

# Leonding/Doppl: Heimkommen und sich über die komfortable Top Ausstattung und vorhandenen Mega-Infrastruktur freuen!



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  
zu Hause.

- » 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.



**Objektnummer: 6650/27600**

**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:	91,28 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,41 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	437.596,00 €
Betriebskosten:	173,43 €
USt.:	23,02 €

## 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.







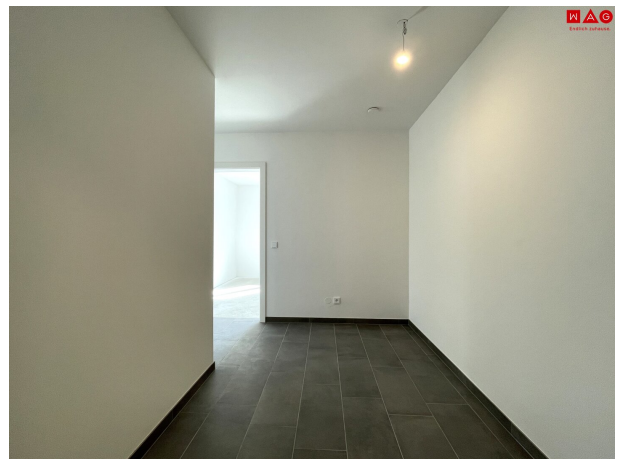
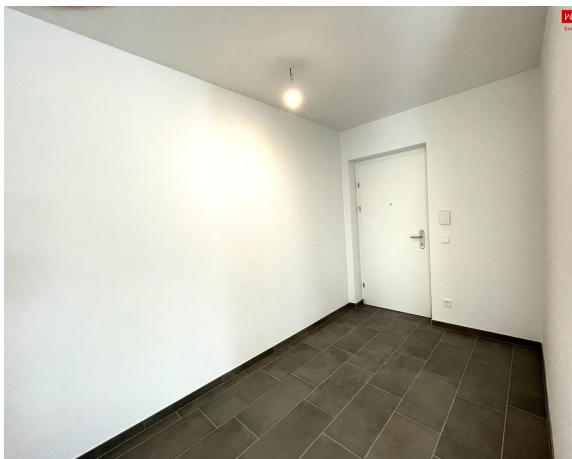
W A G  
Endlich zuhause.

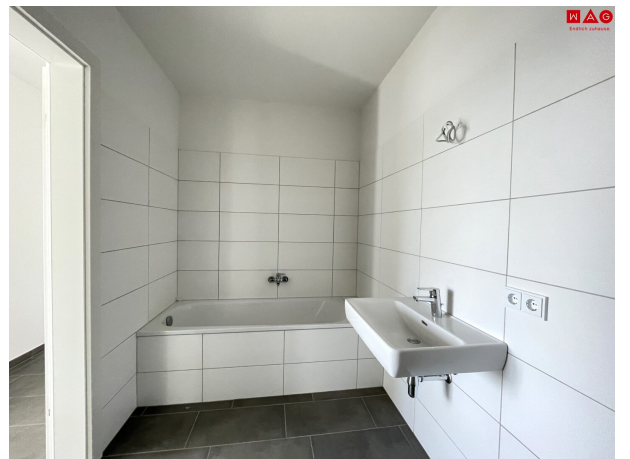
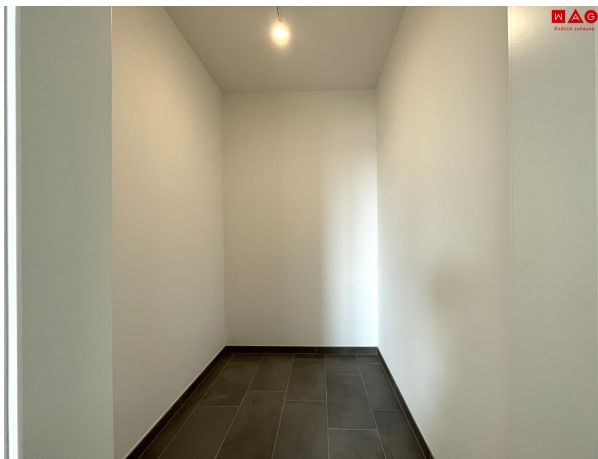


W A G  
Endlich zuhause.



W A G  
Endlich zuhause.











## 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

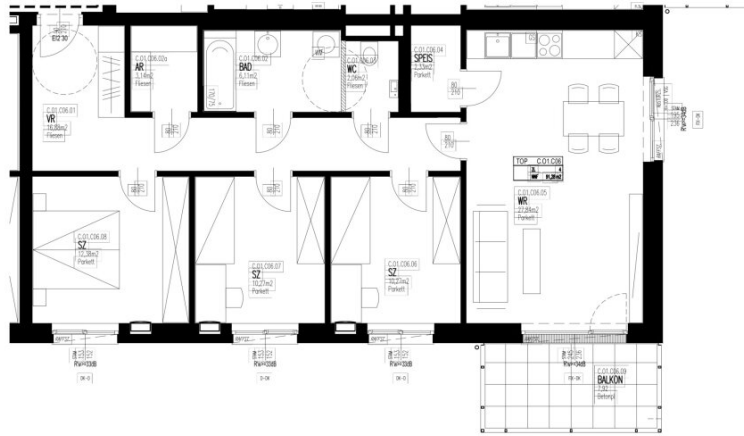
Code scannen &  
alle Details zu den  
Wohnungen finden.







TOP C06 | C.01.C06

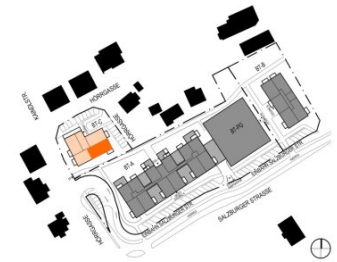


M 1:75

BAUTEIL C | EIGENTUM

10G

TOP C06 | C.01.C06

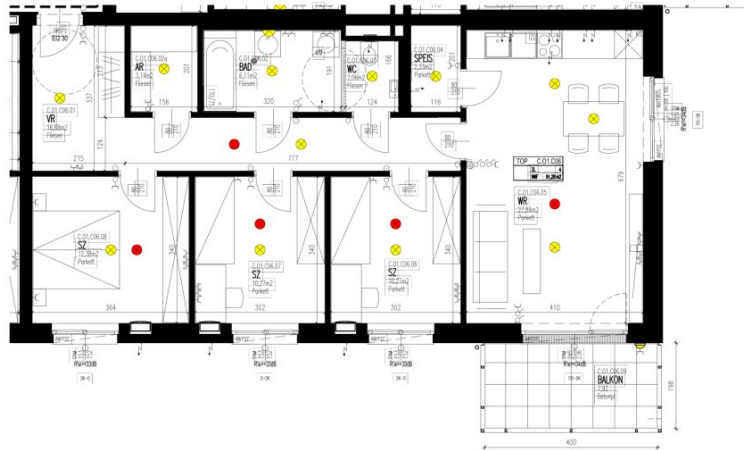


WOHNUNGSTYP 4 Zi.

WOHNNUTZFLÄCHE 91,28 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE / BALKON 7,92 m<sup>2</sup>  
 EIGENGARTEN - m<sup>2</sup>  
 KELLERABTEIL 7,41 m<sup>2</sup>  
 GEZ.-NRTHU 27.10.2022

\\VIL-0001\projekte\leonding\_hoerrgasse\2017\10\_G1\_1\_anno\kueche\dwg\2017\_C\_01\_C06.dwg [C:\M...] Docdatum: 27.04.2022 11:03 User: cad\_08

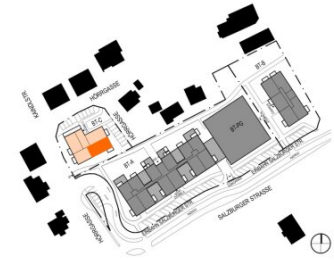
TOP C06 | C.01.C06



BAUTEIL C | EIGENTUM

10G

TOP C06 | C.01.C06



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 - 1fach, -2fach, -3fach</li> <li>FR-Schuko m. Klappdeckel - 1fach, -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>Betoninlegedose</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 4 ZI.**

WOHNUTZFLÄCHE	91,28 m <sup>2</sup>
TERRASSE / BALKON	7,92 m <sup>2</sup>
EIGENGARTEN	- m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	7,41 m <sup>2</sup>
GEZ.-NRTHU	27.16.2022

\\WAL-0001\projekte\leoning\_hoerrgasse\2017\03\_1\_1\_anno\kuehler\dwg\2017\_03\_1\_1\_anno\kuehler\dwg\TOP C06.dwg

# 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 ist ein wahrer Familientraum! Helle Räume mit durchdachter Raumplanung und einem Sonnenbalkon. Durch den geräumigen Vorraum sind alle Räume zentral erreichbar. Der helle, lichtdurchflutende Wohn-Ess- Küchenbereich bietet viel Platz für Ihre Familie. Neben dem Küchenbereich wurde ein zweiter praktischer Abstellraum (Speis) situiert, welcher für Ihre Vorräte ideal geeignet ist. Die drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer sind sehr gut nutzbar und bereiten durch große Fenster ein angenehmes Wohngefühl. Der zweite Abstellraum lässt so Manches 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 91,28 m<sup>2</sup> + 7,92 m<sup>2</sup> Sonnenbalkon

einladender Vorraum

3 geräumige Schlafzimmer

Wohn - Ess - Küchenbereich mit Abstellraum und Zugang auf den Balkon

Badezimmer mit Wanne

WC mit Handwaschbecken

Abstellraum

Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung: € 437.596,00 (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. € 303,66

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