

Baubeginn:
bereits erfolgt

Übergabe:
Ende 2025

Mörikeweg, 4020 Linz



Nachhaltig Wohnen am Mörikeweg

Eigentumswohnungen mit smartem Energiekonzept





Nachhaltig Wohnen am Mörikeweg

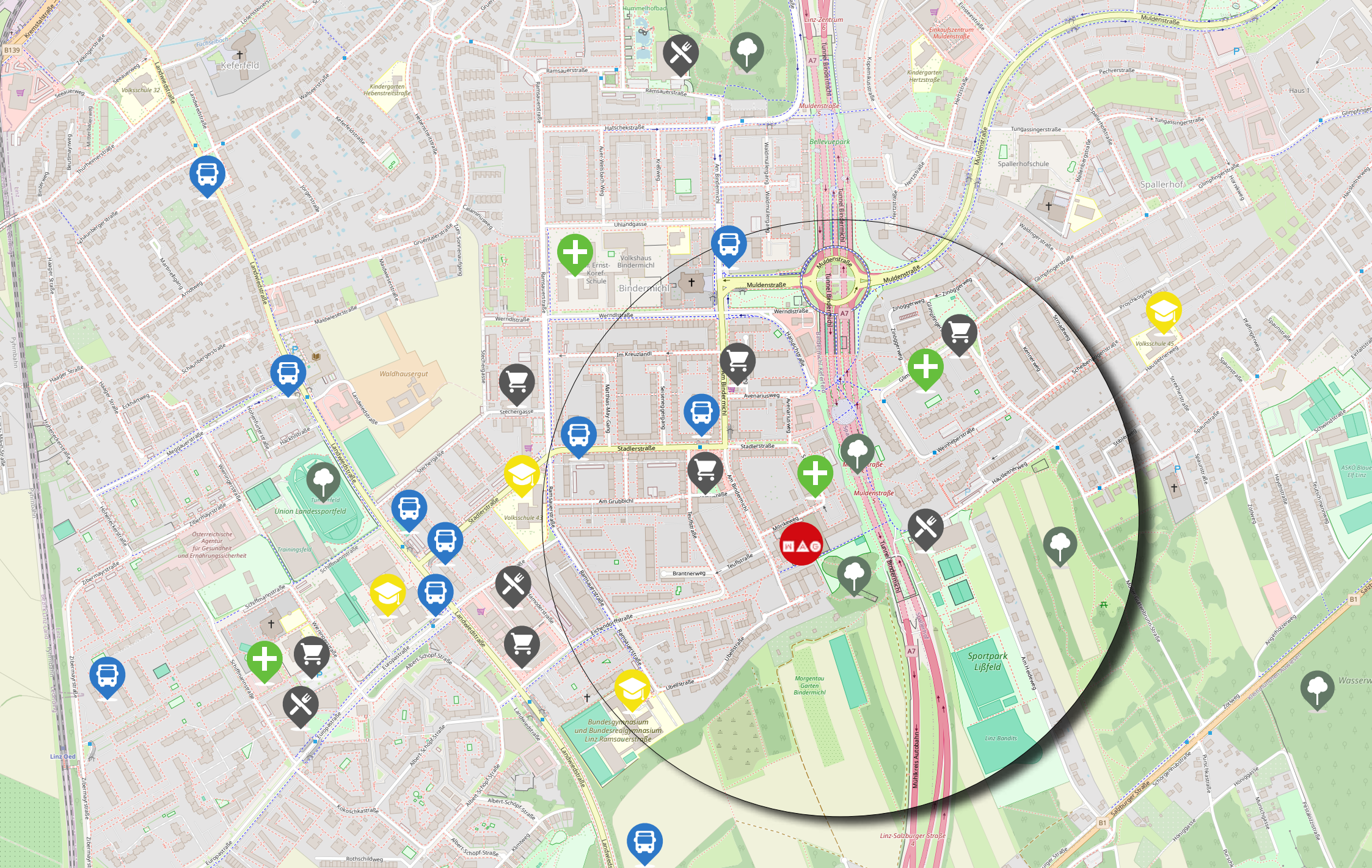
In einer beliebten Wohngegend am **Bindermichl** realisiert die WAG Eigentumswohnungen in **hervorragender Lage**. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 53,73 m² und 96,75 m² verfügen im **Erdgeschoß über Terrassen mit Eigengärten**. Die Wohnungen in den oberen Geschoßen verfügen über **Balkone**, die 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.



- Wohnflächen von 53,73 m² bis 96,75 m²
- Terrassen mit Eigengarten, Balkone oder Dachterrassen
- 2- bis 4-Raumwohnungen
- Wärmepumpenanlage
- Wohnraumlüftung / Deckenkühlung
- barrierefrei – Lift
- Kellerabteile, Gemeinschaftsräume
- Tiefgarage mit E-Lade-Vorbereitung

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



 Öffentliche Verkehrsmittel

 Nahversorger

 Bildung

 Medizinische Versorgung

 Kulinarik

 Parkanlagen

Das Umfeld

Die hellen und sonnendurchfluteten Wohnungen am Mörikeweg liegen im Stadtteil Bindermichl, einer ruhigen und grünen Wohngegend in zentrumsnaher Lage im Westen der Stadt Linz. Mehrere Erholungs- und Parkanlagen wie der Landschaftspark Bindermichl-Spallerhof mit zahlreichen Kinderspielflächen oder der beliebte Hummelhofwald mit seinen Laufstrecken und der „Wellnessoase Hummelhof“ befinden sich in Ihrer Nähe. Mit dem Sportpark Lissfeld steht Ihnen im Umfeld eine attraktive Sportstätte für verschiedenste Sportarten – indoor und outdoor – zur Verfügung. Auch das Erholungsgebiet Wasserwald ist nicht weit von Ihrer Wohnung entfernt.

Diverse Ärzte, das Ärztezentrum im Forum Oed, mehrere Schulen aller Schulstufen und Kindergärten, Einrichtungen wie das Volkshaus, oder die Stadtbücherei, begrünte Wohnhöfe mit Kinderspielplätzen sowie die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz vervollständigen die gute Infrastruktur. Der gesamte Stadtteil verfügt über zahlreiche Geschäfte und Nahversorger, sodass alle Besorgungen des täglichen Bedarfs auf kurzen Wegen zu Fuß erledigt werden können.



Mehrere Lebensmittelmärkte, Restaurants und Cafés befinden sich in Ihrem direkten Wohnumfeld. Optimal ist zudem auch die gute Verkehrsanbindung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Innenstadt oder den Linzer Hauptbahnhof in wenigen Fahrminuten. Das Einkaufszentrum „PlusCity“ oder die großen (Fach-)Märkte am Harter Plateau sind ebenfalls öffentlich gut zu erreichen. Die Anschlüsse auf die Autobahn nach Wien oder Salzburg (A1 und A7) sind mit dem Auto in wenigen Minuten zugänglich.





Die Ausstattung

Die WAG legt besonders großen Wert auf die Verwendung qualitativ hochwertiger Materialien. Dies spiegelt sich nicht nur in der Verwendung ausgewählter Parkett- und Fliesen-/Feinsteinzeugböden wider, sondern erstreckt sich über den gesamten Bauprozess. Bei den schlüsselfertigen Eigentumswohnungen wurde an alle Bewohner/-innen gedacht. Vom Kinderwagenabstellplatz, über großzügige Kellerabteile bis hin zur Tiefgarage mit der Möglichkeit zur Herstellung von PKW-E-Ladeanschlüssen.

Ein Highlight des Projektes ist der Einsatz eines energieeffizienten Energiesystems, bestehend aus Wärmepumpenanlage, Erdspeicher, smartem E-Boiler sowie Solar- und PV-Anlage. Dieses schafft im Sommer ein angenehm temperiertes Raumklima von der Decke herab und im Winter wohlige Wärme dank Wärmeübertragung durch eine Fußbodenheizung. Alle Wohnungen und Außenbereiche sind mit einem Lift barrierefrei erreichbar.





Symbolfotos

Preisinformation

TOP	Geschoß	Wohnfläche	Garten	Balkon/Terrasse	Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz*	Kaufpreis Wohnung
1-G00-T01	EG	97,34 m ²	122,44 m ²	59,06 m ²	27.500,00	558.950,00
2-G00-T01	EG	75,92 m ²	61,07 m ²	22,54 m ²	27.500,00	487.110,00
3-G00-T01	EG	86,65 m ²	177,97 m ²	49,15 m ²	27.500,00	546.870,00
3-G00-T02	EG	82,64 m ²	61,38 m ²	23,86 m ²	27.500,00	504.150,00
1-G04-T11	4. OG	82,90 m ²	-	25,66 m ²	27.500,00	469.890,00
1-G04-T12	4. OG	54,30 m ²	-	18,71 m ²	27.500,00	355.440,00
1-G04-T13	4. OG	83,63 m ²	-	16,83 m ²	27.500,00	486.190,00
2-G04-T14	4. OG	95,56 m ²	-	18,61 m ²	27.500,00	496.300,00
2-G04-T15	4. OG	73,84 m ²	-	20,59 m ²	27.500,00	471.470,00
2-G04-T16	4. OG	65,81 m ²	-	36,58 m ²	27.500,00	427.060,00

TOP	Geschoß	Wohnfläche	Garten	Balkon/Terrasse	Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz*	Kaufpreis Wohnung
3-G04-T15	4. OG	92,32 m ²	-	16,83 m ²	27.500,00	504.980,00
3-G04-T16	4. OG	65,69 m ²	-	39,03 m ²	27.500,00	472.330,00
3-G04-T17	4. OG	73,76 m ²	-	20,58 m ²	27.500,00	466.060,00
3-G04-T18	4. OG	95,22 m ²	-	16,74 m ²	27.500,00	496.330,00
4-G04-T10	4. OG	82,29 m ²	-	25,66 m ²	27.500,00	494.310,00
4-G04-T11	4. OG	64,62 m ²	-	26,23 m ²	27.500,00	458.430,00
4-G04-T12	4. OG	73,30 m ²	-	9,31 m ²	27.500,00	448.030,00
4-G05-T13	5. OG	78,09 m ²	-	53,81 m ²	27.500,00	552.490,00
4-G05-T14	5. OG	67,74 m ²	-	105,01 m ²	27.500,00	562.680,00

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

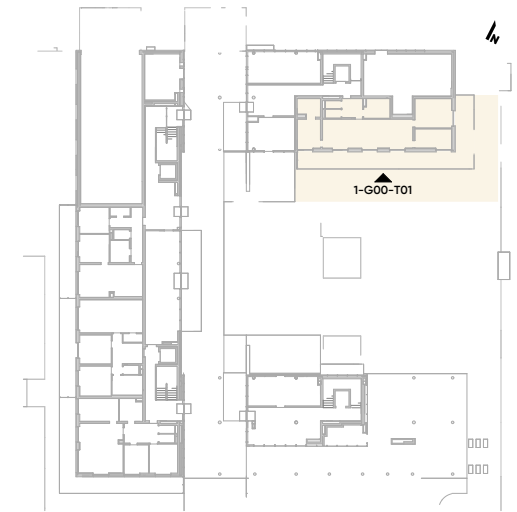
*Der Kaufpreis bezieht sich auf einen Tiefgaragenstellplatz.

Nebenkostenübersicht: 1,1% Grundbucheintragungsgebühr (allfällige Gebührenbefreiung wird bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen berücksichtigt); 3,5% Grunderwerbssteuer; 1,5% Vertragserrichtungsgebühr zzgl. 20% USt; eventuell Hypothekareintragungsgebühr, Beglaubigungsgebühren und Barauslagen, u.ä.

1-G00-T01

Ebene: Erdgeschoß
Räume: 4-Raum
Wohnfläche: 97,34 m²
Eigengarten: 122,44 m²
Terrasse: 59,06 m²
Preis Wohnung: € 558.950
Tiefgaragenplatz: € 27.500

OG5		
OG4		
OG3		
OG2		
OG1		
EG		



2-G00-T01

Ebene: Erdgeschoß
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 75,92m²
Eigengarten: 61,07 m²
Terrasse: 22,54 m²
Preis Wohnung: € 487.110
Tiefgaragenplatz: € 27.500

OG5	
OG4	
OG3	
OG2	
OG1	
EG	



1-G04-T11

Ebene: 4. Obergeschoß
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 82,90 m²
Balkon: 25,66 m²
Preis Wohnung: € 469.890
Tiefgaragenplatz: € 27.500

OG5		
OG4		
OG3		
OG2		
OG1		
EG		



1-G04-T12

Ebene: 4. Obergeschoß
Räume: 2-Raum
Wohnfläche: 54,30 m²
Balkon: 18,71 m²
Preis Wohnung: € 355.440
Tiefgaragenplatz: € 27.500

OG5		
OG4		
OG3		
OG2		
OG1		
EG		

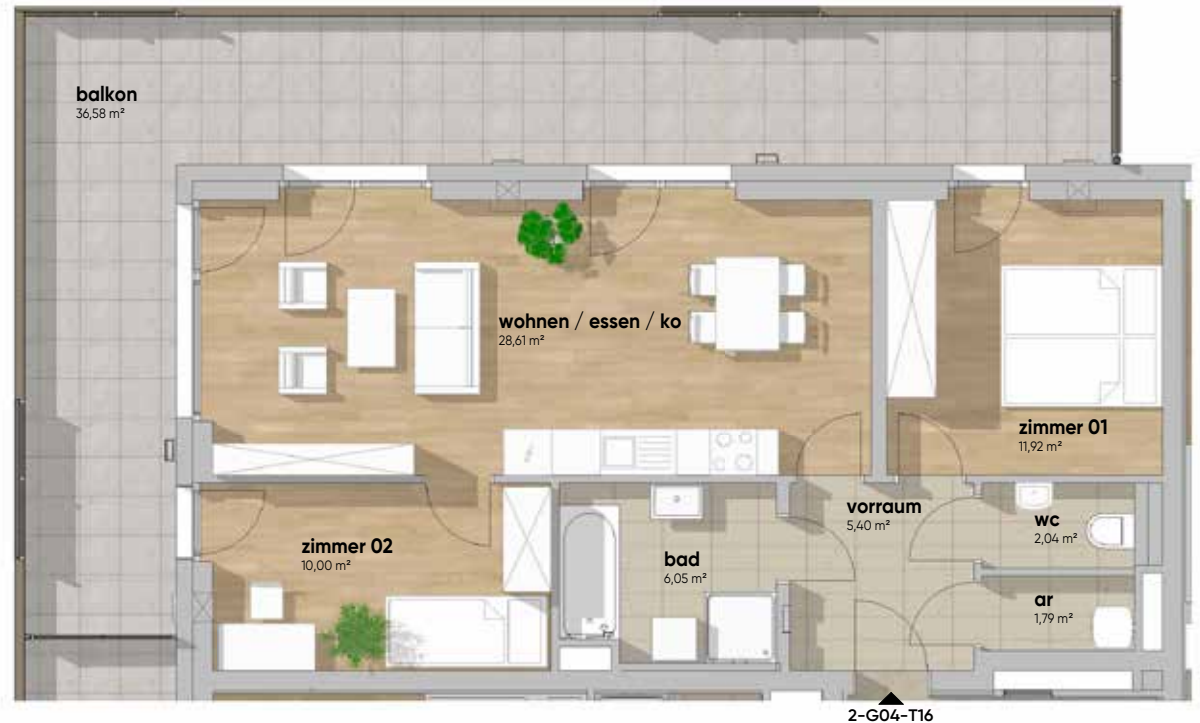


2-G04-T16

Ebene: 4. Obergeschoß
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 65,81 m²
Balkon: 36,58 m²
Preis Wohnung: € 427.060
Tiefgaragenplatz: € 27.500



OG5		
OG4		
OG3		
OG2		
OG1		
EG		



3-G04-T18

Ebene: 4. Obergeschoß
Räume: 4-Raum
Wohnfläche: 95,22 m²
Balkone: 16,74 m²
Preis Wohnung: € 496.330
Tiefgaragenplatz: € 27.500

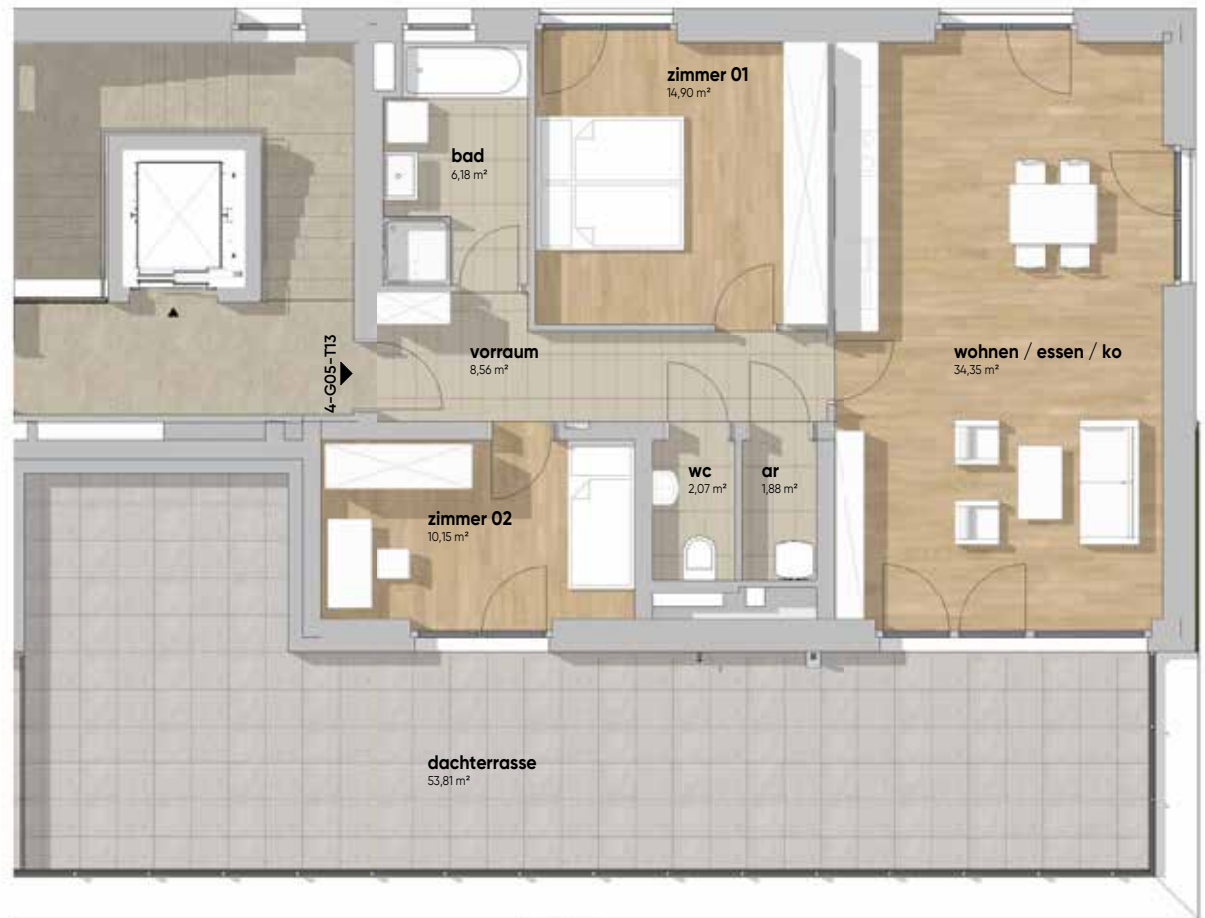
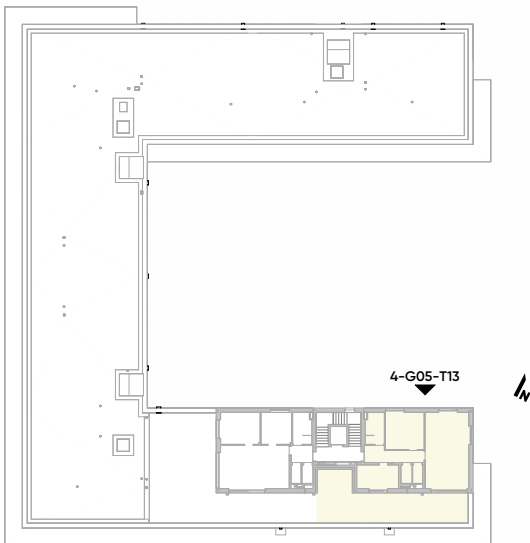
OG5	
OG4	
OG3	
OG2	
OG1	
EG	



4-G05-T13

Ebene: 5. Obergeschoß
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 78,09 m²
Dachterrasse: 53,81 m²
Preis Wohnung: € 552.490
Tiefgaragenplatz: € 27.500

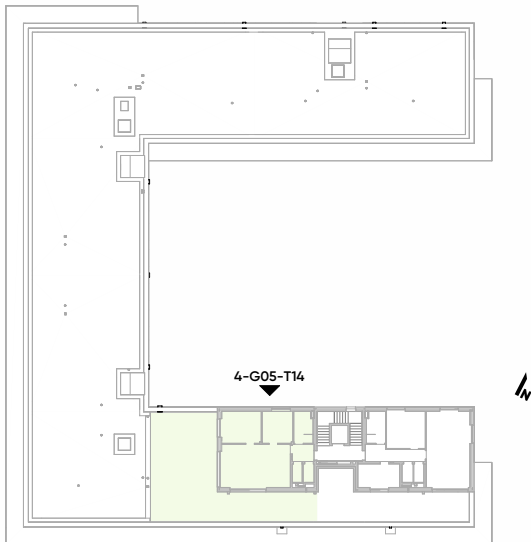
OG5		
OG4		
OG3		
OG2		
OG1		
EG		



4-G05-T14

Ebene: 5. Obergeschoß
Räume: 3-Raum
Wohnfläche: 67,74m²
Dachterrasse: 105,01 m²
Preis Wohnung: € 562.680
Tiefgaragenplatz: € 27.500

OG5		
OG4		
OG3		
OG2		
OG1		
EG		



Niedrige Betriebskosten mit smartem Energiekonzept

Die Wohnungen werden durch eine Kombination von Wärmepumpen und Fernwärme beheizt. Mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung und einer Deckenkühlung in den Aufenthaltsräumen entsteht ein ganzjährig angenehmes Raumklima. Die Wohnraumlüftung in Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer wird über Einzel-Wohnraumlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung, welche an der Außenwand angeordnet werden, kontrolliert be- und entlüftet.



Innovative Warmwasseraufbereitung

Mittels smartem E-Boiler wird das Warmwasser dezentral je Wohnung bereitgestellt. Dieser berechnet anhand von erwarteten PV-Erträgen am Dach den optimalen Einsatzzeitpunkt der nächsten Warmwasseraufbereitung. Dieses innovative Energiesystem besteht damit durch höchste Energieeffizienz bei ökologisch verantwortungsbewusstem Ressourcenumgang und ermöglicht deutlich niedrigere Betriebskosten als herkömmliche Systeme.



Symbolfoto



Wir über uns

Das menschliche Grundbedürfnis „Wohnen“ steht bei uns im Vordergrund: Ein positives Wohnumfeld für unsere Bewohnerinnen und Bewohner 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 errichten 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



Linz/Wallenberg

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 Garageneinheit bzw. Abstellplatz. Grundbücherliche Eigentümer/Eigentümerin können aufgrund der Gesetzeslage maximal zwei Personen je Wohnung sein. Die Bezahlung erfolgt nach Bauvertragsgesetz (BTVG) und wird treuhändisch über einen Rechtsanwalt abgewickelt.

Maßgebend für den Lieferumfang ist nicht dieses Exposé, sondern ausschließlich die Bau- und 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