

**7 Mietwohnungen mit Kaufoption in Leonding/Doppl -  
Neubau/Erstbezug mit dem unbezahlbaren Vorteil nicht  
vom Plan kaufen zu müssen - Attraktive  
Vorsorgemöglichkeit für Ihre Zukunft!**



Möblierungsvorschlag Wohnzimmer KI generiert

**Objektnummer: 6650/27844**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Hörrgasse 31                   |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 4060 Leonding                  |
| Baujahr:                      | 2024                           |
| Zustand:                      | Erstbezug                      |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 91,28 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 4                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Balkone:                      | 1                              |
| Stellplätze:                  | 2                              |
| Keller:                       | 7,98 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,74                           |
| Gesamtmiete                   | 1.548,18 €                     |
| Kaltmiete (netto)             | 1.089,12 €                     |
| Kaltmiete                     | 1.320,80 €                     |
| Betriebskosten:               | 173,43 €                       |
| Heizkosten:                   | 82,15 €                        |
| USt.:                         | 145,23 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

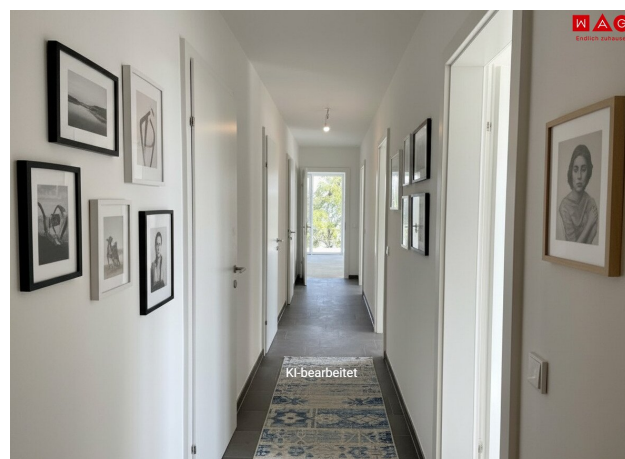
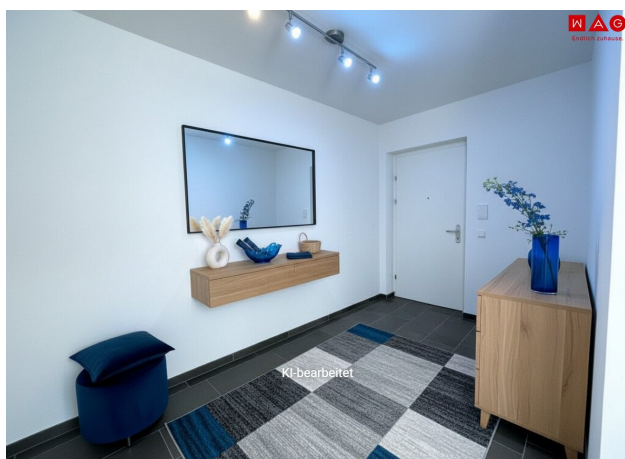
**Team Verkauf 1 Ursula Eder und Marlene Vitale**

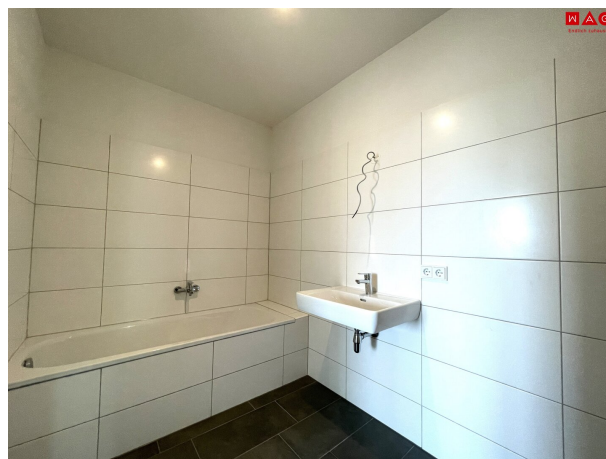
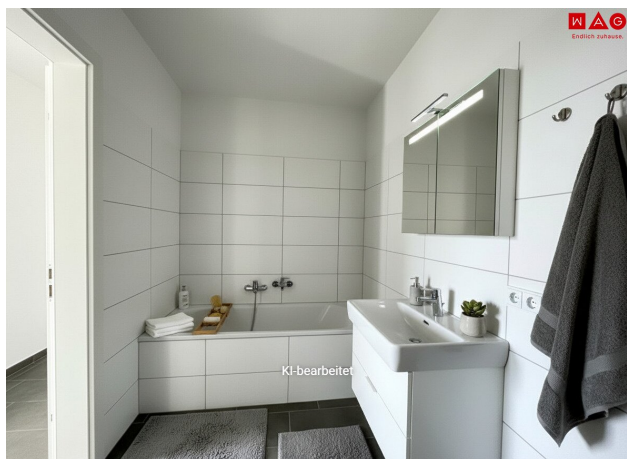
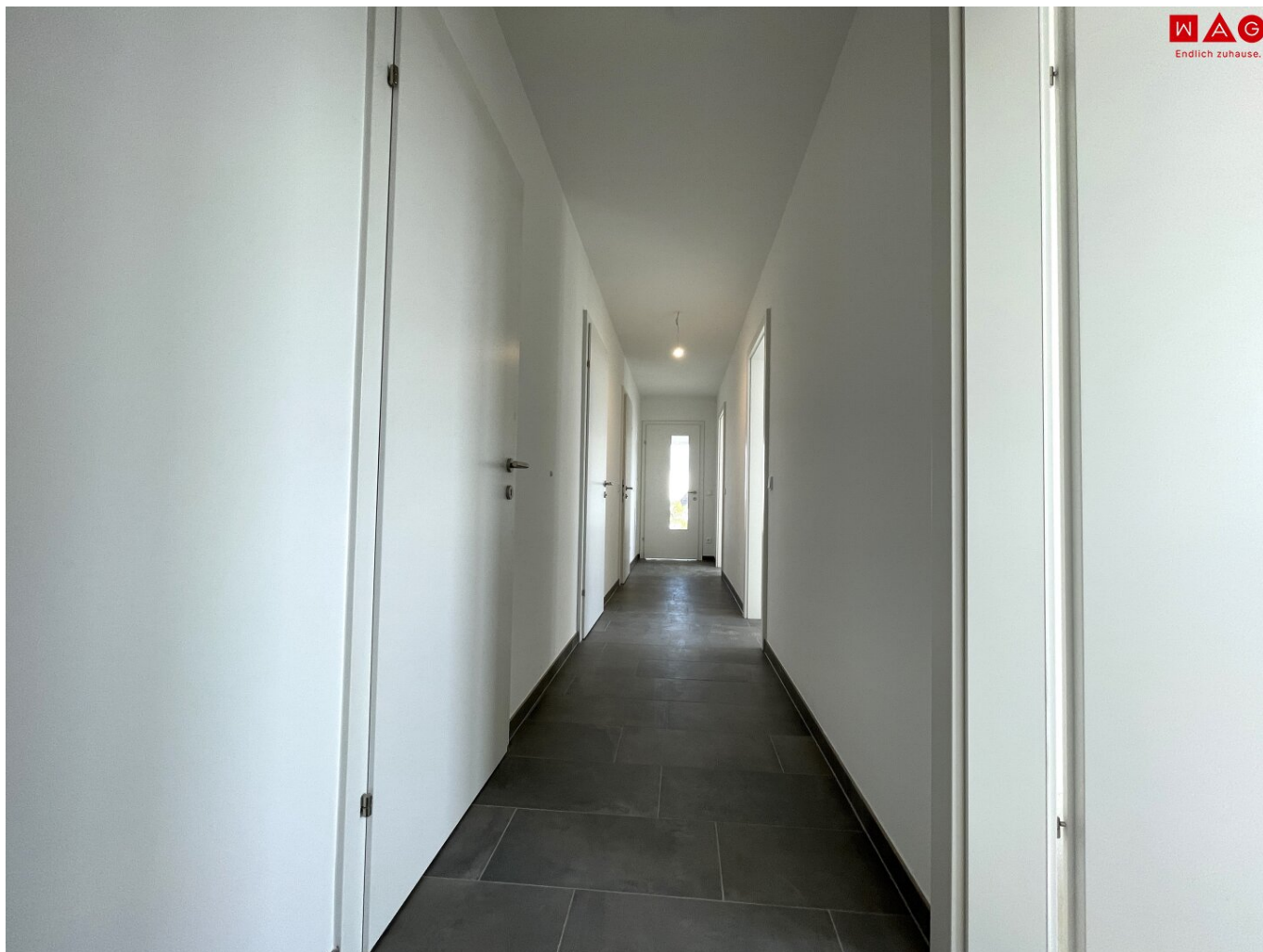
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

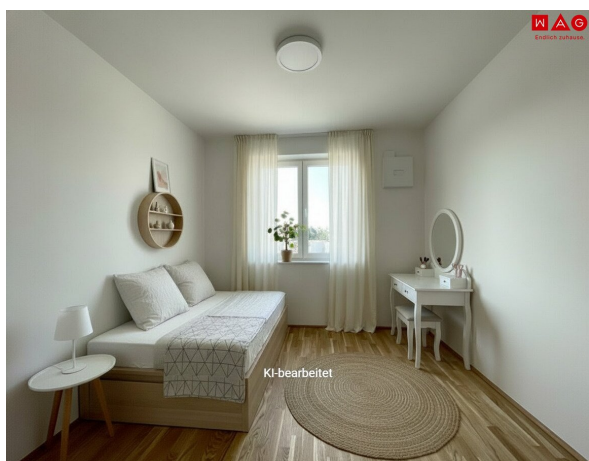
T +43 (0)

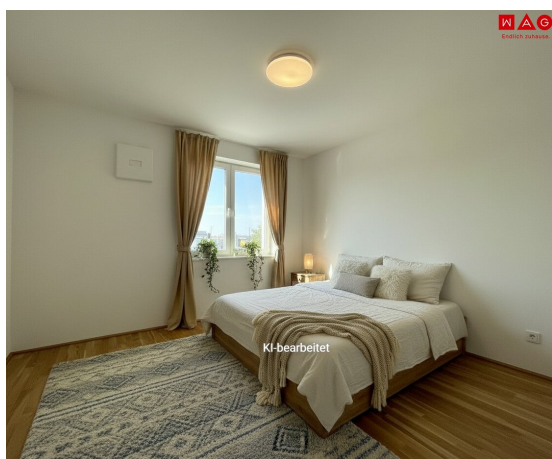
Gerne s  
Verfügu













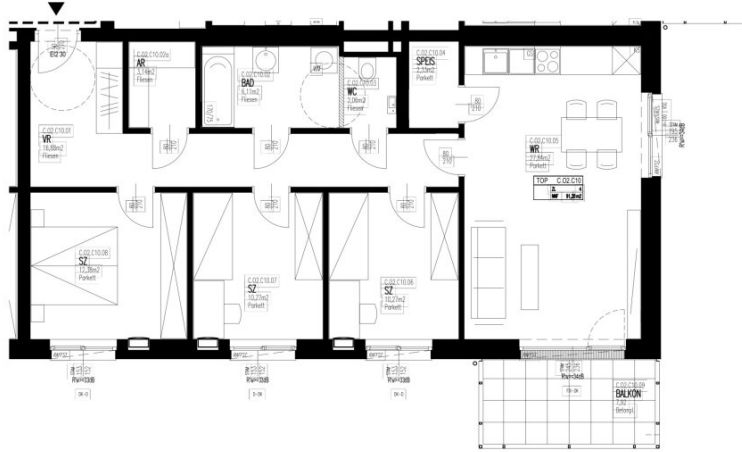




LEONDING | HÖRRGASSE



TOP C10 | C.02.C10

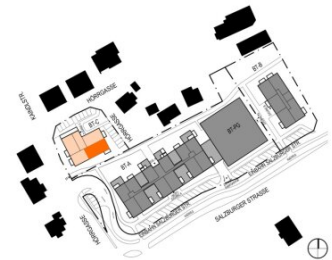


M 1:75

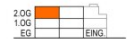
BAUTEIL C | EIGENTUM

20G

TOP C10 | C.02.C10



BT-C



WOHNUNGSTYP 4 ZI.

WOHNNUTZFLÄCHE 91,28 m<sup>2</sup>  
TERRASSE / BALKON 7,92 m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN - m<sup>2</sup>  
KELLERABTEIL 7,98 m<sup>2</sup>  
GEZ. HPTM 27.10.2022

TOP C10 | C.02.C10



M 1:75

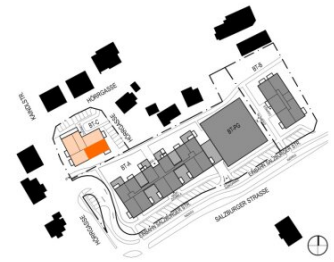
## Legende

|                     |                                 |                   |                          |                              |
|---------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------------|
| UP Schliessschalter | Leerrohrung                     | Wohnraumlüfter    | Sprechanlage Innenstelle | Deckenleuchte / Lichtauslass |
| UP Ausschalter      | Schuko - 1-fach, -2fach, -3fach | HT-Verteiler      | TV Dose                  | Deckenleuchte / Lichtauslass |
| UP Wechselschalter  | FR-Schuko m. Klappdeckel        | Elektro-Verteiler | Telefon Dose             | Wandleuchte                  |
| UP Serienschalter   | -1-fach, -2fach, -3fach         | Betoneinlegedose  |                          | Wandleuchte                  |
| UP Kreuzschalter    | Kraftsteckdose 400V/16A/32A/63A | EDV Dose          |                          |                              |
| UP Jalousieschalter | AP-FR CEE-Dose                  | EDV Dose - 2-fach |                          |                              |
| UP Taster           | E-Anschluss                     |                   |                          |                              |
| UP Schukosteckdose  | Raumthermostat                  |                   |                          |                              |

BAUTEIL C | EIGENTUM

20G

TOP C10 | C.02.C10



BT-C



## WOHNUNGSTYP 4 Zi.

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| WOHNNUTZFLÄCHE    | 91,28 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE / BALKON | 7,92 m <sup>2</sup>  |
| EIGENGARTEN       | - m <sup>2</sup>     |
| KELLERABTEIL      | 7,98 m <sup>2</sup>  |
| GEZ. HPTM         | 27.10.2022           |

## Objektbeschreibung

In einer sicheren Einfamilienhaus-Wohngegend in Leonding/Doppl stehen 7 Mietwohnungen mit Kaufoption zur Verfügung. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 60,81 m<sup>2</sup> und 104,83 m<sup>2</sup> verfügen im Erdgeschoss über Terrassen mit großzügigen Eigengärten, in den oberen Geschossen sind diese mit Balkonen ausgestattet.

Mietwohnung mit Kaufoption / Leonding/ Hörrgasse 31

Mittels Lift ist die Wohnung auch mit schweren Einkäufen bequem erreichbar. Diese Wohnung besticht durch die hellen Räume und die gut durchdachte Raumplanung. Durch den geräumigen Vorraum mit viel Platz für Ihre Garderobe, sind alle Räume zentral begehbar. Der helle Wohn-Ess- Küchenbereich bietet viel Platz für nette gemeinsame Stunden mit Ihrer Familie. Neben dem Küchenbereich wurde ein praktischer Abstellraum (Speis) situiert. Die drei Schlaf-/Kinderzimmer haben für ihren Zweck genau die richtige Größe und werden Ihnen und Ihrer Familie ein netter Rückzugsort sein. Das WC wurde mit einem Handwaschbecken ausgestattet. Im Badezimmer mit Wanne findet neben der Waschmaschine/Trockner auch ein Schrank noch genügend Platz. Der Abstellraum im Vorraum lässt viele nicht gerne gesehene Dinge verschwinden.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche 91,28 m<sup>2</sup> + 7,92 m<sup>2</sup> Balkon

einladender Vorraum

3 geräumige Schlafzimmer

Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang auf den Balkon

Badezimmer mit Wanne

WC mit Handwaschbecken

Abstellraum

Kellerabteil

2 Freiparkplätze

Anzahlung bei Mietbeginn für die Wohnung<sup>2</sup>: € 89.818,00

Anzahlung bei Mietbeginn 2 Freiparkplätze<sup>2</sup>: € 3.400,00

Summe Anzahlung inklusive 2 Freiparkplätze: € 93.218,00

Kaution in der Höhe von 2 Bruttomieten kalt: € 2.906,00

Monatliche Miete für die Wohnung<sup>1</sup>: € 1.452,88

Heizung und Warmwasser derzeit: € 95,29

Monatliche Miete 2 Freiparkplätze je nach Größe ca<sup>1</sup>. € 81,00

Summe monatliche Miete(inkl. HZ u. WW) inklusive 2 Freiparkplätze: € 1.629,17

Restzahlung nach 10 Jahren für die Wohnung<sup>3</sup>: € 350.762,00

Restzahlung nach 10 Jahren 2 Freiparkplätze<sup>3</sup>: € 12.615,00

Summe Restzahlung nach 10 Jahren inkl. 2 Freiparkplätze: € 363.377,00

FIX-Kaufpreis nach 10 Jahren: Wohnung: € 422.150,00

FIX-Kaufpreis nach 10 Jahren 2 Freiparkplätze: € 15.335,00

Summe FIX Kaufpreis nach 10 Jahren inkl. 2 Freiparkplätze: € 437.485,00

1) Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit der Hauptmietzinse vereinbart. Wertgesichert gemäß § 1 Abs 2 und 3 des Mieten-Wertsicherungsgesetzes.

2) Die Anzahlung wird bei Angebotsunterfertigung fällig und bei Ausübung der Kaufoption nach 10 Jahren abzgl. einer Abzinsung (Abschreibung) in Höhe von 2% p.A. vom Kaufpreis abgezogen (bereits in Restzahlung berücksichtigt); bei Kündigung des Mietverhältnisses vor Ablauf oder durch Auslaufen des Mietvertrags wird die Anzahlung abzgl. einer Abschreibung in Höhe von 2% p.A. rückerstattet

3) Zu leistende Restzahlung bei Inanspruchnahme der Kaufoption zzgl. Kaufnebenkosten (derzeit: 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr; 3,5 % Grunderwerbssteuer; 1,5 % Vertragserrichtungskosten zzgl. 20 % USt; eventuell Hypothekareintragungsgebühr;

Beglaubigungsgebühren und Barauslagen, u. Ä.). Bemessungsgrundlage der Kaufnebenkosten ist die gesamte Gegenleistung (Anzahlung & Restzahlung) oder ein ev. höherer Grundstückswert gem. §§ 4 ff GrESt.

Alle im Rahmen der mit Kaufoption vermieteten Objekte (Wohnung & Parkplatz im Freien) werden befristet auf 10 Jahre abgeschlossen

Für die Parkplätze im Parkhaus besteht keine Kaufoption

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobiliensuche: [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 <600m

Apotheke <475m

Klinik <1.825m

Krankenhaus <4.300m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <575m

Schule <525m

Universität <2.325m

Höhere Schule <6.400m

**Nahversorgung**

Supermarkt <450m

Bäckerei <1.025m

Einkaufszentrum <1.300m

**Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <450m

Post <1.675m

Polizei <1.575m

**Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <1.325m

Bahnhof <850m

Autobahnanschluss <2.475m

Flughafen <5.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap