

# Barrierefreiheit genießen! Nachhaltiges Wohnen mit großzügigen Balkon (39m<sup>2</sup>) inklusive modernster umweltfreundlicher Technik



**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: 6650/27994**

**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:	65,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,21 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	472.330,00 €
Betriebskosten:	138,01 €
USt.:	18,42 €

## 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 Mörikeweg**

**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>WZG</sub> = 35; fGEE<sub>WZG</sub> = 0,69

Code scannen & alle Details zu den Wohnungen finden:

WAG









grundriss
   
 M1:75

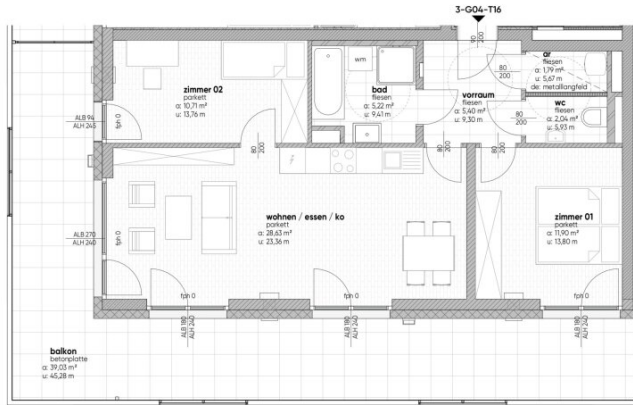


TOP 3-G04-T16	
terrasse/balkon	39,03 m <sup>2</sup>
kellerabteil	2,21 m <sup>2</sup>
wohnutzfläche	65,69 m <sup>2</sup>

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



3-G04-T16

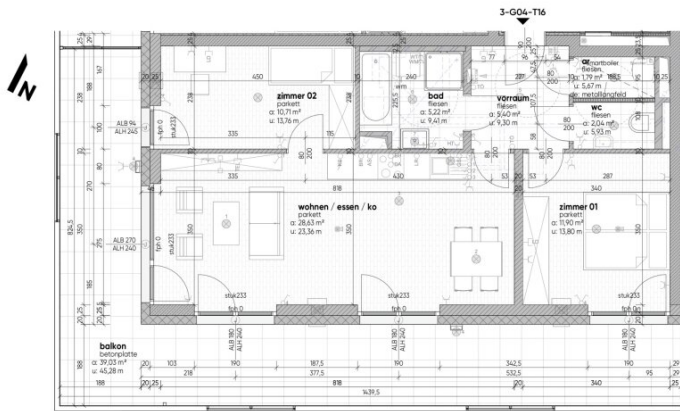


grundriss
   
 M 1:75

TOP 3-G04-T16	
terrasse/balkon	39.03 m <sup>2</sup>
kellerabteil	2.21 m <sup>2</sup>
wohnnutzfläche	65.69 m <sup>2</sup>



3-G04-T16



grundriss mit technik  
 M 1:75

TOP 3-G04-T16	
terrasse / balkon	39.03 m <sup>2</sup>
kellerabteil	2.21 m <sup>2</sup>
wohnutzfläche	65.69 m <sup>2</sup>

legende  
 elektrotechnik

- |                            |                             |                             |                               |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| ○ Ausschalter              | ○ Jalousieaktor             | ○ Steckdose / Netzanschluss | ○ Rauchmelder akustisch       |
| ○ Wechselrichter           | ○ Bad- / TV-Anschluss       | ○ Druckregulierende Ventile | ○ Rauchwegentwässerungskanäle |
| ○ Kreuzschalter            | ○ Doppel-/ Dreifachschalter | ○ Klingelglocke             | ○ Lüftungsgitter              |
| ○ Schutz-Schleuse 1-fach   | ○ Leuchte / Leuchtenanlage  | ○ Raumtemperatur            | ○ ABK Ventilator / Lüfter     |
| ○ Schutz-Schleuse 2-fach   | ○ Raumtemperatur            | ○ Türschloßanlage           |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 3-fach   | ○ Türschloßanlage           |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 4-fach   |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 5-fach   |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 6-fach   |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 7-fach   |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 8-fach   |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 9-fach   |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 10-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 11-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 12-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 13-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 14-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 15-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 16-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 17-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 18-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 19-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 20-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 21-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 22-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 23-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 24-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 25-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 26-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 27-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 28-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 29-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 30-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 31-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 32-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 33-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 34-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 35-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 36-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 37-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 38-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 39-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 40-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 41-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 42-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 43-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 44-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 45-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 46-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 47-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 48-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 49-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 50-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 51-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 52-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 53-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 54-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 55-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 56-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 57-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 58-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 59-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 60-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 61-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 62-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 63-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 64-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 65-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 66-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 67-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 68-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 69-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 70-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 71-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 72-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 73-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 74-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 75-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 76-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 77-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 78-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 79-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 80-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 81-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 82-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 83-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 84-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 85-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 86-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 87-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 88-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 89-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 90-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 91-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 92-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 93-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 94-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 95-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 96-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 97-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 98-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 99-fach  |                             |                             |                               |
| ○ Schutz-Schleuse 100-fach |                             |                             |                               |



3-G04-T16



# 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, smartem 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. 65,69 m<sup>2</sup> und 39,03 m<sup>2</sup> Balkon
- Vorraum
- 2 geräumige Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- heller Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie einem Waschbecken
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung: **€ 472.330,00** (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. € 255,30

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