

Ramsauerstraße 80, 4020 Linz

Fertigstellung:  
**bereits erfolgt**

Wohnungen:  
**bezugsfertig!**



Wohnen in der Ramsauerstraße

Eigentumswohnungen mit nachhaltigem Energiekonzept

WAG

Endlich zuhause.



## Das Wichtigste auf einen Blick

- ▲ Wohnflächen von 50,34 m<sup>2</sup> bis 110,71 m<sup>2</sup>
- ▲ Terrassen mit Eigengarten, Balkone, Loggien oder Dachterrassen
- ▲ 2- bis 4-Raumwohnungen
- ▲ Wärmepumpenanlage
- ▲ Wohnraumlüftung
- ▲ Barrierefreiheit durch Lift
- ▲ Kellerabteile
- ▲ Tiefgarage mit E-Lade-Vorbereitung
- ▲ HWB<sub>Ref,SK</sub> = 28; f<sub>GEE,SK</sub> = 0,63

## Wohnen in der Ramsauerstraße

In einer beliebten Wohngegend am Bindermichl wurden Eigentumswohnungen in hervorragender Lage realisiert. Die Wohnungen mit einer Größe zwischen 50,34 m<sup>2</sup> und 110,71 m<sup>2</sup> verfügen im Erdgeschoss über Terrassen mit Eigengärten. Die Wohnungen in den oberen Geschossen sind mit Balkonen und Loggien, die Dachgeschoßwohnungen mit Dachterrassen ausgestattet.

Profitieren Sie darüber hinaus von unserem umweltbewussten Klimasystem. Mittels Wärmepumpenanlage, Erdspiecher und Solaranlage wird im Winter Wärme und im Sommer angenehmes und vor allem gleichmäßiges Raumklima, dank integrierter Deckenkühlung, geschaffen.

Jeder Wohnung steht ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz samt E-Lade-Vorbereitung zur Verfügung.



# Das Umfeld

Die Wohnungen in der Ramsauerstraße 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 unterschiedlichen 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, Kindergärten, Volkshaus, Stadtbücherei, begrünte Wohnhöfe mit Kinderspielplätzen sowie die ausgezeichnete Anbin-

dung an das öffentliche Verkehrsnetz vervollständigen die gute Infrastruktur. Im gesamten Stadtteil finden sich zahlreiche Geschäfte und Nahversorger und alle täglichen Besorgungen können Sie auf kurzem Wege auch zu Fuß erledigen. Mehrere Lebensmittel Märkte, 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 beliebte 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.



Symbolfotos







Symbolfotos



## 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 am Bindermichl 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 die Verwendung eines Klimasystems aus Wärmepumpenanlage, Erdspeicher und Solaranlage. Dieses schafft im Sommer ein angenehm temperiertes Raumklima von der Decke herab und im Winter wohlige Wärme dank energieautarker Wärmeübertragung durch Fußbodenheizung. Alle Wohnungen und Außenbereiche sind dank Lift barrierefrei erschlossen.

# Preisübersicht Eigentumswohnungen

TOP	Geschoss	Wohnfläche	Garten	Balkon/Terrasse/Loggia	Kaufpreis Tiefgarage*	Kaufpreis Wohnung
18/1	1. OG	84,18 m <sup>2</sup>	-	23,37 m <sup>2</sup>	26.900,00	415.000,00
39/1	2. OG	84,18 m <sup>2</sup>	-	23,37 m <sup>2</sup>	26.900,00	423.000,00
24/2	1. OG	84,83 m <sup>2</sup>	-	23,34 m <sup>2</sup>	26.900,00	425.000,00
42/2	2. OG	84,99 m <sup>2</sup>	-	23,61 m <sup>2</sup>	26.900,00	420.500,00
45/2	2. OG	84,83 m <sup>2</sup>	-	23,34 m <sup>2</sup>	26.900,00	434.000,00

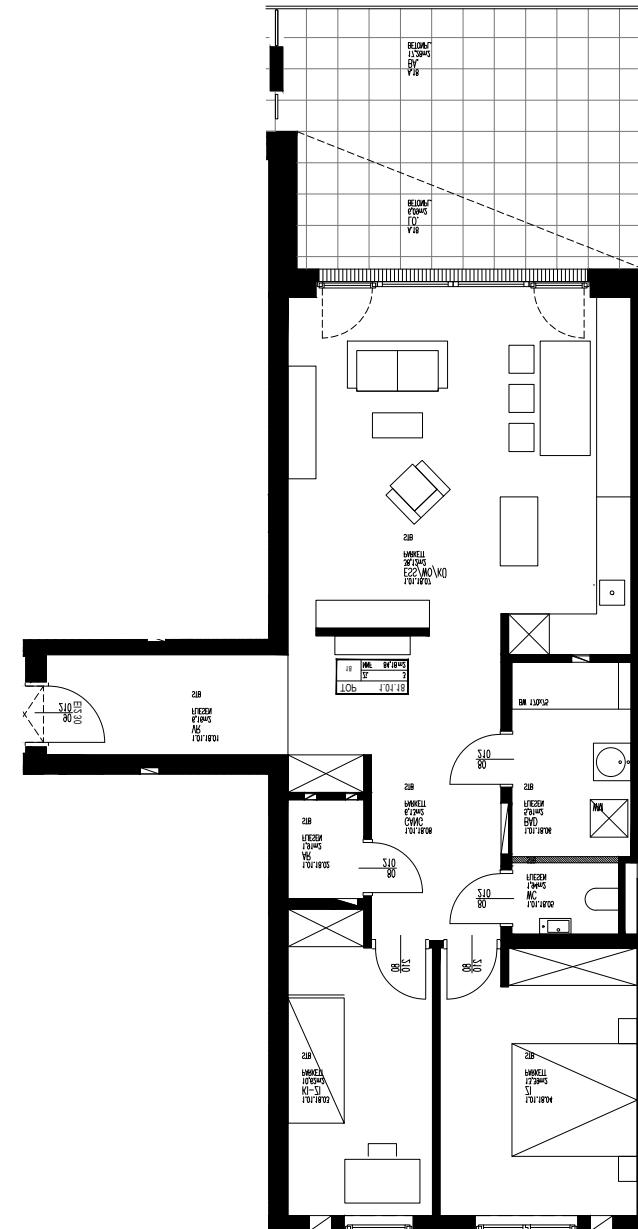
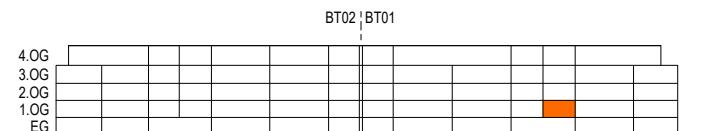
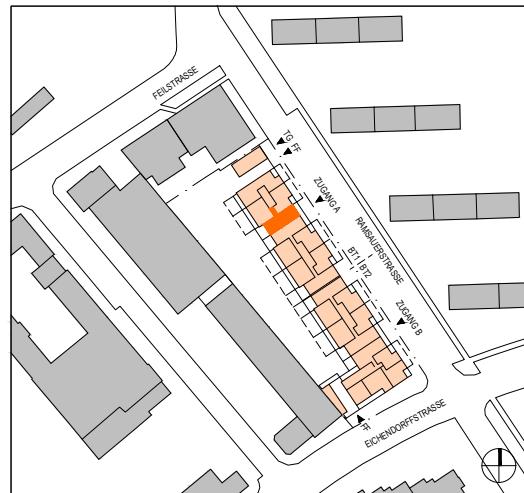
**Nebenkostenübersicht:** 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,5% Vertragserrichtungsgebühr zzgl. 20% USt; eventuell Hypothekareintragungsgebühr, Beglaubigungsgebühren und Barauslagen, u.ä.

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

\*Der Kaufpreis bezieht sich auf einen Tiefgaragenstellplatz.

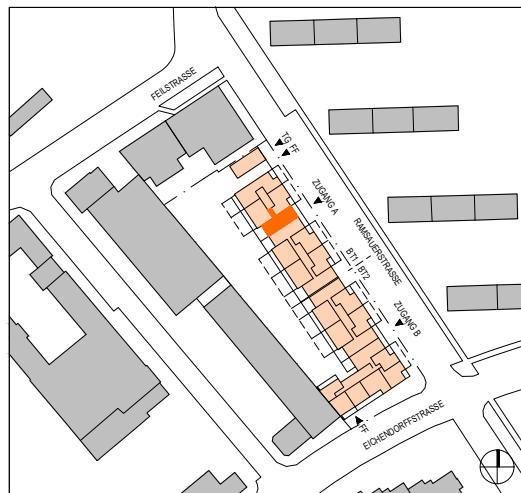
# TOP 18/1

Ebene: 1. Obergeschoss  
Räume: 3-Raum  
Wohnfläche: 84,18 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 23,37 m<sup>2</sup>  
Preis Wohnung: € 415.000  
Tiefgaragenplatz: € 26.900



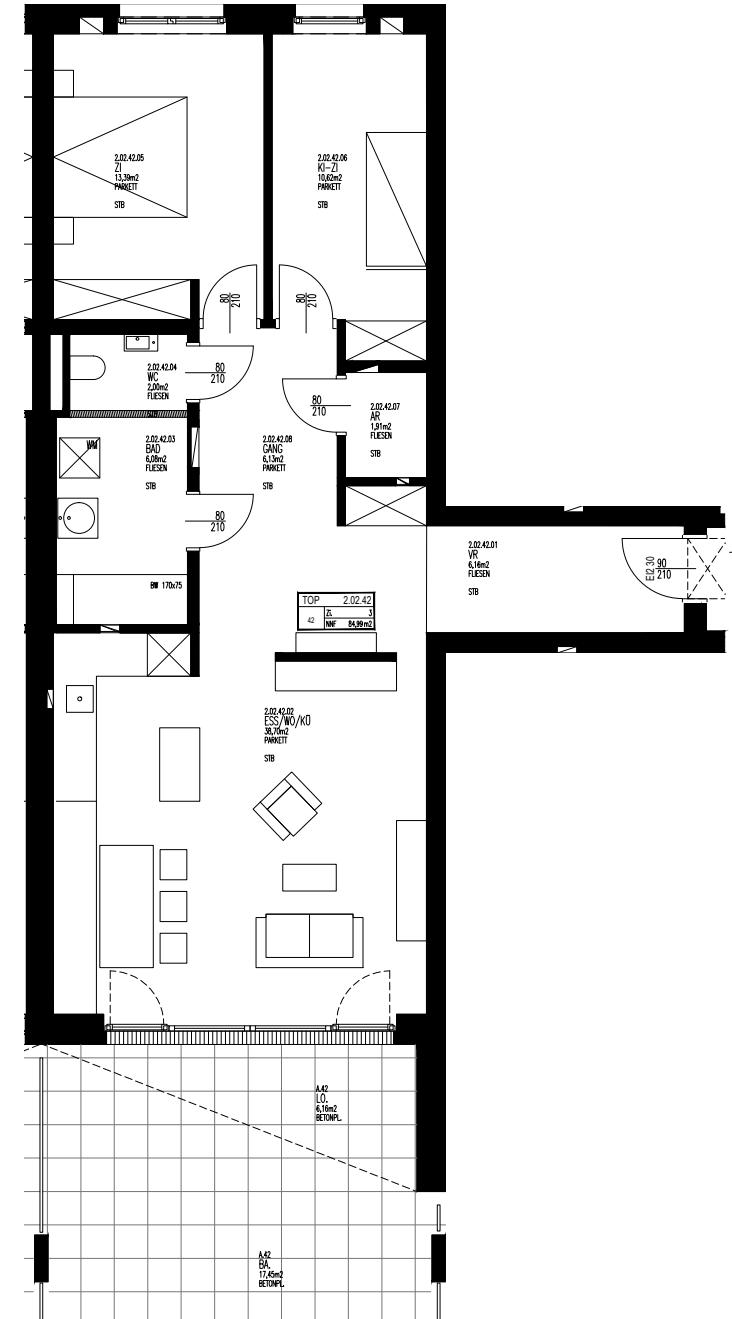
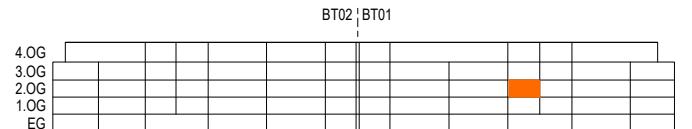
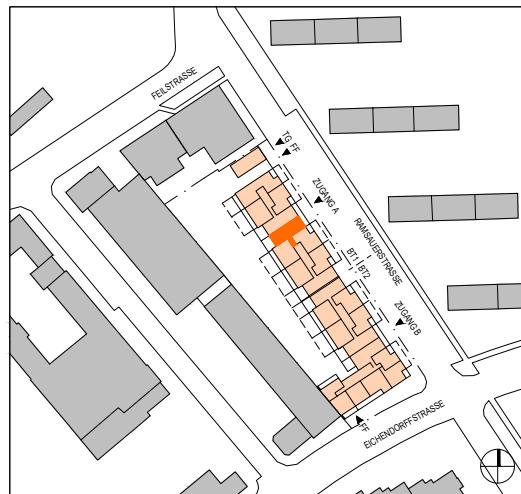
# TOP 39/1

**Ebene:** 2. Obergeschoss  
**Räume:** 3-Raum  
**Wohnfläche:** 84,18 m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 23,37 m<sup>2</sup>  
**Preis Wohnung:** € 423.000  
**Tiefgaragenplatz:** € 26.900



# TOP 42/2

**Ebene:** 2. Obergeschoss  
**Räume:** 3-Raum  
**Wohnfläche:** 84,99 m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 23,61 m<sup>2</sup>  
**Preis Wohnung:** € 420.500  
**Tiefgaragenplatz:** € 26.900







## Ganzjährig angenehmes Raumklima

Mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung und einer Deckenkühlung in den Aufenthaltsräumen entsteht ein ganzjährig angenehmes Raumklima, ganz ohne Klimaanlage. Die Steuerung wird über ein zentrales Thermostat im Wohnzimmer bedient. Dieses innovative Energiesystem besticht einerseits durch niedrigere Betriebskosten gegenüber herkömmlichen Systemen und andererseits durch ökologisch verantwortungsbewussten Ressourcenumgang.

### Nachhaltiges Energiekonzept

Die Wohnungen werden überwiegend mit Wärmepumpen beheizt, welche die Energie aus den Solarkollektoren am Dach und den Erdspeichern beziehen. In Zeiten ohne solare Erträge nutzen die Wärmepumpen die Erdspeicher als Absorber und entziehen diesen Wärmespeichern Erdwärme.



## Ihre WAG-Vorteile

- ▲ Erfahrung seit Jahrzehnten
- ▲ Provisionsfreie Kaufpreise
- ▲ Wohnungen direkt vom Bauträger
- ▲ Hohe Beratungskompetenz
- ▲ Barrierefreie Wohnungen

## Wir über uns

Das menschliche Grundbedürfnis „Wohnen“ steht bei uns im Vordergrund: Ein positives Wohnumfeld für unsere Bewohner-Innen 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.



WAG Projekt Linz/Pöstlingberg



WAG Projekt Linz/Wallenberg



WAG Projekt Ansfelden/am Wagnerberg

# Realisierte WAG-Projekte



WAG Projekt Linz/Oed



WAG Projekt Gmunden,|Villa Natter

## WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

Das Projekt wird in der Rechtsform „Wohnungseigentum“ gemäß Wohnungs-eigentums-gesetz (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/Eigen-tümerin 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 Ausdrucksmitte (Symbolfotos), Einrichtungsgegenstände, Pflanzen od. Bauelemente die aus planerisch gestalterischen Gründen in den Abbildungen und Plänen darge-stellt sind, stellen keine Ver-tragsgrundlage dar. Abweichungen sowie Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, technischer oder wirtschaftlicher Erfordernisse und dgl. bleiben ausdrücklich vorbehalten. und unser Know-how haben uns zu einem in OÖ sehr bedeutenden Immobilienunternehmen gemacht.



Ursula Eder



Marlene Vitale

# Kontakt

Beratung & Verkauf  
[team.verkauf1@wag.at](mailto:team.verkauf1@wag.at) | 050 338 6011  
Landwiedstraße 120, 4020 Linz | [wag.at](http://wag.at)



## WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

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. Grundbürgerliche Eigentümer:in 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.