

## **Wohlfühlwohnen mit kleinem ökologischen Fußabdruck! 3-Zimmer Wohnung mit großem Balkon**



**Objektnummer: 6650/28004**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Mörikeweg                      |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 4020 Linz                      |
| Baujahr:                      | 2025                           |
| Zustand:                      | Erstbezug                      |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 73,30 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:                    | 448.030,00 €                   |
| Betriebskosten:               | 154,00 €                       |
| USt.:                         | 21,41 €                        |

## Ihr Ansprechpartner

### Beratung und Verkauf

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Mörikeweg 6  
4020 Linz

T +43 (0)50338-6018 / +43 (0)664/88129961  
H +43 664 88129961

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







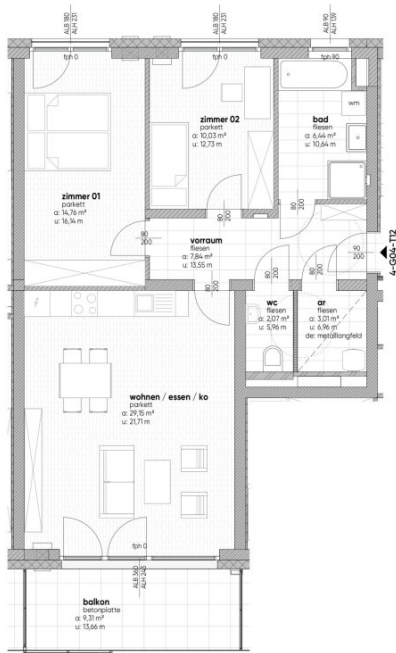
grundriss

M 1:75

| TOP 4-G04-T12   |          |
|-----------------|----------|
| terrasse/balkon | 9,31 m²  |
| kellerabteil    | 2,99 m²  |
| wohnnutzfläche  | 73,30 m² |



4-G04-T12



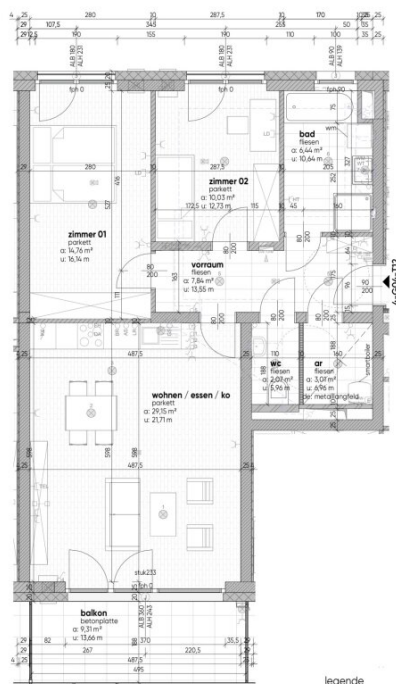
grundriss  
M 1:75

| TOP 4-G04-T12   |          |
|-----------------|----------|
| terrasse/balkon | 9,31 m²  |
| kellerabteil    | 2,99 m²  |
| wohnnutzfläche  | 73,30 m² |

|     |  |
|-----|--|
| OG5 |  |
| OG4 |  |
| OG3 |  |
| OG2 |  |
| OG1 |  |
| EG  |  |



4-G04-T12

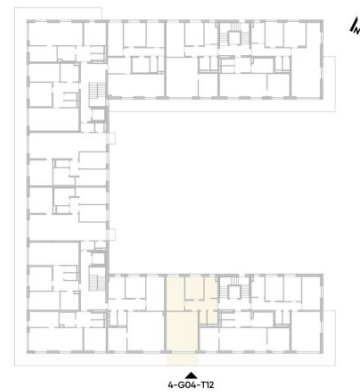


**grundriss mit technik**  
M1:75

| TOP 4-G04-T12   |          |
|-----------------|----------|
| terrasse/balkon | 9,31 m²  |
| kellerabteil    | 2,99 m²  |
| wohnnutzfläche  | 73,30 m² |

legende  
elektrotechnik

- | Elektronen-Transportkette                                                           |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |   |  Roumleuchte stufenlos    |
|  |  |  |  Ruchgeräuschpegel in dB |
|  |  |  |  Lüftungsfreie           |
|  |  |  |  AB, Ventilator / Lüfter |
|  |  |                                                                                     |                                                                                                             |
|  |  |                                                                                     |                                                                                                             |
|  |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                                             |
|                                                                                     |  |                                                                                     |  E+ E-Herd               |
|                                                                                     |  |                                                                                     |  B+ Backrohr             |
|  |  |                                                                                     |  D+ Durchdringung        |
|  |                                                                                     |                                                                                     |  A+ Anbauverkleidung     |
|  |                                                                                     |                                                                                     |  G+ Geschlo              |



# Objektbeschreibung

## Smart wohnen mit grünem Gewissen

Am Mörikeweg trifft nachhaltige Technik auf modernes Design: Wohnungen zwischen 53,73 m<sup>2</sup> und 96,75 m<sup>2</sup> mit Balkon, Garten oder Dachterrasse, smarte Energie durch PV, Wärmepumpe und Deckenkühlung – komfortabel, klimafreundlich und zukunftssicher.

Mit Tiefgarage und E-Lade-Vorbereitung startklar für morgen.

## Alle Daten zu dieser Wohnung auf einen Blick:

- Wohnfläche ca. 73,30 m<sup>2</sup> und ca. 9,31 m<sup>2</sup> Balkon
- 2 geräumige Schlafzimmer
- heller Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie einem Waschbecken
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Fixpreisgarantie
- Barrierefreiheit
- elektrische Raffstores mit Fernbedienung
- Fußbodenheizung

Kaufpreis Wohnung: **€ 448.030,00** (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. € 279,54

Monatliche Heizkostenpauschale inkl. Ust.: ca. € 52,77

Monatliche Kosten für den Tiefgaragenstellplatz inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Verwaltungskosten und Ust. ca. € 30,31

Bei diesen Positionen handelt es sich größtenteils um Akonto Zahlungen und diese werden daher jährlich nach tatsächlichen Aufwand/Verbrauch mittels Jahresabrechnung abgerechnet.

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Eder und Frau Sonntagbauer unter **050 338-6018** oder **team.verkauf3@wag.at** gerne zur Verfügung!

**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 <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