteter angenehmer Rückzugsort sein. Der praktische Abstellraum neben der Küche lässt so Manches nicht gerne Gesehenes verschwinden. Im Badezimmer mit Dusche und WC findet auch die Waschmaschine/Trockner noch genügend Platz.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche 60,81 m<sup>2</sup> + 7,92 m<sup>2</sup> Balkon

einladender großzügiger Vorraum

geräumiges Schlafzimmer

Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang auf den Balkon

Badezimmer mit Dusche und WC

Abstellraum

Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung: € 309.888,00 (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. € 214,90

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