

# Sonnenorientiertes Wohnen im obersten Stockwerk + Innovatives Energiekonzept mit Fußbodenheizung u. Deckenkühlung = Modernes Wohlfühlwohnen!

Linz/Binderlich:  
Nachhaltig Wohnen  
am Mörikeweg

Die WAG übernimmt Ihren Umzug!  
Sparen Sie 3000 Euro Übersiedelungskosten\* beim Kauf einer neuen Eigentumswohnung  
Aktion gültig bis 31.12.2024

WAG

- » 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen zwischen 53 m<sup>2</sup> und 97 m<sup>2</sup>
- » Freiflächen bei jeder Wohnung (Eigengärten, Balkone und Dachterrassen)
- » Smartes und effizientes Energiesystem

\*maximal € 3000,00 inkl. 20% Ust.

HWB<sub>Ref,SK</sub> = 35; fGEE<sub>SK</sub> = 0,69

Code scannen &  
alle Details zu den  
Wohnungen finden:



**Objektnummer: 6650/27990**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mörikeweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,56 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,15 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	496.300,00 €
Betriebskosten:	200,77 €
USt.:	25,45 €

## 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.





**Linz/Bindermichl:  
Nachhaltig Wohnen  
am Mörlikeweg**

**Die WAG übernimmt Ihren Umzug!**  
Sparen Sie 3000 Euro Übersiedelungskosten\* beim Kauf einer neuen Eigentumswohnung  
Aktion gültig bis 31.12.2024

- » 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen zwischen 53 m<sup>2</sup> und 97 m<sup>2</sup>
- » Freiflächen bei jeder Wohnung (Eingärten, Balkone und Dachterrassen)
- » Smartes und effizientes Energiesystem

\*maximal € 3000,00 inkl. 20% Ust.  
HWB<sub>WAG</sub> = 35; fGEE<sub>WAG</sub> = 0,69

Code scannen & alle Details zu den Wohnungen finden:

WAG logo in the top right corner.



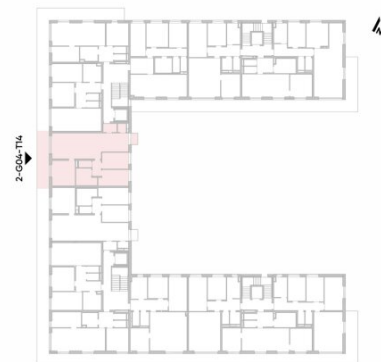


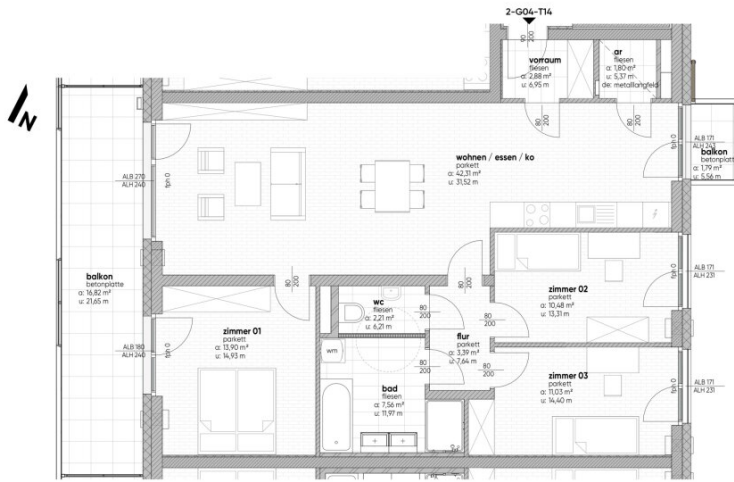


grundriss  
M1:75

TOP 2-G04-T14	
terrasse/balkon	18,61 m <sup>2</sup>
kellerabteil	3,15 m <sup>2</sup>
wohnnutzfläche	95,56 m <sup>2</sup>

OG5	
<b>OG4</b>	
OG3	
OG2	
OG1	
EG	



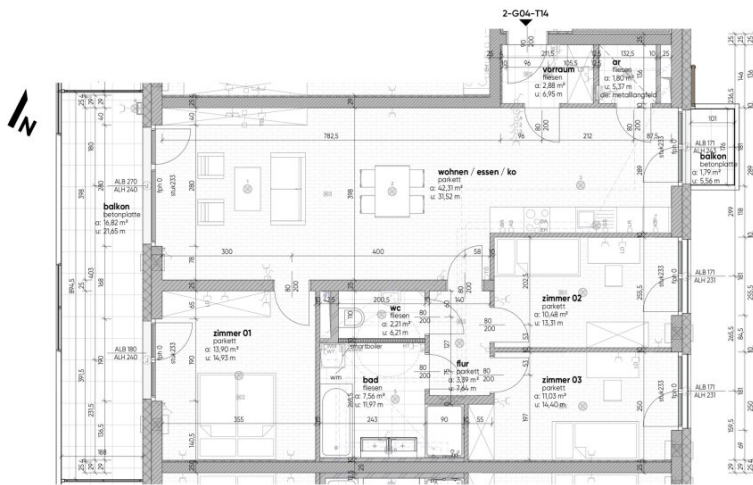


grundriss  
M1:75

TOP 2-G04-T14	
terrasse/balkon	18,61 m <sup>2</sup>
kellerabteil	3,15 m <sup>2</sup>
wohnnutzfläche	95,56 m <sup>2</sup>

OGS	
<b>OG4</b>	
OG3	
OG2	
OG1	
EG	



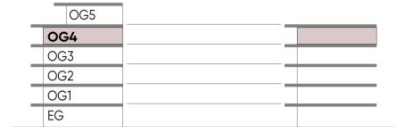


grundriss mit technick  
 N1:75

TOP 2-G04-T14	
terrasse/balkon	18,61 m <sup>2</sup>
kellerabteil	3,15 m <sup>2</sup>
wohnutzfläche	95,56 m <sup>2</sup>

**legende  
 elektrotechnik**

- |                           |                                    |                           |
|---------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| ○ Auslöschsicher          | ○ Jalousiemotor                    | ○ Rauchmelder (auslösch)  |
| ⊘ Rauchmelder             | ⊘ Radio-TV-Anschluss               | ⊘ Rauchmelder (auslösch)  |
| ⊘ Einzelstecker           | ⊘ Datensteckdose / Netzanschluss   | ⊘ Rauchmelder (auslösch)  |
| ⊘ Schutz-Steckdose 1-fach | ⊘ Klingelton                       | ⊘ Druckknopfbed. RWA      |
| ⊘ Schutz-Steckdose 2-fach | ⊘ Sirene / Alarmierung             | ⊘ Lüftungsgitter          |
| ⊘ Schutz-Steckdose 3-fach | ⊘ Raumtemperatur                   | ⊘ ABK Ventilator / Lüfter |
| ⊘ Schutz-Steckdose 4-fach | ⊘ Temperaturabhängige Innenventile |                           |
| ⊘ Multifunktionsstecker   | ⊘ E-Anschluss Wohnungszähler       |                           |
| ⊘ Einzelstecker           | ● Wanduchte (Kaltluft)             | ⊘ E-Hand                  |
| ⊘ Dimmer                  | ⊘ Deckenuchte (Kaltluft)           | ⊘ E-Stecker               |
| ⊘ Taster 1-fach           |                                    | ⊘ E-Drehtrieb             |
| ⊘ Jalousiemotor           |                                    | ⊘ E-Abnehmbohrer          |
|                           |                                    | ⊘ E-Geschwippen           |





# Objektbeschreibung

## Nachhaltig Wohnen am Mörikeweg

In einer beliebten Wohngegend am Bindermichl realisiert die WAG Eigentumswohnungen in hervorragender Lage. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 53,73 m<sup>2</sup> und 96,75 m<sup>2</sup> verfügen im Erdgeschoß über Terrassen mit Eigengärten. Die Wohnungen in den oberen Geschoßen verfügen über Balkone, die Dachgeschoßwohnungen sind mit Dachterrassen ausgestattet.

Profitieren Sie darüber hinaus von einem nachhaltigen Energiesystem: Mittels effizienter Kombination aus Wärmepumpenanlage und Fernwärme, smarterem E-Boiler und Solar- bzw. PV-Anlage wird im Winter umweltbewusst und kosteneffizient Wärme erzeugt. Im Sommer sorgt eine integrierte Deckenkühlung für angenehmes und vor allem gleichmäßiges Raumklima. Jeder Wohnung stehen ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz samt E-Lade-Vorbereitung zur Verfügung.

### **Alle Daten auf einem Blick:**

- Wohnfläche ca. 95,56 m<sup>2</sup> und 16,82 m<sup>2</sup> Balkon und 1,79 m<sup>2</sup> Balkon
- Vorraum
- 3 geräumige Schlafzimmer
- heller Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie einem Doppelwaschbecken
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung: **€ 496.300,00** (beachten Sie unser beigefügtes Finanzierungsangebot)

Kaufpreis Tiefgaragenplatz: **€ 27.500,00**

Monatliche Kosten für die Wohnung inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskosten, Kabel-TV und Ust. ca. € 350,45

Monatliche Kosten für den Tiefgaragenstellplatz inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Verwaltungskosten und Ust. ca. € 20,95

Bei diesen beiden Positionen handelt es sich größtenteils um A-conto Zahlungen und diese werden daher jährlich nach tatsächlichen Aufwand/Verbrauch mittels Jahresabrechnung abgerechnet.

#### **IHR WAG IMMOBILIEN VORTEIL:**

- Fixpreisgarantie
- Deckenkühlung
- Wärmepumpenanlage mit Erdspeicher und Solaranlage
- Photovoltaik-Anlage
- Fußbodenheizung
- Einzelwohnraumlüftung
- Barrierefreiheit
- elektrische Raffstores mit Fernbedienung
- Sanitäre Einrichtung mit TOP-Marken, größtenteils mit Badewanne und EXTRA Dusche, sowie Doppelwaschbecken

- Die Wohnungen verfügen über Balkone/Terrassen bzw. Eigengärten
- Kellerabteile
- Tiefgaragenplätze optional mit Lademöglichkeiten für E-Autos
- Architektenplanungen - daher gut durchdachte Raumkonzepte
- Erfahrung seit Jahrzehnten
- Optimale Lage, beste Infrastruktur - dennoch in ruhiger Grünlage
- Niedrigenergiebauweise HWB 35/m<sup>2</sup>a, fGee 0,69

**LAGE:**

**Verkehr:**

- Bushaltestelle: 100 m
- Autobahnauffahrt: 1 km
- Flughafen Linz-Hörsching: 10,0 km
- Hauptbahnhof Linz: 4 ,5 km
- Bahnhof OED: 1,5 km

**Kinder:**

- Kindergarten (mehrere): 500 m
- Volksschule: 400 m
- Neue Mittelschule: 500 m
- Gymnasium (HBLA+AHS): 100 m
- Universität: 13,5 km

**Einkaufen:**

- Nächster Supermarkt: 100 m
- Apotheke: 300 m
- Ärztezentrum OED: 300 m
- Zentrum OED: (EKZ) 300 m

**Freizeit:**

- Hauptplatz Linz: 6,0 km
- Gastronomie: ab 100 m
- Wellnessoase Hummelhof: 600m

- Hummelhofwald: 600 m
- Skater-/BMX-Bahn: 400 m
- Sportpark Lissfeld: 400 m
- Morgentau-Garten: 350 m
- A7-Landschaftspark: 400 m
- Fitnessstudio: 50 m

**Kultur:**

- Brucknerhaus: 6,5 km
- Musiktheater: 4,0 km
- Posthof: 6,0 km
- Kulturzentrum Hof: 5,5 km

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Eder und Frau Sonntagbauer 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m  
Schule <750m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <250m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap