

## Leben, wie es sich richtig anfühlt – naturnah in Gunskirchen



Schlafzimmer mit Zugang Balkon

**Objektnummer: 6650/28839**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4623 Gunskirchen               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2027                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 81,05 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                              |
| <b>Keller:</b>                       | 7,32 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,69                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 344.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 326,50 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 97,26 €                        |
| <b>USt.:</b>                         | 19,45 €                        |

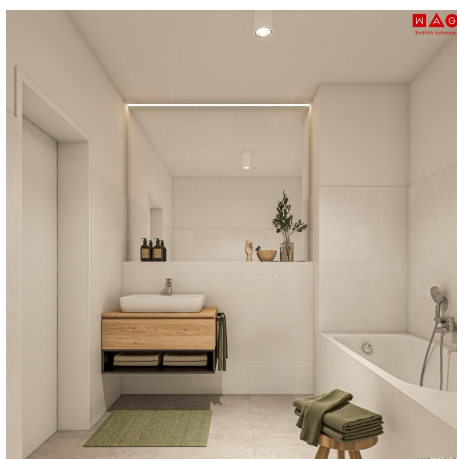
## Ihr Ansprechpartner

### Team Verkauf 1 Ursula Eder und Marlene Vitale

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

T +43 (0)50 338 6011

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



GUNSKIRCHEN/  
HORTENSIENTRASSE

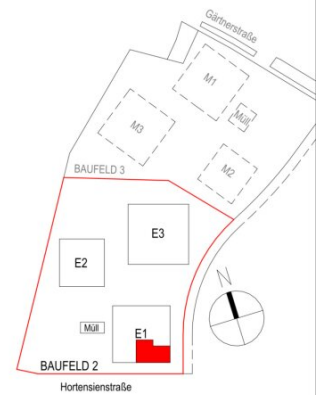
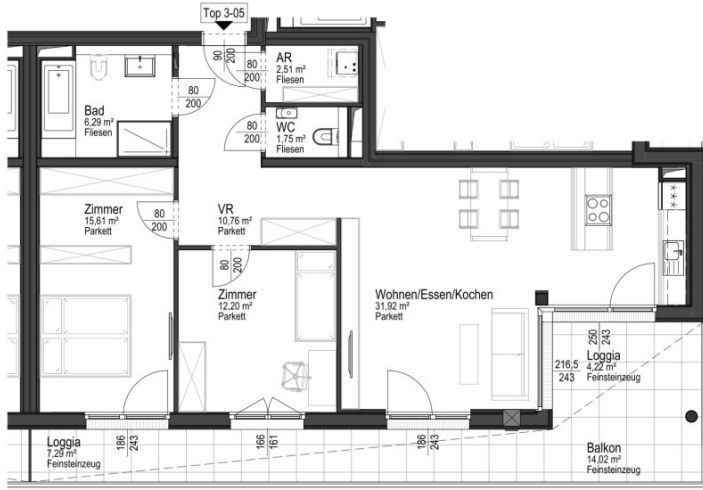
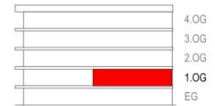


Zukunft baut  
auf Erfahrung

Baufeld 2 | Eigentum  
OG1

TOP 3-05 (3 Zimmer)

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche | 81,05 m <sup>2</sup> |
| Loggia         | 11,51 m <sup>2</sup> |
| Balkon         | 14,02 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil   | 7,32 m <sup>2</sup>  |

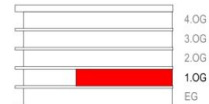


ÜBERSICHTSPLAN

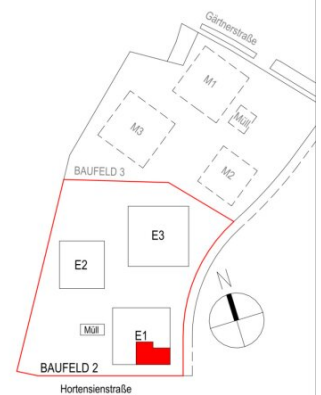
Baufeld 2 | Eigentum  
OG1

TOP 3-05 (3 Zimmer)

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche | 81,05 m <sup>2</sup> |
| Loggia         | 11,51 m <sup>2</sup> |
| Balkon         | 14,02 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil   | 7,32 m <sup>2</sup>  |



| Niederspannungsanlagen                  |                                                  |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|
| ✓                                       | Ausschalter, UP                                  |
| ✓                                       | Serienschalter, UP                               |
| ✓                                       | Wechselschalter, UP                              |
| ✓                                       | Kreuzschalter, UP                                |
| ✓                                       | Schlüsselschalter, UP                            |
| ✓                                       | Taster, UP                                       |
| ✓                                       | Jalousie-T, UP                                   |
| ✓                                       | Klingel-T, UP                                    |
| ✓                                       | Bewegungsleiter UP 90°                           |
| ✓                                       | Bewegungsleiter UP 180°                          |
| ✓                                       | Bewegungsleiter UP 270°                          |
| ✓                                       | Bewegungsleiter UP 360°                          |
| ✓                                       | 1-fach Schuko Steckdose, UP                      |
| ✓                                       | 2-fach Schuko Steckdose, UP                      |
| ✓                                       | 3-fach Schuko Steckdose, UP                      |
| ✓                                       | Schuko Steckdose geschaltet, UP                  |
| ✓                                       | Leerdose, UP                                     |
| ✓                                       | Raumthermostat, UP                               |
| ✓                                       | Elektroherd                                      |
| ✓                                       | Ventilator                                       |
| ✓                                       | Ausschalter, AP                                  |
| ✓                                       | Serienschalter, AP                               |
| ✓                                       | Wechselschalter, AP                              |
| ✓                                       | Kreuzschalter, AP                                |
| ✓                                       | Schlüsselschalter, AP                            |
| ✓                                       | Taster, AP                                       |
| ✓                                       | Bewegungsleiter AP 90°                           |
| ✓                                       | Bewegungsleiter AP 180°                          |
| ✓                                       | Bewegungsleiter AP 270°                          |
| ✓                                       | Bewegungsleiter AP 360°                          |
| ✓                                       | 1-fach Schuko Steckdose, AP                      |
| ✓                                       | CEE Steckdose, 16A, 3 Pole, AP                   |
| ✓                                       | CEE Steckdose, 16A, 5 Pole, AP                   |
| ✓                                       | CEE Steckdose, 32A, 3 Pole, AP                   |
| ✓                                       | Leerdose, AP                                     |
| ✓                                       | Raumthermostat, AP                               |
| Informations- und Kommunikationstechnik |                                                  |
| ✓                                       | 1x RJ45-Steckdose, UP                            |
| ✓                                       | 2x RJ45-Steckdose, UP                            |
| ✓                                       | 1x RJ45-Steckdose, AP                            |
| ✓                                       | 2x RJ45-Steckdose, AP                            |
| ✓                                       | 1x RJ45-Steckdose, UP                            |
| ✓                                       | Antennenanschlussdose, AP                        |
| ✓                                       | Antennenanschlussdose, AP                        |
| ✓                                       | Telefonanschlussdose, UP                         |
| ✓                                       | Telefonanschlussdose, AP                         |
| ✓                                       | Gegensprechanlage mit Kamera                     |
| ✓                                       | Sprechstelle                                     |
| ✓                                       | Videosprechstelle                                |
| ✓                                       | Türöffner                                        |
| Beleuchtung                             |                                                  |
| ✓                                       | Wandlichttausch                                  |
| ✓                                       | Deckenlichttausch inkl. Fassung mit Leuchtmittel |
| ✓                                       | Rauchmelder Batterie                             |
| ✓                                       | Runde Deckenleuchte AP                           |



ÜBERSICHTSPLAN

# Objektbeschreibung

## Moderner Lebensraum für vielfältige Wohnbedürfnisse

Das aus dem städtebaulichen Wettbewerb als Siegerprojekt hervorgegangene Neubaukonzept bietet Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen – von kompakten 2-Raumwohnungen ab 50 m<sup>2</sup> bis großzügigen 4-Raumwohnungen mit bis zu 97 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoß verfügen alle Wohnungen über eine Terrasse und einen vorgelagerten Eigengarten. In den Obergeschoßen erweitert ein Balkon oder eine Loggia den privaten Freiraum. Alle Wohnungen, der Keller sowie die Tiefgarage sind barrierefrei über einen Lift erreichbar.

Neben rund 4.000 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche entstehen attraktive, begrünte Außenflächen, die als Erholungsfläche für die zukünftigen Bewohner:innen dienen. Spielgeräte sind für die Kinder am Grundstück ausreichend vorgesehen.

## Nachhaltigkeit

Wie bei allen WAG-Neubauprojekten steht der Einsatz energieeffizienter und umweltschonender Technologien im Vordergrund: Die Geschosßdecken verfügen über eine integrierte Deckenheizung, die in den Wintermonaten nicht nur wohlige Wärme erzeugt, sondern auch im Sommer zur sanften Temperierung eingesetzt werden kann. Die oberste Decke wird als Gründach ausgebildet und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet – das sorgt für ein besseres Mikroklima sowie ein Plus an Nachhaltigkeit.

**Leben, wie es sich richtig anfühlt – naturnah in Günskirchen.**

### Alle Daten zu dieser Wohnung auf einen Blick:

- Wohnfläche 81,05 m<sup>2</sup> und 25,53 m<sup>2</sup> Balkon/Loggia
- 2 geräumige Schlafzimmer
- heller Wohn - Ess - Küchenbereich mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie einem Waschbecken

- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Kellerabteil
- elektrische Raffstores mit Fernbedienung
- Wohnraumlüftung
- Deckentemperierung
- Fixpreisgarantie
- Barrierefrei zugänglich
- Anschluss E-Ladestation möglich (Mobilitätsverteiler wird von uns installiert)

Kaufpreis Wohnung: **€ 344.000,00**

Kaufpreis 2 Tiefgaragenplätze: **€ 49.000,00**

Kaufpreis optional Motorradabstellplatz: **€ 5.000,00**

Monatliche Kosten für die Wohnung inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Aufzug, Verwaltungskosten und Ust. ca. € 326,50

Monatliche Heizkostenpauschale - ACHTUNG inkl. Temperierung im Sommer zzgl. Ust.: ca. € 116,17

Monatliche Kosten für die **2** Tiefgaragenstellplätze inkl. Instandhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Verwaltungskosten und Ust. ca. € 60,00

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

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Eder und Frau Vitale unter **050 338-6011** oder **team.verkauf1@wag.at** 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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap