

# Barrierefrei zugängliche Wohnung mit hochwertiger Ausstattung im sicheren Einfamilienhausumfeld: Mit Leichtigkeit durch den Alltag!



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.



**Objektnummer: 6650/27599**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Hörrgasse 31
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4060 Leonding
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,74
<b>Kaufpreis:</b>	303.928,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,54 €
<b>USt.:</b>	16,36 €

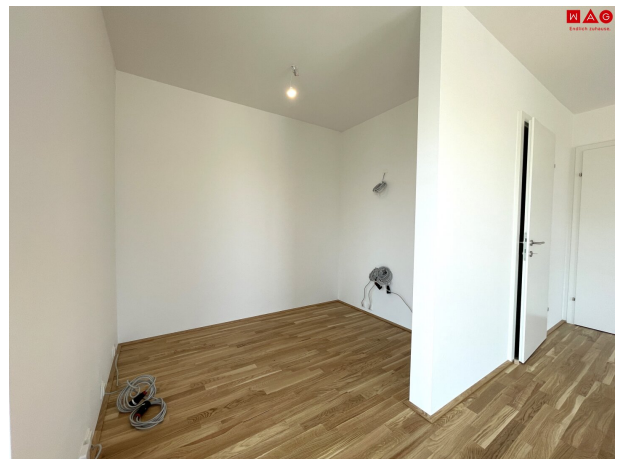
## Ihr Ansprechpartner

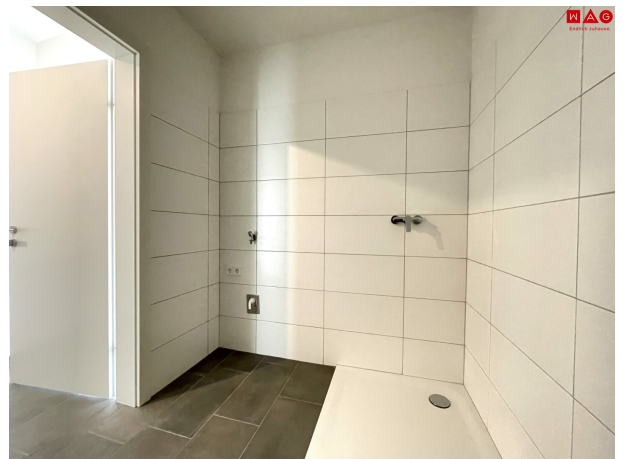
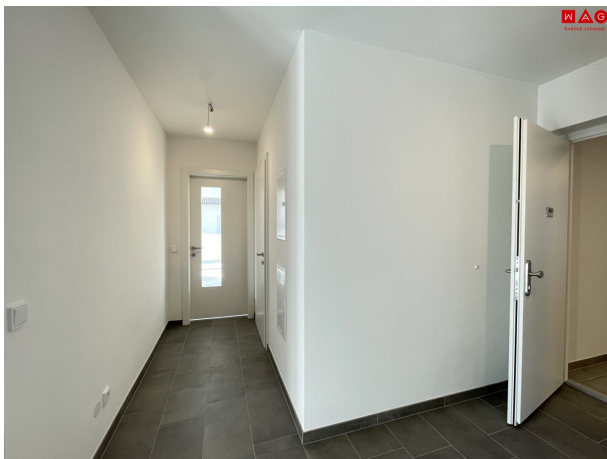
### Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

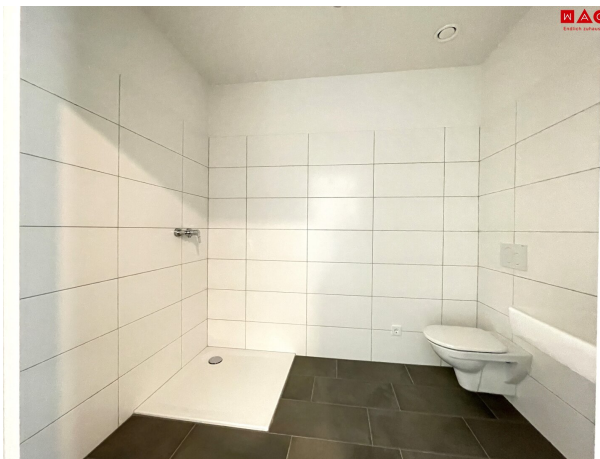
WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

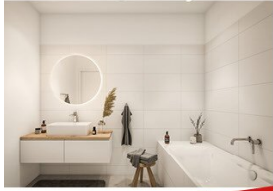
T +43 (0)50 338 6011

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.













## 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 liegt im 1. Stock und ist mittels Lift auch mit schweren Einkäufen leicht erreichbar. Die hellen Räume werden Sie begeistern. Durch den geräumigen Vorraum sind alle Räume erreichbar. Der Wohn-Ess- Küchenbereich mit Zugang zum Sonnenbalkon bietet ausreichend Platz auch für Ihre Gäste. Das Schlafzimmer bietet Platz für einen großen Schrank. Der praktische Abstellraum lässt so Manches verschwinden. Im Badezimmer mit Dusche findet auch die Waschmaschine/Trockner Platz.

Alle Daten auf einem Blick:

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

einladender Vorraum

geräumiges Schlafzimmer

Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Sonnenbalkon

Badezimmer mit Dusche und WC

Abstellraum

Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung: € 303.928,00 (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. € 214,09

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