

# Toplage am Bindermichl: grün, sicher, ruhig... - beste Infrastruktur + 26 m<sup>2</sup> XL-Südbalkon + PV-Anlage, Erdwärmepumpe, Smartem E-Boiler



Linz/Bindermichl:  
Nachhaltig Wohnen  
am Mörikeweg

Die WAG übernimmt Ihren Umzug!  
Sparen Sie 3000 Euro Übersiedelungskosten\* beim Kauf einer neuen Eigentumswohnung  
Aktion gültig bis 28.02.2025

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: 6650/28002**

**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:	64,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,99 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	458.430,00 €
Betriebskosten:	135,76 €
USt.:	18,18 €

## 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.







(c) ZOOM VP.AT



(c) ZOOM VP.AT



## Linz/Bindermichl: Nachhaltig Wohnen am Mörikeweg



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

Code scannen & alle Details zu den Wohnungen finden:





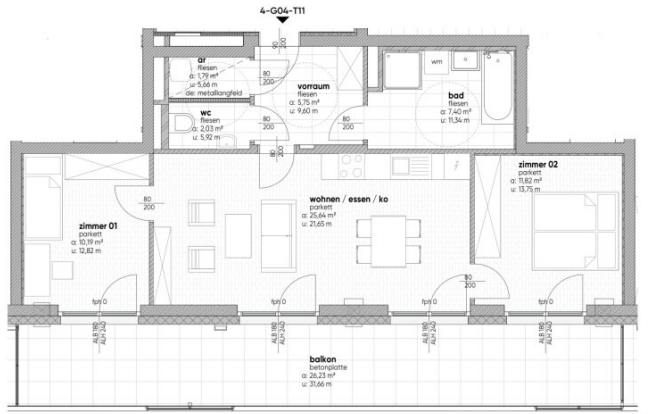
grundriss  
M 1: 75

TOP 4-G04-T11	
terrasse/balkon	26.23 m <sup>2</sup>
kellerabteil	2.99 m <sup>2</sup>
wohnutzfläche	64.62 m <sup>2</sup>

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



4-G04-T11

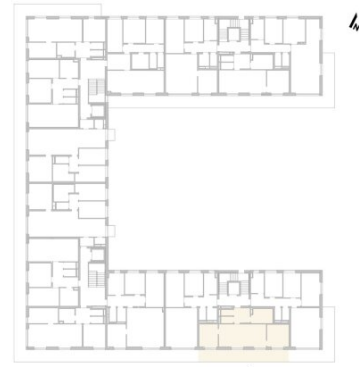


grundriss
   
 M1:75

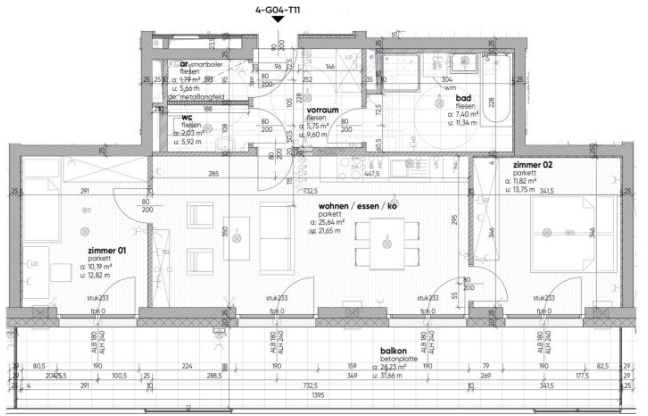


TOP 4-G04-T11	
terrasse/balkon	26,23 m <sup>2</sup>
kellerabteil	2,99 m <sup>2</sup>
wohnutzfläche	64,62 m <sup>2</sup>

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



4-G04-T11



grundriss mit technik  
 1:11,75

TOP 4-G04-T11	
terrasse/balkon	26,23 m <sup>2</sup>
kellerabteil	2,99 m <sup>2</sup>
wohnnutzfläche	64,62 m <sup>2</sup>

legende  
 elektrotechnik

- Ausschalter
- ▽ Wechselschalter
- ✕ Kreuzschalter
- ▽ Schuko-Steckdose 1-fach
- ⊕ Schuko-Steckdose 2-fach
- ▽ Schuko-Steckd. RB mit Kippkontakt
- ▽ Kofferschleuse
- ▽ Selenischer
- ⊕ Dimmer
- ⊕ Taster 1-fach
- ⊕ Jalousiesch.
- Jalousiemotor
- ▽ Radio-, TV-Anschluss
- ▽ Datensteckn. / Telefonsteckn.
- ⊕ Klingelkabel
- Leuchte / Leuchtmontage
- ⊕ Raumthermostat
- ⊕ Temperaturschleife Inverterkabel
- ⊕ E-Anschluss Wohnungszonierung
- Wandtauchteuchte
- Deckenleuchte (Hohlstrahl)
- ⊕⊕ Rauchmelder steuertisch
- ⊕ Fluchtwegbeleuchtungskuchte links
- ⊕ Druckknopfbed. WWA
- ⊕ Liftanrufschalter
- ABK, Verbotsschild / Liefer
- ⊕ 111 = Hand
- ⊕ 112 = Rückkehr
- ⊕ 113 = Durchschlag
- ⊕ 114 = Anstreichmedisse
- ⊕ 115 = Geschlopper



4-G04-T11



## 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. 64,62 m<sup>2</sup> und ca.26,23 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: **€ 458.430,00** (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. € 310,12

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