

**Dachterrassenwohnung mit moderner Ausstattung und energieoptimierter Bauweise ideale Voraussetzungen um nachhaltig Leben zu können!**



**Objektnummer: 6650/27603**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hörrgasse 31
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4060 Leonding
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,98 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	403.399,00 €
Betriebskosten:	150,41 €
USt.:	20,53 €

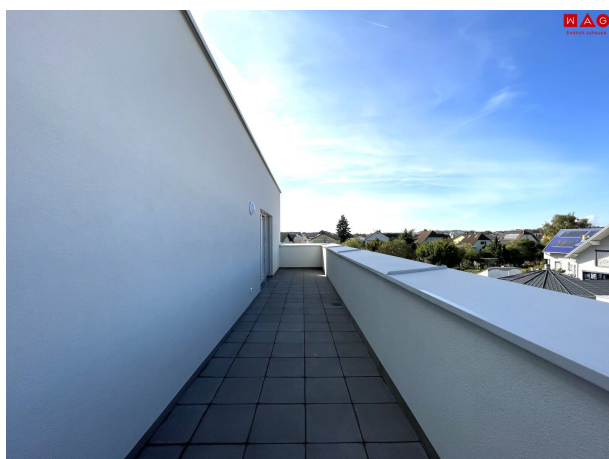
## Ihr Ansprechpartner

### Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

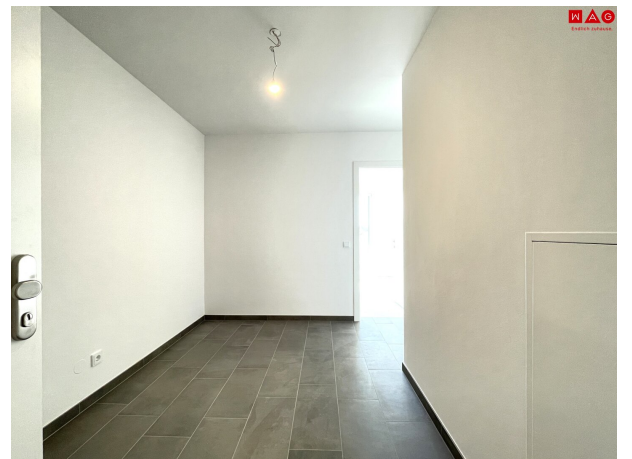
WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

T +43 (0)50 338 6011

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

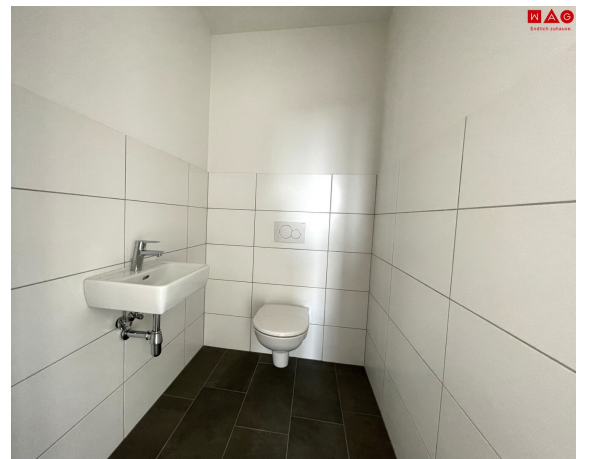
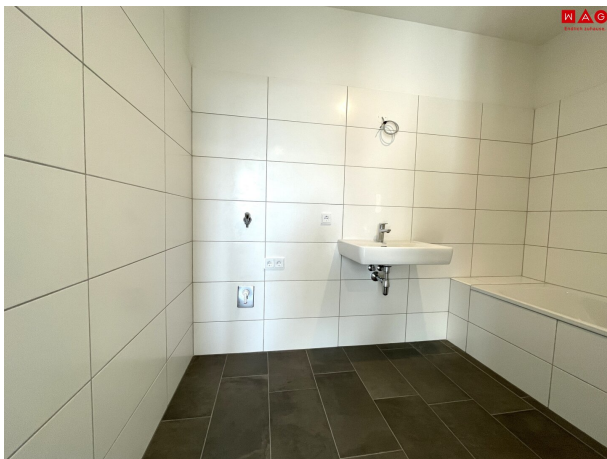














## Hörrgasse 31 / Leonding: Wohnen in attraktivem Einfamilienhaus-Umfeld



**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.



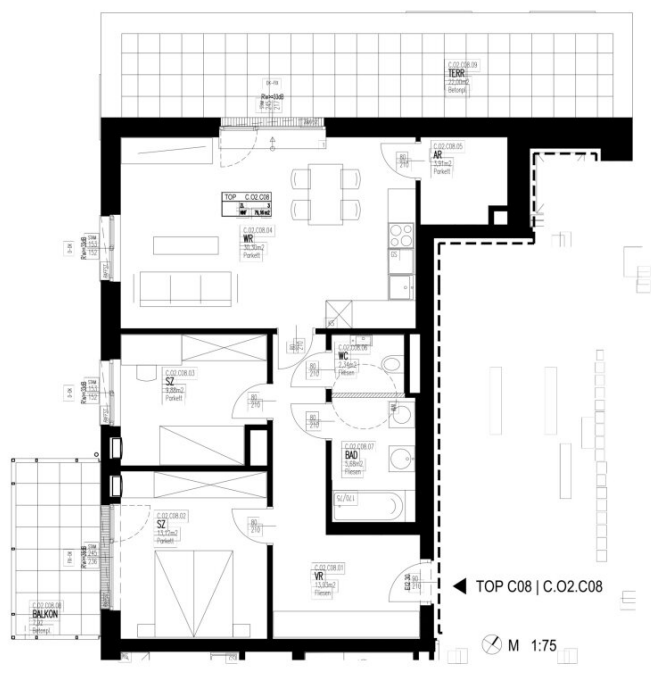




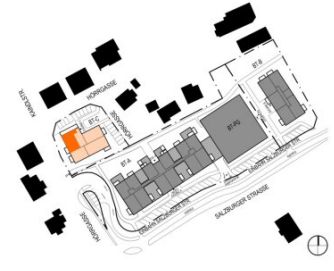




\\HL-0001\projekte\leonding\_hoerrgasse\_2012\05\_1\_anno\kueche\top\_c08\_m08.dwg [C:\M...] Druckdatum: 27.06.2012 11:04 Login: cad\_08



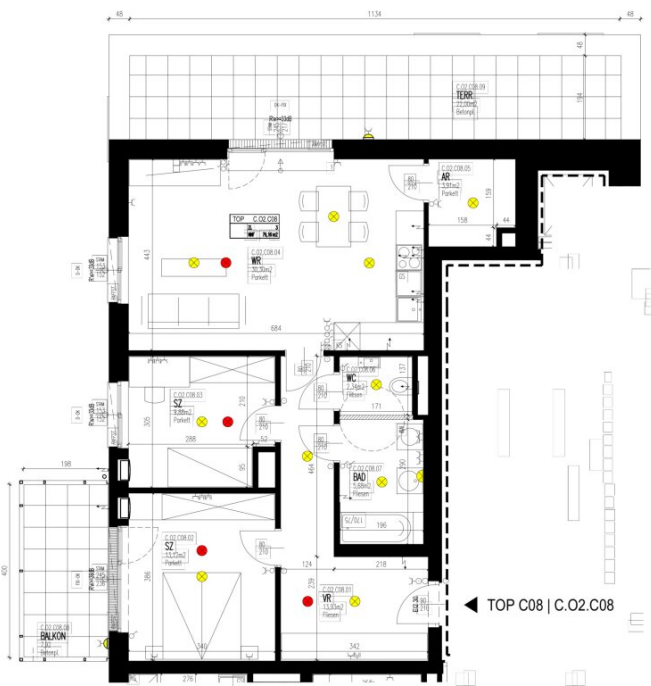
BAUTEIL C | EIGENTUM  
 2 OG  
 TOP C08 | C.02.C08



WOHNUNGSTYP 3 Zi.

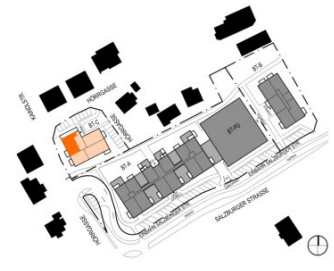
WOHNNUTZFLÄCHE	79,16 m <sup>2</sup>
TERRASSE / BALKON	7,92+22,00
EIGENGARTEN	~ m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	7,98 m <sup>2</sup>
GEZ. HP/THJ	27.10.2012





LEONDING | HÖRRGASSE

BAUTEIL C | EIGENTUM  
2 OGG  
TOP C08 | C.O2.C08



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, 2-fach, 3-fach</li> <li> FR-Schuko m. Klappdeckel - 1-fach, 2-fach, 3-fach</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> Betoneinlegedose</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> |
|---|--|---|--|---|

BT-C  
2 OGG  
1 OGG  
EG  
ENGS

**WOHNUNGSTYP 3 Zi.**

WOHNNUTZFLÄCHE 79,16 m<sup>2</sup>  
TERRASSE / BALKON 7,92-22,00  
EIGENGARTEN ~ m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 7,98 m<sup>2</sup>

GEZ: HPTHJ 27.10.2022

\\H\A\001\projekte\leonding\_leerplanung\_2012\OG\_1\_lemontsky\dwg\2012\_BF\_C\_Midag\_C\_Midag [C\_Midag] Druckdatum: 27.10.2022 16:25 Layout: cat\_08

## 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.

Diese Wohnung hat neben einem Balkon noch als zusätzliches Highlight eine XL-Dachterrasse! Mittels Lift ist die Wohnung auch mit schweren Einkäufen bequem erreichbar. Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet und bietet viel Platz für Schuhe und Jacken - durch diesen sind alle Räume zentral zugänglich. Der helle Wohn-Ess- Küchenbereich bietet viel Platz für Ihre Familie. Die beiden Schlaf-/Kinderzimmer werden Ihnen und Ihrer Familie ein netter Rückzugsort zum Wohlfühlen sein. Der praktische Abstellraum neben der Küche lässt so Manches nicht gerne Gesehenes verschwinden. Das WC wurde mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Im Badezimmer mit Wanne findet neben der Waschmaschine/Trockner auch noch ein Schrank noch genügend Platz.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche 79,16 m<sup>2</sup> + 7,92 m<sup>2</sup> Balkon + Dachterrasse 22,00m<sup>2</sup>

einladender Vorraum

2 geräumige Schlafzimmer

Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang auf den Balkon

Badezimmer mit Wanne

WC mit Handwaschbecken

Abstellraum

Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung: € 403.399,00 (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. € 272,67

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-Immobilienuche: [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