



Endlich zuhause.

Prager Straße 3/G01/4, 4040 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/27513

Renovierte Eigentumswohnung mit Sonnenbalkon, sehr gute ÖFFI Anbindung, sofort beziehbar!



Ihre Ansprechpartnerin

Team Verkauf 2 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

+43 (0)50 338 6013

team.verkauf2@wag.at

wag.immo-export.at

Renovierte Eigentumswohnung mit Sonnenbalkon, sehr gute ÖFFI Anbindung, sofort beziehbar!



Lage

Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus), Schulen und Kindergärten sowie an die Universität. Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten, Schwimmbad, Eishalle, Arzt, Apotheke, Bank, Geldautomat, Post, Donaulände, Radwege, und vieles mehr!

Beschreibung

Ideale Wohnung für Single / Pärchen oder kleine Familie mit sehr guter Infrastruktur in einem überschaubaren Haus!

Stau befreit und entspannt die Unabhängigkeit vom Auto genießen!

Diese Wohnung wurde nicht nur renoviert, sondern auch der Grundriss wurde den heutigen Wünschen angepasst. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten Ihnen genügend Lebensraum. Die Wohnung liegt im 1. Stock ohne Lift.

Vom Flur erreicht man die großzügige Küche mit Platz für den Esstisch und das anliegende Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, das Badezimmer welches mit einer modernen Dusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet wurde, sowie das WC, das Schlafzimmer und den Abstellraum.

In allen Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, In der Küche, im Vorraum, im Badezimmer, im WC und Abstellraum sind mit modernen Fliesen ausgestattet.

Alle Daten auf einem Blick: Wohnfläche ca. 58,15 m² und ca. 4,50 m² Balkon

- Flurbereich
- 2 Räume
- große Küche mit genügend Platz für einen Esstisch
- Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster
- WC
- Abstellraum

Auch die Nähe zum Erholungsraum an der Donau, sowie die hervorragende Infrastruktur zeichnet



Endlich zuhause.

diese Wohnung aus:

- Schulen
- Kindergärten
- Ärzte
- Einkaufsmöglichkeiten (Lentia City, PRO Kaufland, Hofer ...)
- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn, Bus)
- Anbindung an die A7
- Donauradweg, Spielplätze, Sportplätze, Donaustrand
- Sporthallen
- Pöstlingberg
- Pleschingersee

Kaufpreis: € 259.000,00

Energiekennzahl : HWB 123 fGee 1,81

Heizung und Warmwasser nach Verbrauch

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung: € 210,18 (inkl. Mwst.)

GÜNSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Monatliche Rückzahlung: € 912,00

Eigenmitteleinsatz: € 100.000,00

Bankdarlehen: € 159.000,00

Laufzeit: 25 Jahre

(hierbei handelt es sich um ein Finanzierungsbeispiel - gerne helfen wir Ihnen dabei eine für Sie maßgeschneiderte Finanzierung zusammenzustellen)

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Eder und Frau Sonntagbauer gerne zur Verfügung!

Wir beraten Sie gerne über unser vielfältiges Wohnungsangebot und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!



Endlich zuhause.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 58,15 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 4,5 m ²	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	2	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Mobiliar:	nicht möbliert
WCs:	1	Heizung:	Etagenheizung, Zentralheizung
Abstellräume:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Balkone:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		HWB:	123 kWh/m ² a
		fGEE:	1,81

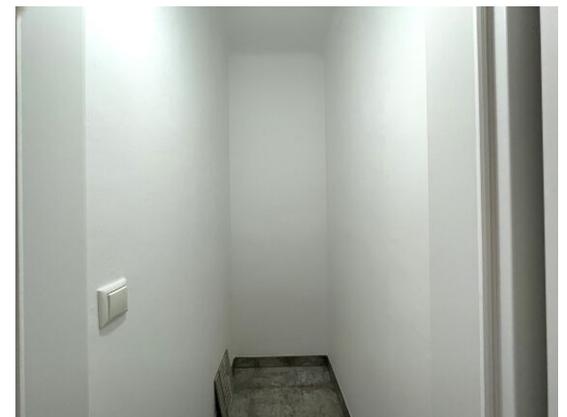
Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuern:	Fernwärme	WCs:	Toilette
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	259.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	210,18 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Monatliche Gesamtbelastung:	210,18 €		

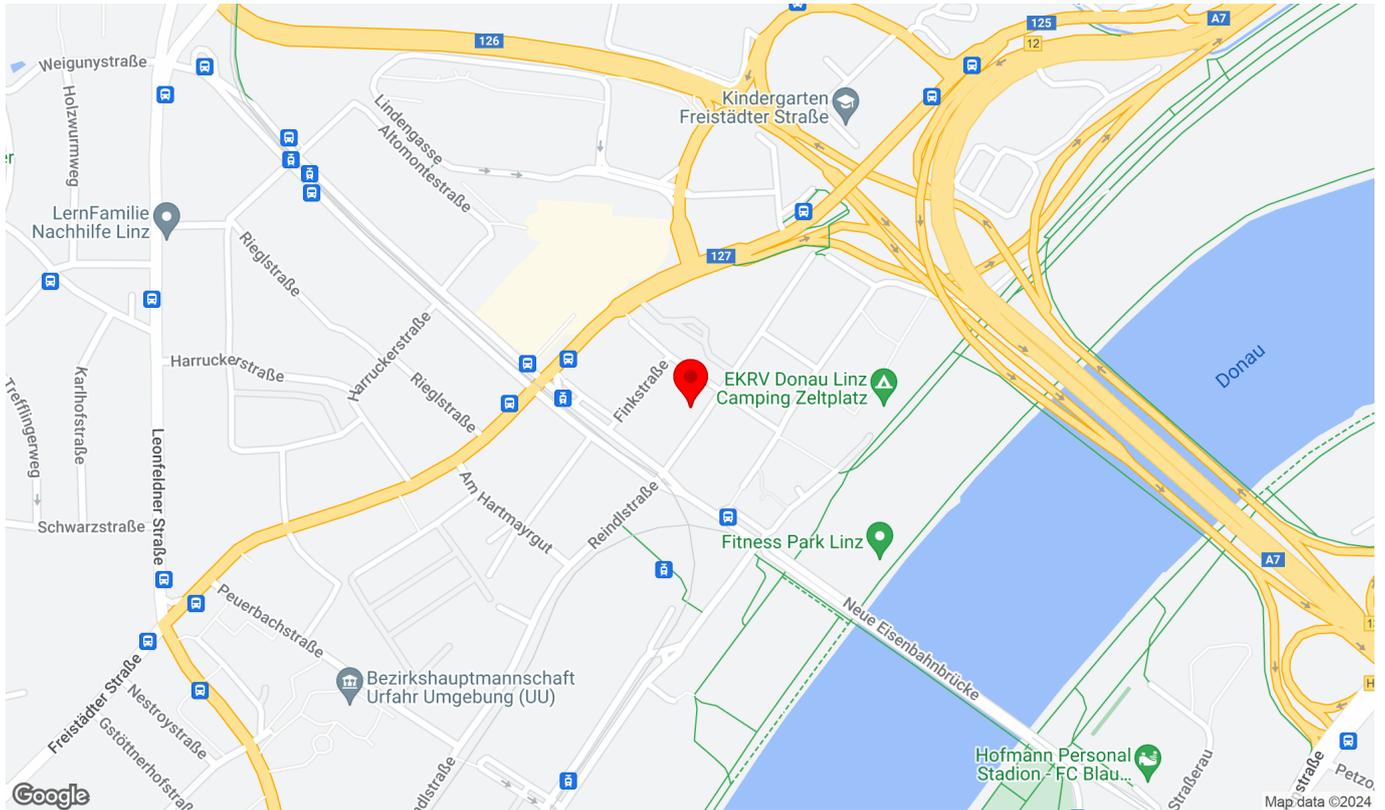
Weitere Fotos





Lage

Prager Straße 3/G01/4, 4040 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	475 m
Krankenhaus	1.700 m
Klinik	1.475 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	400 m

Verkehr

Bus	150 m
Straßenbahn	150 m
Bahnhof	1.275 m
Autobahnanschluss	450 m
Flughafen	4.050 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	225 m
Schule	250 m
Universität	925 m
Höhere Schule	1.750 m

Sonstige

Bank	175 m
Geldautomat	175 m
Post	900 m
Polizei	1.275 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

Ing. Leopold Schornsteiner - Baumeister
Kapuzinerstraße 47 in 4020 Linz

Datenblatt GEQ
Pragerstraße 1,3,5 in 4040 Linz - Bestand 2019



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Linz-Urfahr

HWB_{SK} 123 **f_{GEE} 1,81**

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche B _{GF}	2.338 m ²	Wohnungsanzahl	32
Konditioniertes Brutto-Volumen	7.043 m ³	charakteristische Länge l _C	2,48 m
Gebäudehüllfläche A _B	2.839 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,40 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Bestandspläne und Lokalausweis, 19.11.2019, Plannr. diverse vom AG
Bauphysikalische Daten:	Bestandspläne und Lokalausweis, 19.11.2019
Haustechnik Daten:	Bestandspläne und Lokalausweis, 19.11.2019

Ergebnisse Standortklima (Linz-Urfahr)

Transmissionswärmeverluste Q _T		321.112 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	66.461 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		45.871 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	mittelschwere Bauweise	53.011 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		287.338 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		297.602 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		61.595 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		42.268 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i		49.810 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		265.281 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

Anmerkung:
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Wohnungsplan

