

Hörrgasse:
Wohnen im attraktiven
Einfamilienhaus-
Umfeld

Hörrgasse 31, 4060 Leonding



Anlagewohnungen in Leonding/Doppl

11 Eigentumswohnungen für eine nachhaltige Zukunftsvorsorge





Wohnen in Leonding/Doppl

Sie wollen nachhaltig in reale Werte investieren und dabei krisen- sowie inflationssicher für Ihre Zukunft vorsorgen? In Leonding, im Stadtteil Doppl, entstehen 11 neue Eigentumswohnungen mit einer Größe von 60,81 m² bis 104,83 m² – eine attraktive Anlegeform mit langfristiger Wertentwicklung.

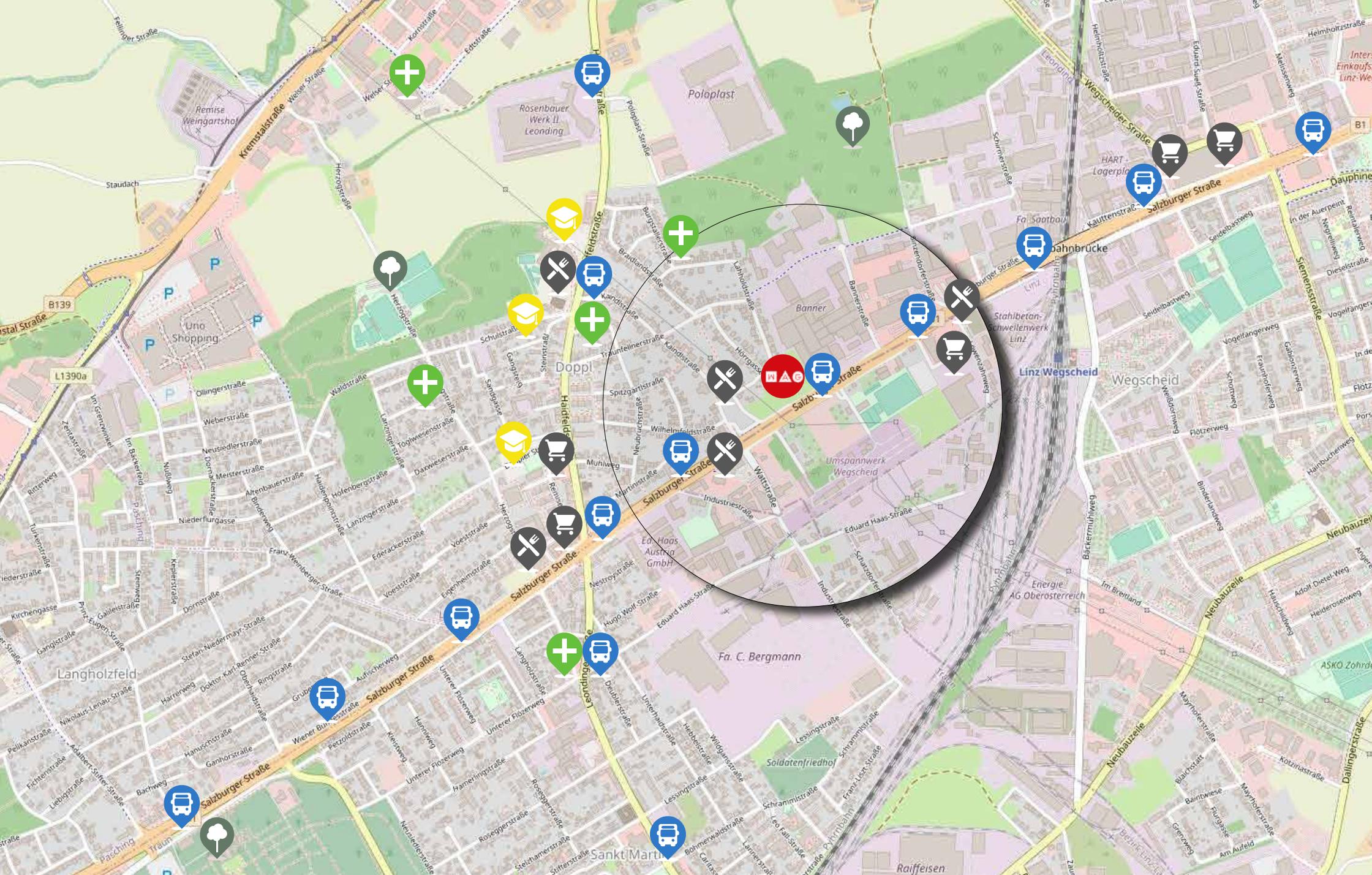
Allen Wohnungen sind Freiräume zugeordnet. Jede erdgeschossige Wohnung hat einen direkt zugeordneten, barrierefreien Gartenbereich, die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über großzügige Balkone. Alle

Wohnungen sind dank ihrer Ausrichtung ausgezeichnet mit natürlichem Sonnenlicht versorgt. Die Wohnungen in den Obergeschossen können mittels Lift barrierefrei erreicht werden und garantieren somit optimale Zugänglichkeit für alle BewohnerInnen.



- 11 Eigentumswohnungen
- Terrassen mit Eigengärten / Balkone
- Wohnflächen von 60,81 m² bis 104,83 m²
- 2- bis 4-Raumwohnungen
- barrierefrei – Lift
- 3-Scheiben-Verglasung
- Sonnenschutz mittels elektr. Raffstore
- Freipark-Stellplätze, Parkhausstellplätze mit E-Lade-Vorbereitung

HWB_{Ref,SK} = 34; fGEE_{SK} = 0,74



 Öffentliche Verkehrsmittel

 Nahversorger

 Kulinarik

 Medizinische Versorgung

 Bildung

Das Umfeld

Die Wohnungen in der Hörrgasse liegen im Stadtteil Doppl. Diverse Ärzte, Apotheken und mehrere Schulen aller Schulstufen sowie Kindergärten und Hort befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Im gesamten Stadtteil finden sich zahlreiche Geschäfte und Nahversorger, um tägliche Besorgungen auf kurzem Wege auch zu Fuß oder mit dem Rad erledigen zu können.



Mehrere Lebensmittelmärkte, Restaurants und Cafés befinden sich ebenfalls im direkten Wohnumfeld. Sehr gut ist zudem auch die Verkehrsanbindung zu und rund um das Objekt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man die Linzer Innenstadt, den Bahnhof Linz, Traun oder das Zentrum von Leonding in wenigen Fahrminuten. Das beliebte Einkaufszentrum „PlusCity“, das Infra Center oder die großen (Fach-)Märkte am Harter Plateau sind ebenfalls öffentlich gut erschlossen. Aufgrund der Nähe zur Salzburger Straße ist die Autobahnauf-/abfahrt A7 auf kurzem Wege zu erreichen.

Die Ausstattung

Die WAG legt besonders großen Wert auf die Verwendung qualitativer Materialien. Dies spiegelt sich nicht nur bei der Verwendung hochwertiger Parkett- und Fliesen-/Feinsteinzeugböden wider, sondern erstreckt sich über den gesamten Bauprozess. Bei den schlüsselfertigen Eigentumswohnungen in Leonding Doppl wurde an alle BewohnerInnen gedacht. Vom Kinderwagenabstellplatz, über großzügige Kellerabteile bis hin zu Freipark- bzw. Parkhaus-Stellplätzen mit der Möglichkeit zur Herstellung von PKW E-Ladeanschlüssen.

Die Wohnungen und Außenbereiche sind dank Lift barrierefrei erschlossen. Alle Wohnungen sind mit 3-fach verglasten Fenstern, elektrischen Raffstores und die jeweiligen Schlafräume mit einer Wohnraumlüftung ausgestattet.



Ihre Anlagewohnung Hörrgasse

Wer in eine Anlagewohnung in der Hörrgasse investiert, erwirbt Eigentum, schafft nachgefragten Wohnraum und profitiert von der Vermietung sowie der langfristigen Wertsteigerung der Wohnung. Darüber hinaus bietet diese nachhaltige Anlageform rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten und steuerliche Vorteile.



Ihre Vorteile:

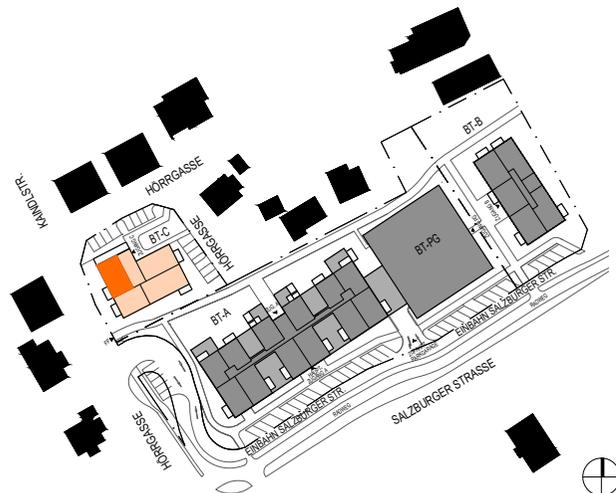
- Regelmäßige Mieteinnahmen – sicheres Einkommen
- Steuerliche Vorteile: Vorsteuerabzug, Absetzbarkeit der Zinsen, etc.
- Stabile Erträge – unabhängig von Wirtschaftslage und Zinsentwicklung
- Nachhaltige Wertsteigerung der Wohnung
- Hohe Nachfrage

Eine Investition in eine Anlagewohnung stellt damit nicht nur Ihre Vermögensplanung langfristig breiter auf, sondern bietet Ihnen darüber hinaus interessante Optionen – ganz nach Ihren Bedürfnissen ausgerichtet. Wir freuen uns, Ihnen mit unserem Portfolio eine attraktive sowie nachhaltige Anlagemöglichkeit zu bieten!

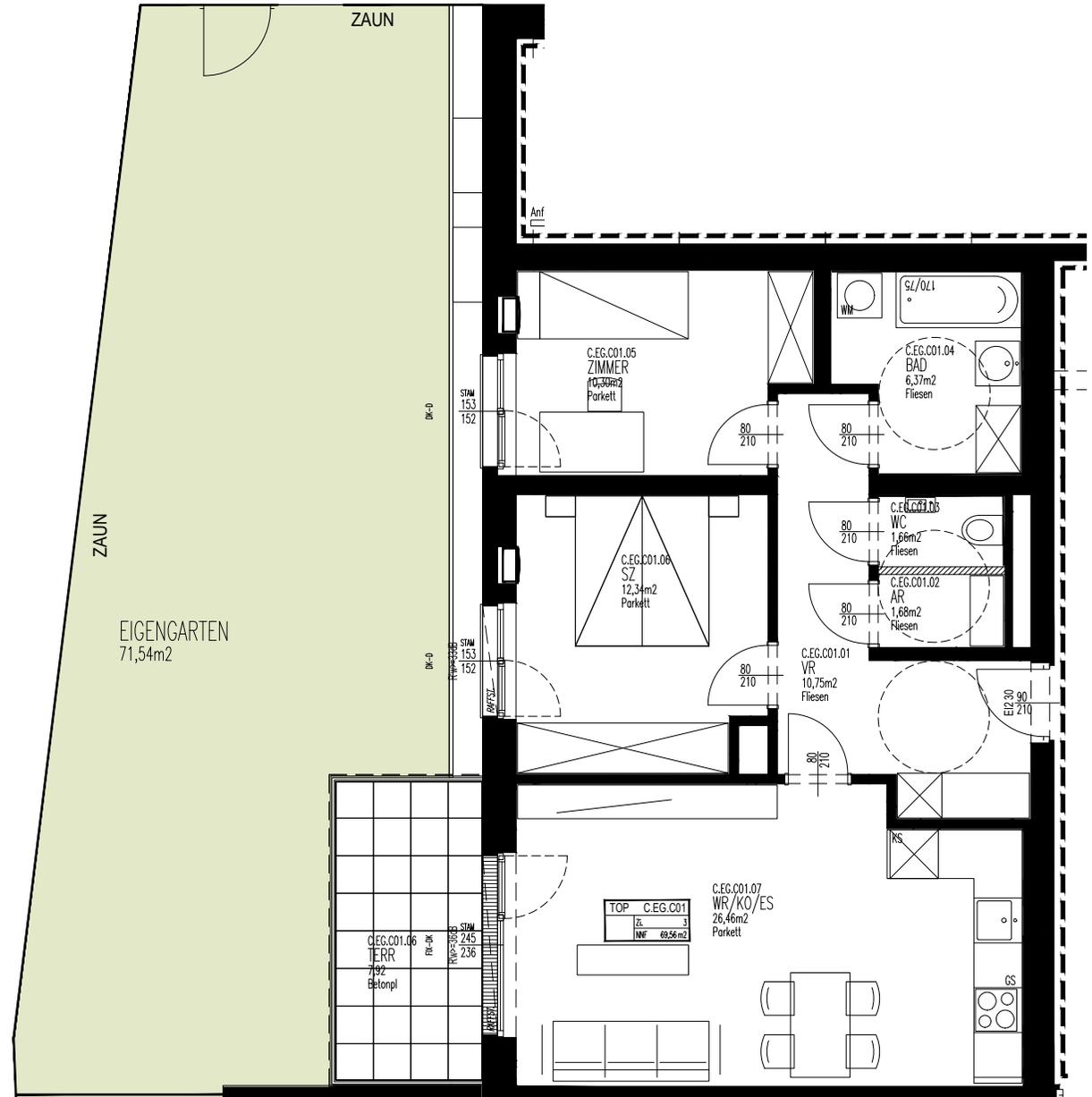
TOP C 01

Ebene: Erdgeschoss
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 69,56 m²
Terrasse: 7,92 m²
Eigengarten: 71,54 m²
Netto-Preis Wohnung: € 318.859,-
Freipark-Stellplatz netto: € 7.432,-
Miete Parkhausstellplatz:* € 106,58

* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten



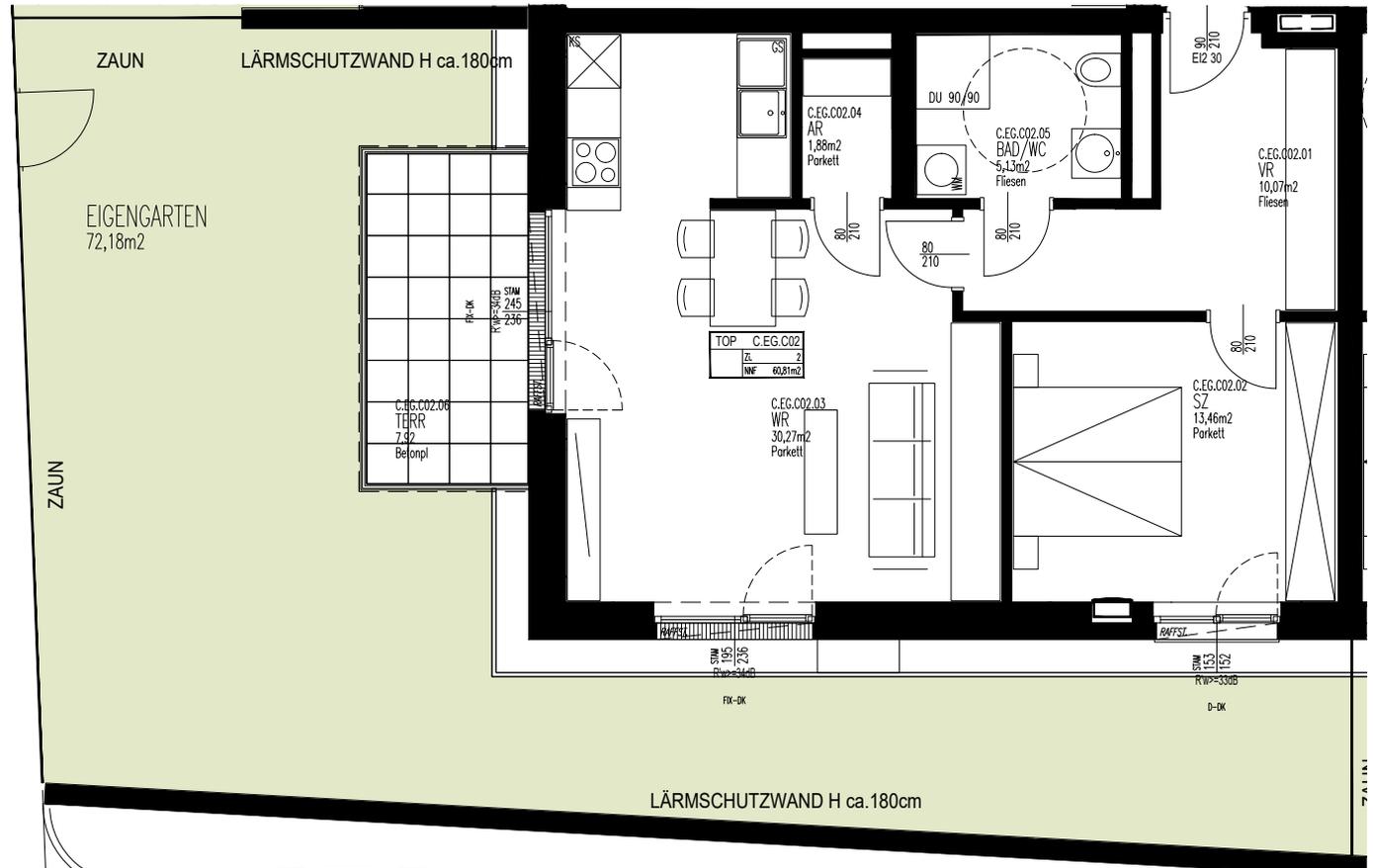
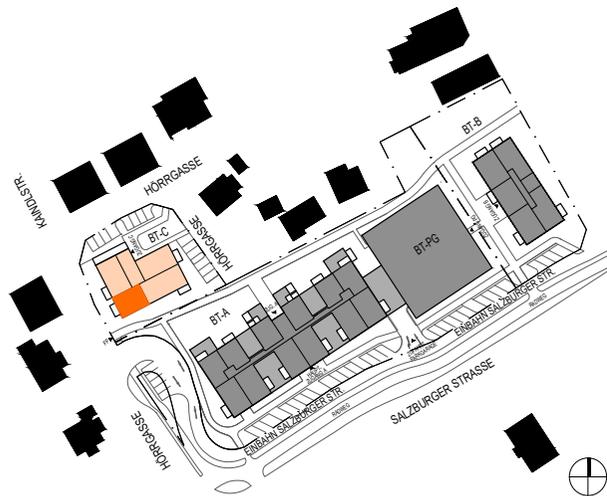
BT-C



TOP C 02

Ebene: Erdgeschoss
 Räume: 2-Raum
 Wohnfläche: 60,81 m²
 Terrasse: 7,92 m²
 Eigengarten: 72,18 m²
 Netto-Preis Wohnung: € 278.749,-
 Freipark-Stellplatz netto: € 7.432,-
 Miete Parkhausstellplatz:* € 106,58

* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten



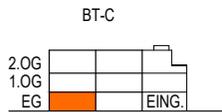
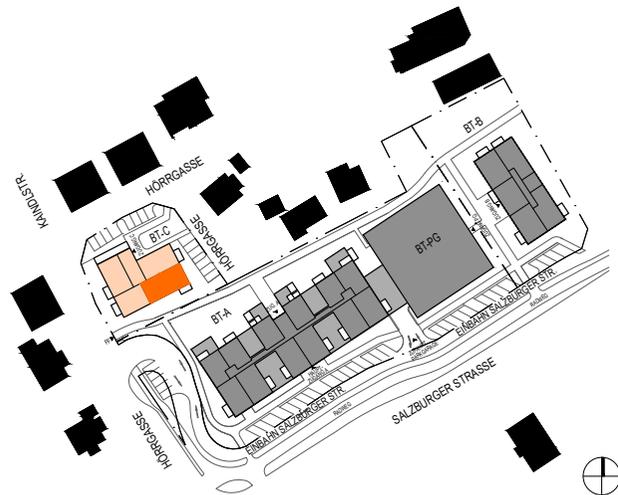
BT-C



TOP C 03

Ebene: Erdgeschoss
 Räume: 4-Raum
 Wohnfläche: 91,28 m²
 Terrasse: 7,92 m²
 Eigengarten: 112,38 m²
 Netto-Preis Wohnung: € 382.589,-
 Freipark-Stellplatz** netto: € 14.863,-

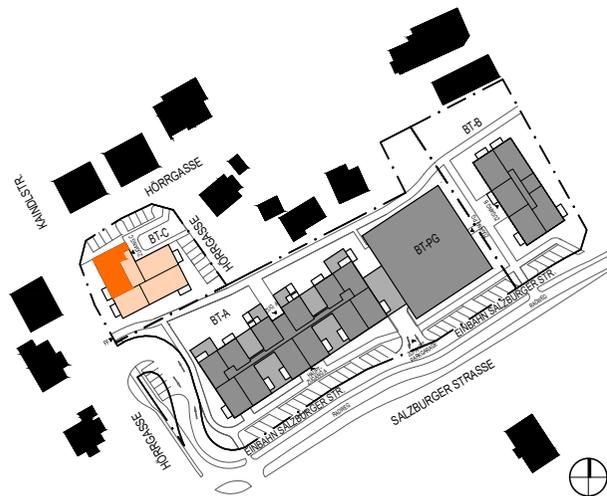
**Dieser Wohnung sind 2 Freipark-Stellplätze zugeordnet



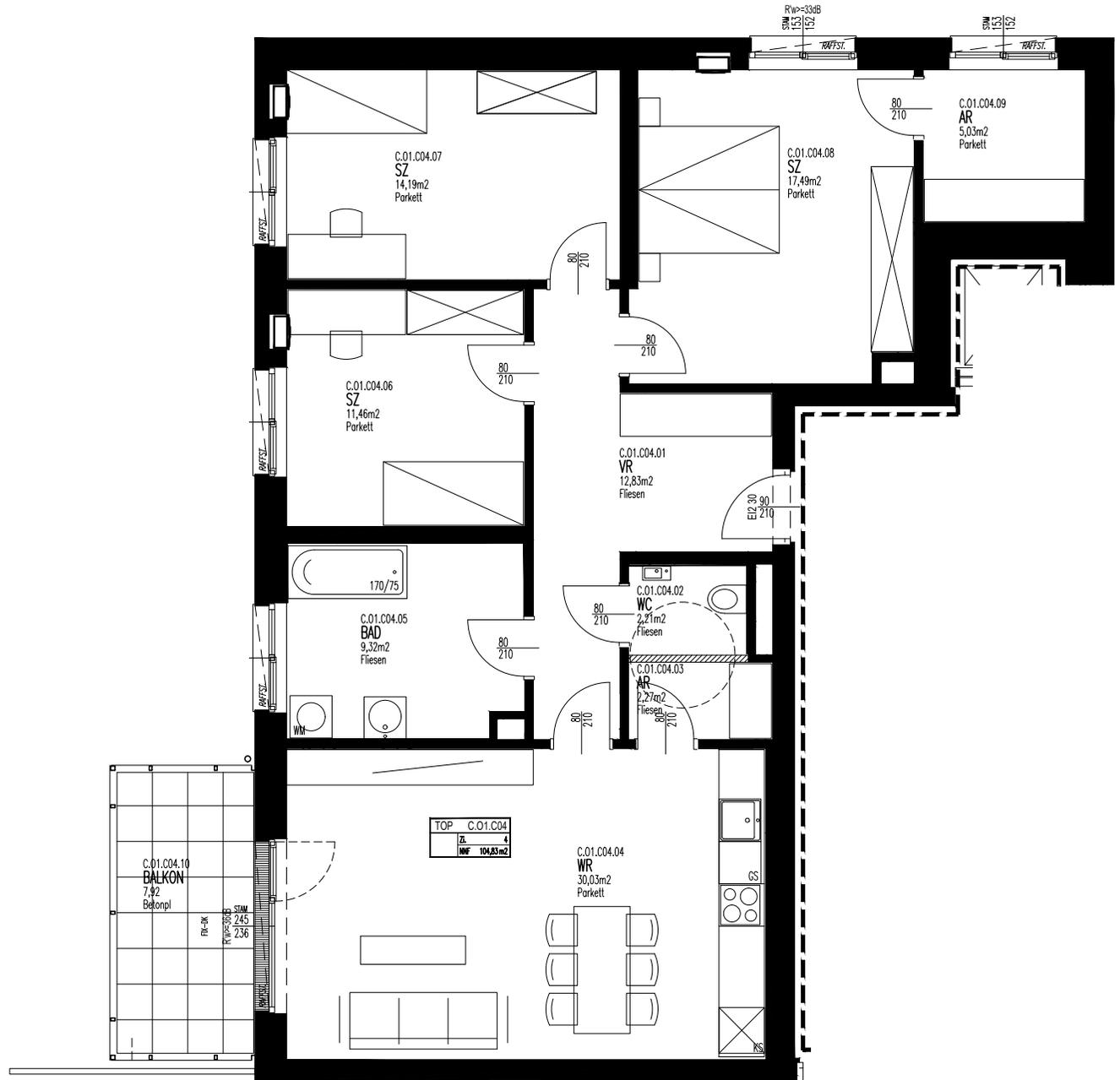
TOP C 04

Ebene: 1. Obergeschoss
 Räume: 4-Raum
 Wohnfläche: 104,83 m²
 Balkon: 7,92 m²
 Netto-Preis Wohnung: € 392.640,-
 Freipark-Stellplatz** netto: € 14.863,-

**Dieser Wohnung sind 2 Freipark-Stellplätze zugeordnet



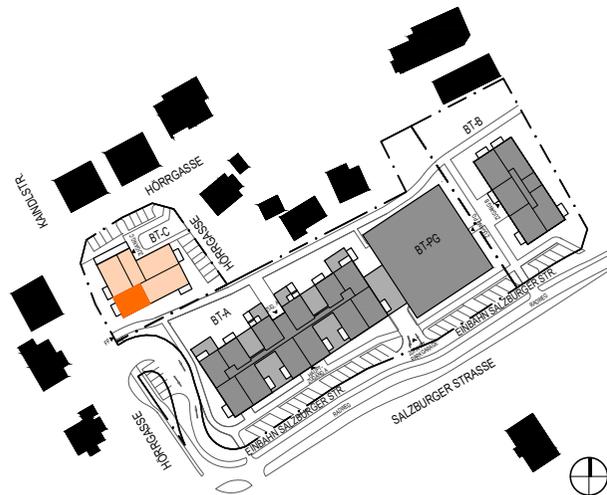
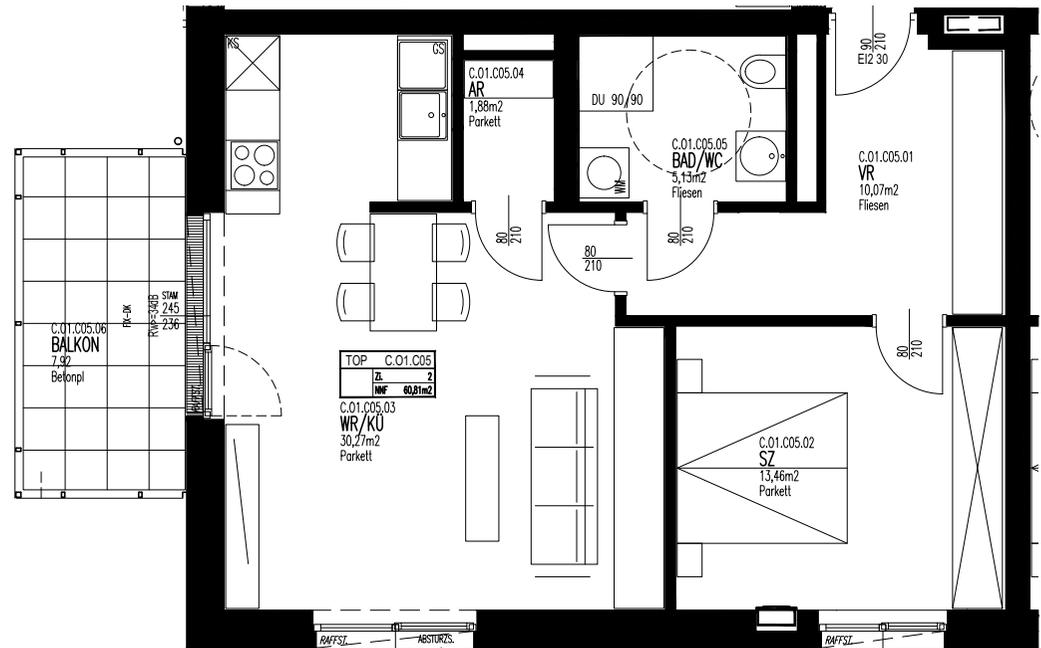
BT-C



TOP C 05

Ebene: 1. Obergeschoss
 Räume: 2-Raum
 Wohnfläche: 60,81 m²
 Balkon: 7,92 m²
 Netto-Preis Wohnung: € 265.724,-
 Freipark-Stellplatz netto: € 7.432,-
 Miete Parkhausstellplatz:* € 106,58

* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten



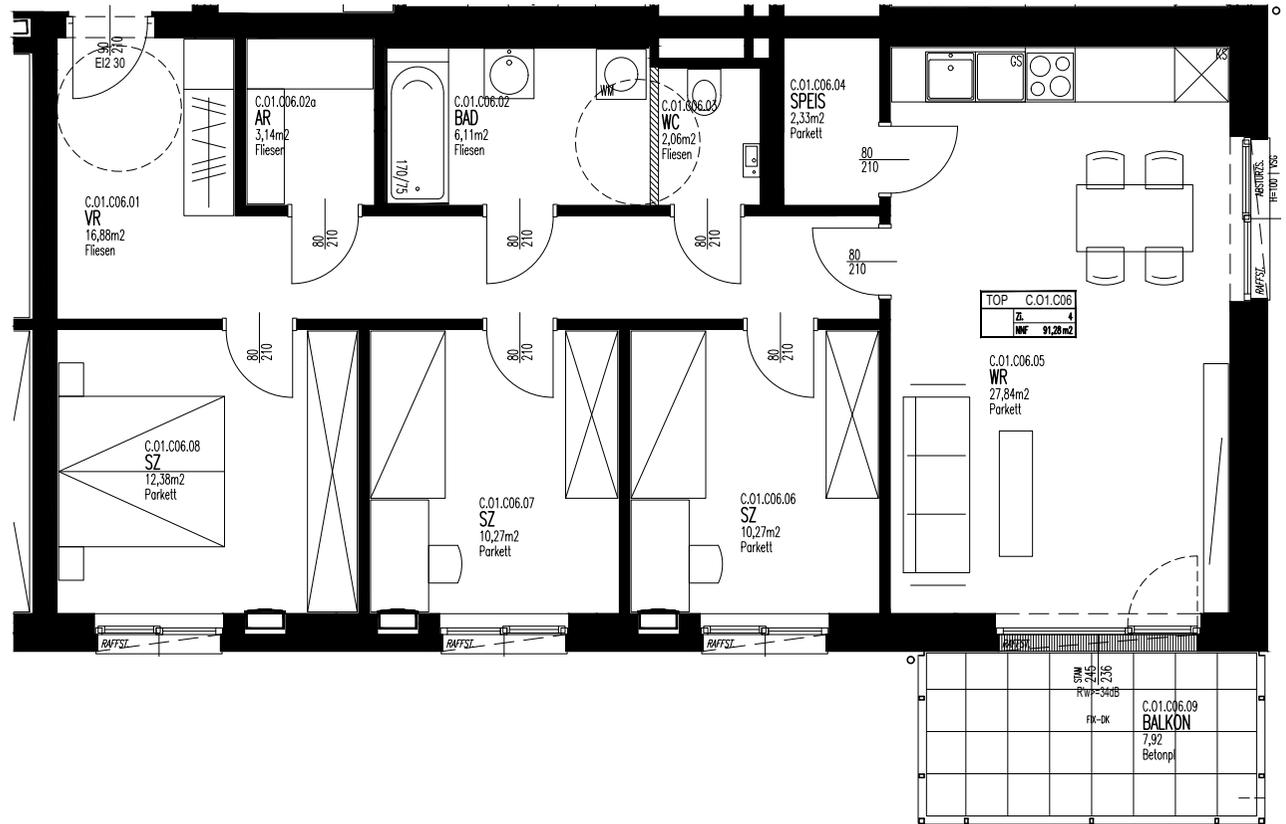
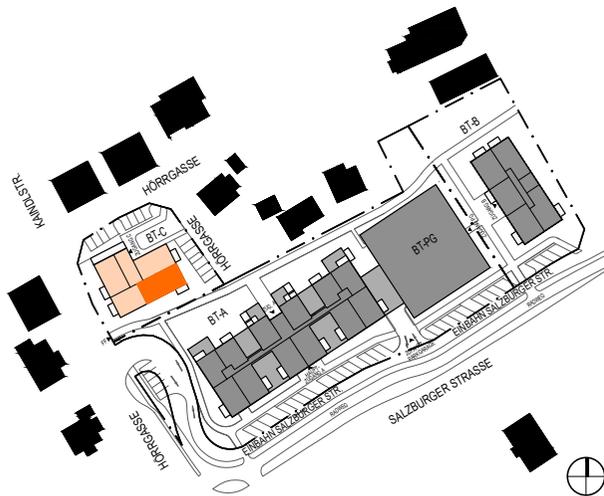
BT-C



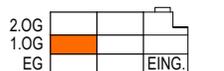
TOP C 06

Ebene: 1. Obergeschoss
 Räume: 4-Raum
 Wohnfläche: 91,28 m²
 Balkon: 7,92 m²
 Netto-Preis Wohnung: € 382.589,-
 Freipark-Stellplatz netto € 7.432,-
 Miete Parkhausstellplatz:* € 106,58

* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten



BT-C



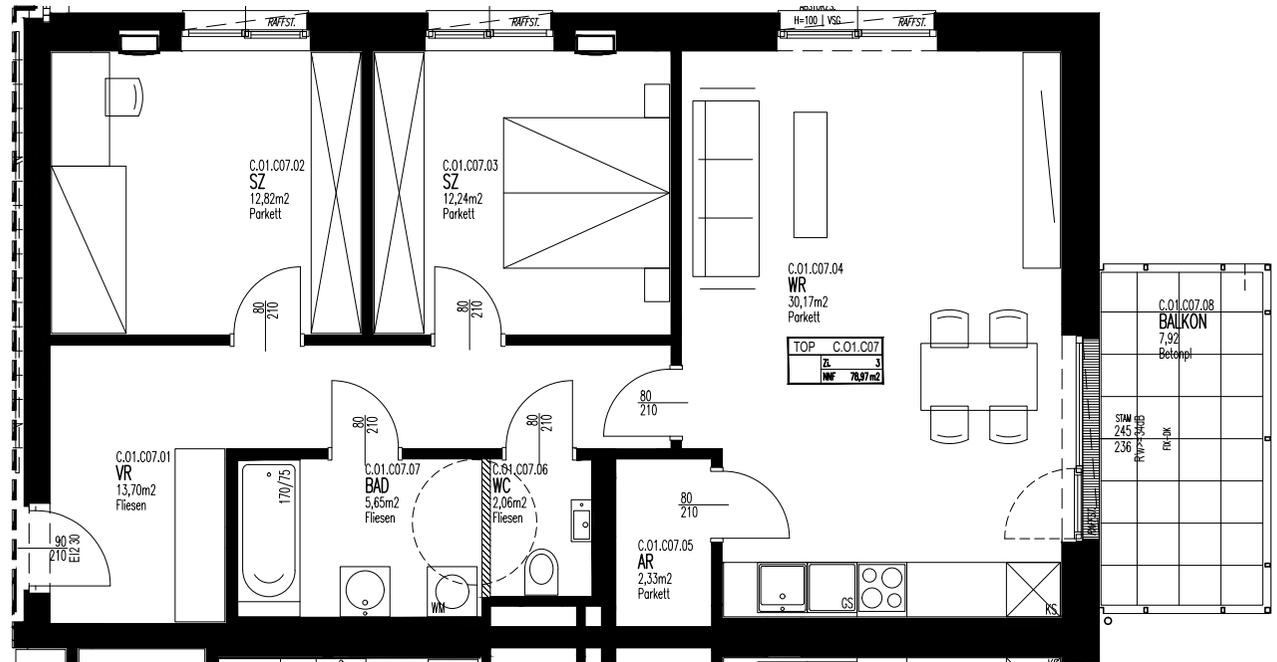
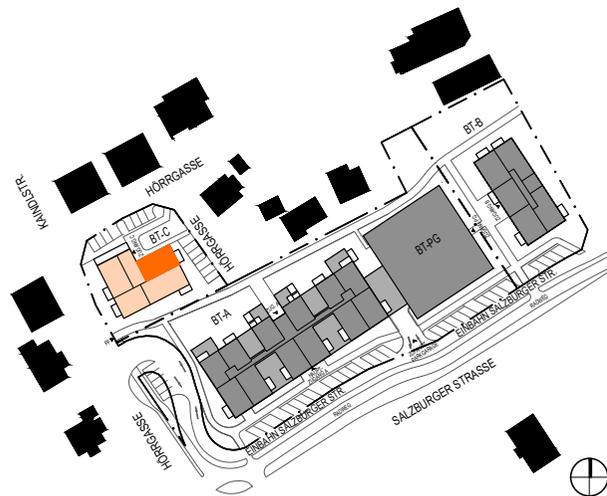




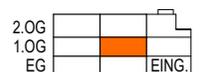
TOP C 07

Ebene:	1. Obergeschoss
Räume:	3-Raum
Wohnfläche:	78,97 m ²
Balkon:	7,92 m ²
Netto-Preis Wohnung:	€ 338.312,-
Freipark-Stellplatz netto:	€ 7.432,-
Miete Parkhausstellplatz:*	€ 106,58

* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten



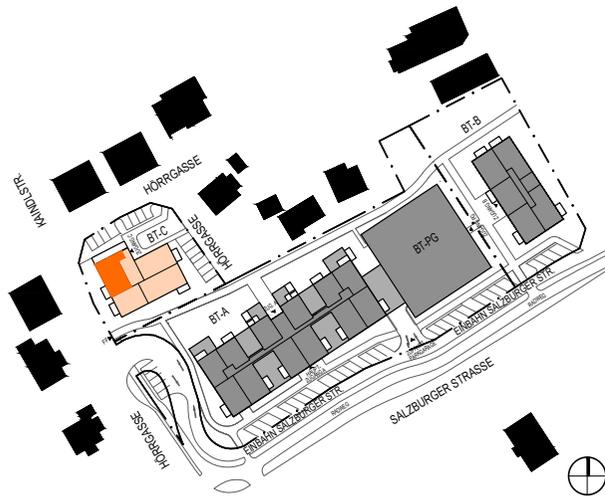
BT-C



TOP C 08

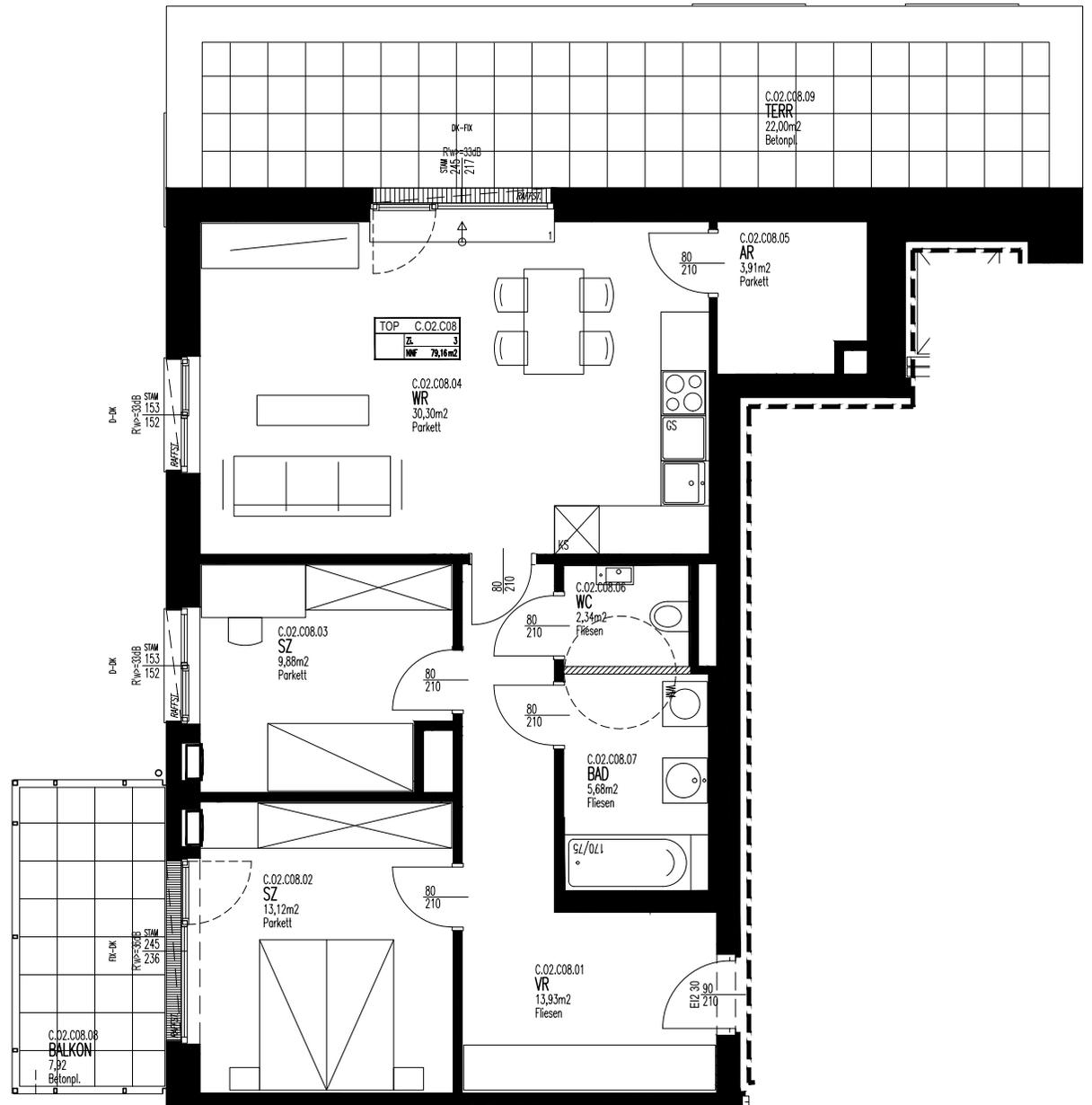
Ebene: 2. Obergeschoss
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 79,16 m²
Terrasse/Balkon: 29,92 m²
Netto-Preis Wohnung: € 352.691,-
Freipark-Stellplatz netto: € 7.432,-
Miete Parkhausstellplatz:* € 106,58

* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten



BT-C

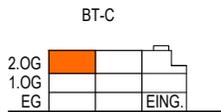
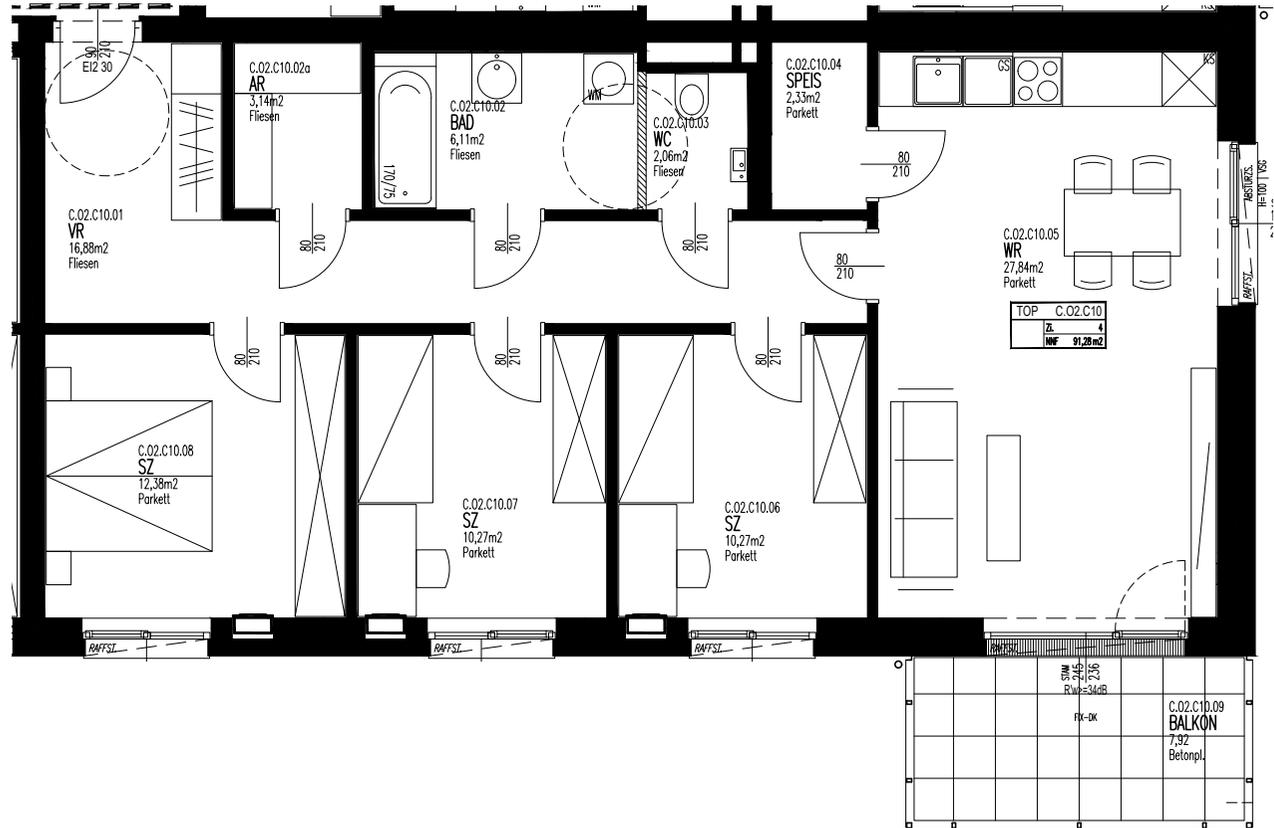
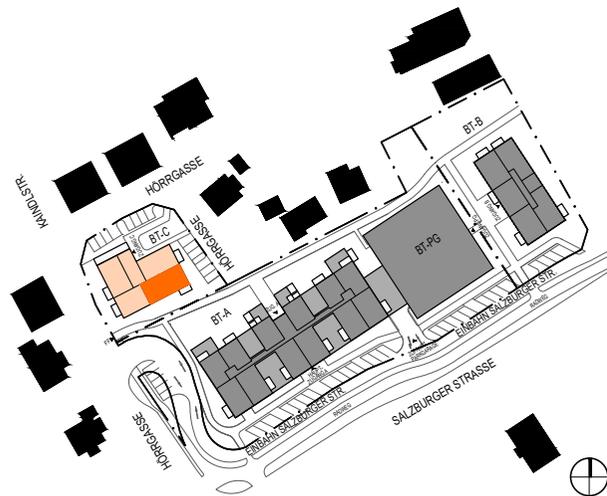
2.OG			
1.OG			
EG			EING.



TOP C 10

Ebene: 2. Obergeschoss
 Räume: 4-Raum
 Wohnfläche: 91,28 m²
 Balkon: 7,92 m²
 Netto-Preis Wohnung: € 390.091,-
 Freipark-Stellplatz** netto: € 14.863,-

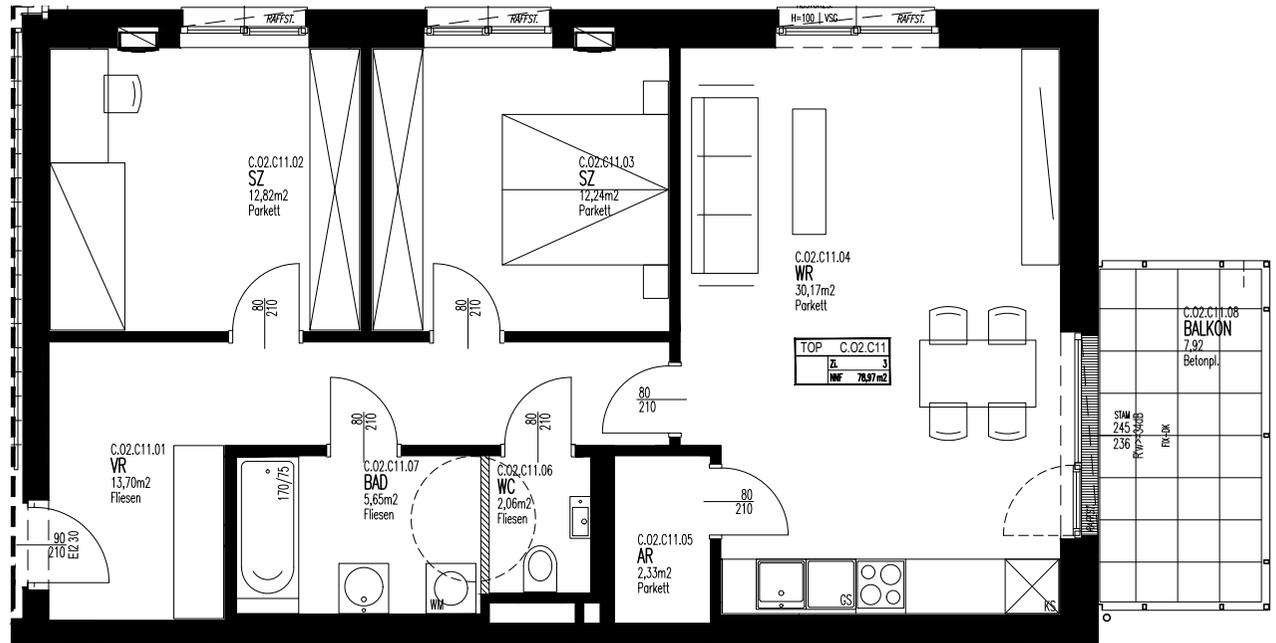
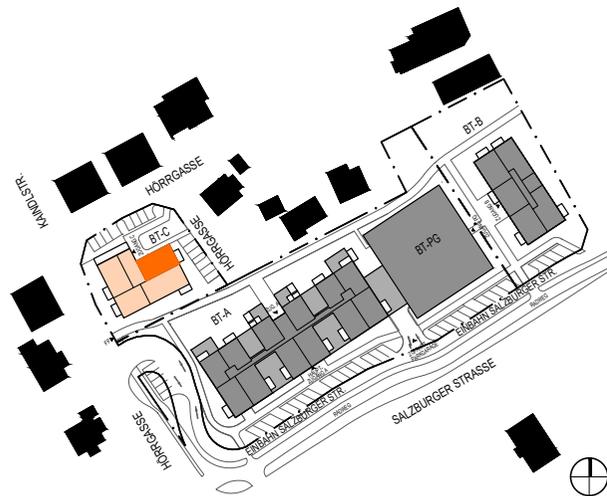
**Dieser Wohnung sind 2 Freipark-Stellplätze zugeordnet



TOP C 11

Ebene: 2. Obergeschoss
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 78,97 m²
Balkon: 7,92 m²
Netto-Preis Wohnung: € 345.078,-
Freipark-Stellplatz netto: € 7.432,-
Miete Parkhausstellplatz:* € 106,58

* voraussichtliche Miete monatlich inklusive Betriebskosten



BT-C



Preisinformation für Anleger:

TOP	Geschoss	Wohnfläche	Garten	Balkon/Loggia/ Terrasse	Netto-Kaufpreis Freiparker*	Brutto-Miete Parkhausstellplatz mtl.***	Netto-Kaufpreis Wohnung
C 01	EG	69,56 m ²	71,54 m ²	7,92 m ²	€ 7.432,00	€ 106,58	€ 318.859,00
C 02	EG	60,81 m ²	72,18 m ²	7,92 m ²	€ 7.432,00	€ 106,58	€ 278.749,00
C 03	EG	91,28 m ²	112,38 m ²	7,92 m ²	€ 14.863,00 **	-	€ 382.589,00
C 04	1. OG	104,83 m ²	-	7,92 m ²	€ 14.863,00 **	-	€ 392.640,00
C 05	1. OG	60,81 m ²	-	7,92 m ²	€ 7.432,00	€ 106,58	€ 265.724,00
C 06	1. OG	91,28 m ²	-	7,92 m ²	€ 7.432,00	€ 106,58	€ 382.589,00
C 07	1. OG	78,97 m ²	-	7,92 m ²	€ 7.432,00	€ 106,58	€ 338.312,00
C 08	2. OG	79,16 m ²	-	29,92 m ²	€ 7.432,00	€ 106,58	€ 352.691,00
C 09	2. OG	60,81 m ²	-	7,92 m ²	€ 7.432,00	€ 106,58	€ 270.934,00
C 10	2. OG	91,28 m ²	-	7,92 m ²	€ 14.863,00**	-	€ 390.091,00
C 11	2. OG	78,97 m ²	-	7,92 m ²	€ 7.432,00	€ 106,58	€ 345.078,00

Die Wohnung kann nur gemeinsam mit einem Freipark-Stellplatz erworben werden.

* Der Kaufpreis bezieht sich auf einen Freipark-Stellplatz.

** Diese Wohnungen werden mit 2 Freipark-Stellplätzen verkauft.

*** Voraussichtliche monatliche Miete inklusive Betriebskosten, Mietzins wertgesichert nach VPI 2020.

- Projektabwicklung gem. Wohnungseigentumsgesetz. Nettopreise zzgl. 20% Ust.

- Nebenkostenübersicht: 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr; 3,5 % Grunderwerbssteuer; 1,5 % Vertragserrichtungsgebühr zzgl. 20 % USt; eventuell Hypothekareintragungsgebühr; Beglaubigungsgebühren und Barauslagen, u.ä.



Wir über uns

Das menschliche Grundbedürfnis „Wohnen“ steht bei uns im Vordergrund: Ein positives Wohnumfeld für unsere BewohnerInnen zu schaffen liegt in unserer Verantwortung. Daher bauen wir nicht nur Wohnungen, sondern kümmern uns um die Erhaltung und erfolgreiche Verwaltung der Wohnanlagen und des gesamten Wohnumfeldes.

Wir denken nicht in einzelnen Grundrissen, sondern stadtteilverbunden und bauen überwiegend in großen Zusammenhängen. In unseren Stadtteilen kümmern wir uns um eine funktionierende Infrastruktur und schaffen Geschäftslokale und Einkaufszentren genauso wie Kindergärten, Schulen oder Alters- und Pflegeheime.

Und der Erfolg gibt uns recht: Unsere langjährige Erfahrung und unser Know-how haben uns zu einem in OÖ sehr bedeutenden Immobilienunternehmen gemacht.

Ihr WAG-Vorteil

- Erfahrung seit Jahrzehnten
- provisionsfreie Kaufpreise
- direkt vom Bauträger
- hohe Beratungskompetenz
- Barrierefreiheit

Gallneukirchen



Ansfelden/Am Wagnerberg



Linz/Oed

Realisierte WAG Projekte



Linz / Pöstlingberg



Gmunden/VillaNatter



Wels/Dragonerquartier

Das Projekt wird in der Rechtsform „Wohnungseigentum“ gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abgewickelt. Das heißt, jeder Käufer / jede Käuferin erwirbt Miteigentum an der Liegenschaft verbunden mit dem ausschließlichen Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung und/oder Abstellplatz. Die Bezahlung wird treuhändisch über einen Rechtsanwalt abgewickelt. Grundbücherliche Eigentümer/Eigentümerin können aufgrund der Gesetzeslage maximal zwei Personen je Wohnung sein.

Maßgebend für den Lieferumfang ist nicht dieses Exposé, sondern ausschließlich die Bau- u. Ausstattungsbeschreibung. Graphische, optische und zeichnerische Ausdrucksmittel (Symbolfotos), Einrichtungsgegenstände, Pflanzen od. Bauelemente die aus planerisch gestalterischen Gründen in den Abbildungen und Plänen dargestellt sind, stellen keine Vertragsgrundlage dar. Abweichungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, technischer oder wirtschaftlicher Erfordernisse und dgl. bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Wir sind Ihre Ansprechpartnerinnen



**WAG Wohnungsanlagen
Gesellschaft m.b.H**

Beratung & Verkauf

Landwiedstraße 120

4020 Linz

team.verkauf1@wag.at

050338-6011

www.wag.at



Karin Sonntagbauer



Ursula Eder