

**Modernes nachhaltiges Wohnen in nachgefragter Toplage
inklusive 26 m² XL-Balkon und Innovativem
Energiekonzept**



Objektnummer: 6650/28000

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:	82,29 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,95 m ²
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	494.310,00 €
Betriebskosten:	172,89 €
USt.:	22,33 €

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 m² und 97 m²
- » Freiflächen bei jeder Wohnung (Eigengärten, Balkone und Dachterrassen)
- » Smartes und effizientes Energiesystem

*maximal € 3000,00 inkl. 20% Ust.

HWB_{Ref,SK} = 35; fGEE_{SK} = 0,69

Code scannen &
alle Details zu den
Wohnungen finden:



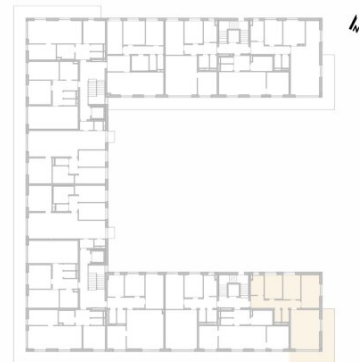


grundriss

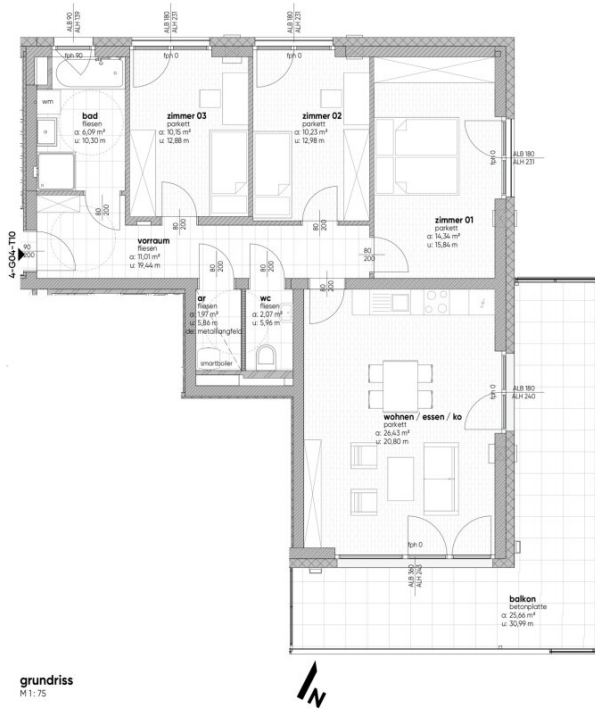
 M 1:75

TOP 4-G04-T10	
terrasse/balkon	25,64 m ²
kellerabteil	2,95 m ²
wohnnutzfläche	82,29 m ²

OG5	
OG4	
OG3	
OG2	
OG1	
EG	



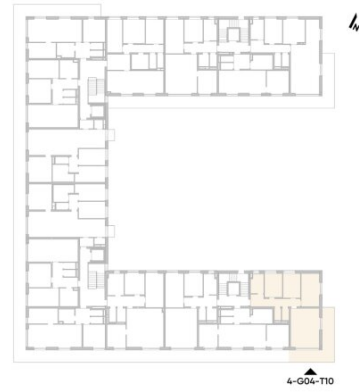
4-G04-T10

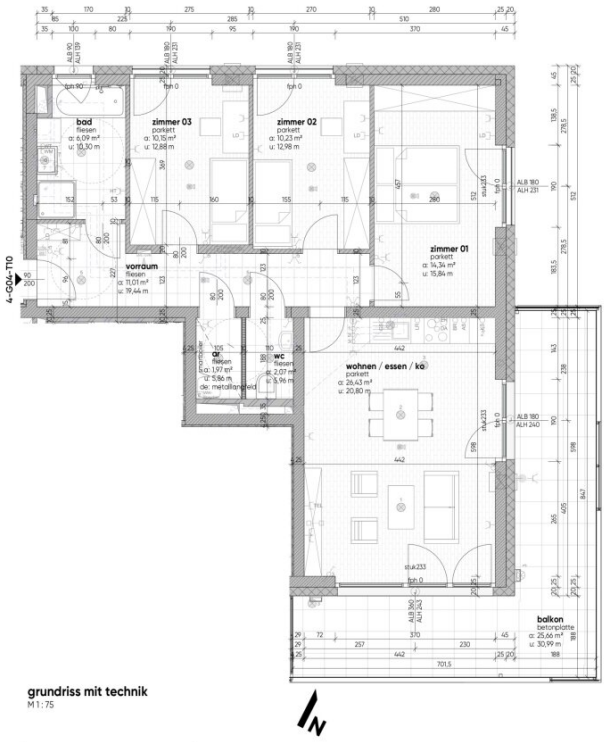


grundriss
 M 1:75

TOP 4-G04-T10	
terrasse/balkon	25,66 m ²
kellerabteil	2,95 m ²
wohnnutzfläche	82,29 m ²

OG5	
OG4	
OG3	
OG2	
OG1	
EG	



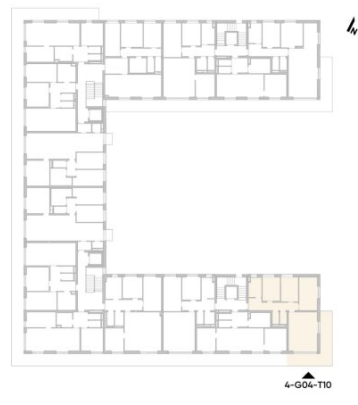
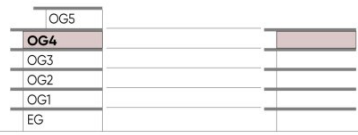


grundriss mit technik
M 1:75

TOP 4-G04-T10	
terrasse/balkon	25,66 m²
kellerabteil	2,95 m²
wohnutzfläche	82,29 m²

legende elektrotechnik

- ⊖ Auswähler
- ⊖ Wechselschalter
- ⊖ Dimmerschalter / Taströhrenschalter
- ⊖ Kreuzschalter
- ⊖ Schuko-Steckdose 1-polig
- ⊖ Schuko-Steckdose 2-polig
- ⊖ Raumtemperatur
- ⊖ Kartentelefon
- ⊖ Saniterschalter
- ⊖ Dimmer
- ⊖ Taster 5-polig
- ⊖ Jobwecker
- ⊖ Jalousiemotor
- ⊖ Radio- / TV-Anschluss
- ⊖ Datenkabel / Telefonanschluss
- ⊖ Klingelschalter
- ⊖ Leerdraht / Leerdrahtverbindung
- ⊖ Raumtemperatur
- ⊖ Tageslichtregelung Innenlampe
- ⊖ E-Anschluss Wohnungsstrom
- ⊖ Wandtafelanschluss
- ⊖ Deckenleuchte (Auswahl)
- ⊖ Rauchmelder drahtlos
- ⊖ Rauchwarnempfängerleuchte fest
- ⊖ Druckverminderndes Ventil
- ⊖ Lüftungschalter
- ⊖ ABK Ventilator / Lüfter
- ⊖ E-Heiz
- ⊖ E-Bucaluz
- ⊖ E-Garmentrockner
- ⊖ E-Alarmanlage
- ⊖ E-Geothermie



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 m² und 96,75 m² 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 82,29 m² und 25,66 m² Balkon
- Vorraum
- 3 geräumige Schlafzimmer
- heller Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie einem Waschbecken und Fenster
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Kellerabteil

Kaufpreis Wohnung: **€ 494.310,00** (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. € 308,18

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/m²a, 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