

Prager Straße 5/G01/6, 4040 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/27929

Traumhafte, sanierte Eigentumswohnung (Erstbezug) mit Sonnenbalkon nahe Donau, sehr gute ÖFFI Anbindung, vielzählige Freizeitmöglichkeiten, sofort beziehbar!



Ihre Ansprechpartnerin

Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder



Endlich zuhause.

+43 (0)50 338 6011

team.verkauf1@wag.at
wag.immo-export.at

Traumhafte, sanierte Eigentumswohnung (Erstbezug) mit Sonnenbalkon nahe Donau, sehr gute ÖFFI Anbindung, vielzählige Freizeitmöglichkeiten, sofort beziehbar!



Lage

Perfekte 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 - besser geht's wirklich nicht!

Beschreibung

4040 Linz / Urfahr / Prager Straße : GENERALSANIERT / ERSTBEZUG

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 generalsaniert, 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 Küche und die Zimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, das Badezimmer mit WC welches mit einer modernen Dusche und einem Waschbecken ausgestattet wurde. In allen Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, die Küche der Vorraum und das Badezimmer sind mit modernen Fliesen ausgestattet.

Alle Daten auf einem Blick: Wohnfläche ca. 71,34 m² und ca. 4,50 m² Balkon

- Flurbereich
- 3 Räume
- Küche
- Badezimmer/WC mit großem Fenster, Dusche und Waschbecken

Auch die Nähe zum Erholungsraum an der Donau, sowie die hervorragende Infrastruktur zeichnet diese Wohnung aus:

- Schulen
- Kindergärten



Endlich zuhause.

- 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: € 299.000,00

Energiekennzahl : HWB 123 fGee 1,81

Heizung und Warmwasser nach Verbrauch

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung: € 251,45 (inkl. Mwst.)

GÜNSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Monatliche Rückzahlung: € 984,00

Eigenmitteleinsatz: € 100.000,00

Bankdarlehen: € 199.000,00

Laufzeit: 25 Jahre

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

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Sonntagbauer und Frau Eder gerne zur Verfügung



Endlich zuhause.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 71,34 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 4,49 m ²	Beziehbar:	sofort
Etage:	1. Etage	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Mobiliar:	nicht möbliert
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung, Zentralheizung
Balkone:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		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
Befeuerung:	Fernwärme	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Fahrradraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse		

Preisinformationen

Kaufpreis:	299.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	132,91 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	79,37 €		
Sonstiges:	23,53 €		
Umsatzsteuer:	15,64 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	251,45 €		

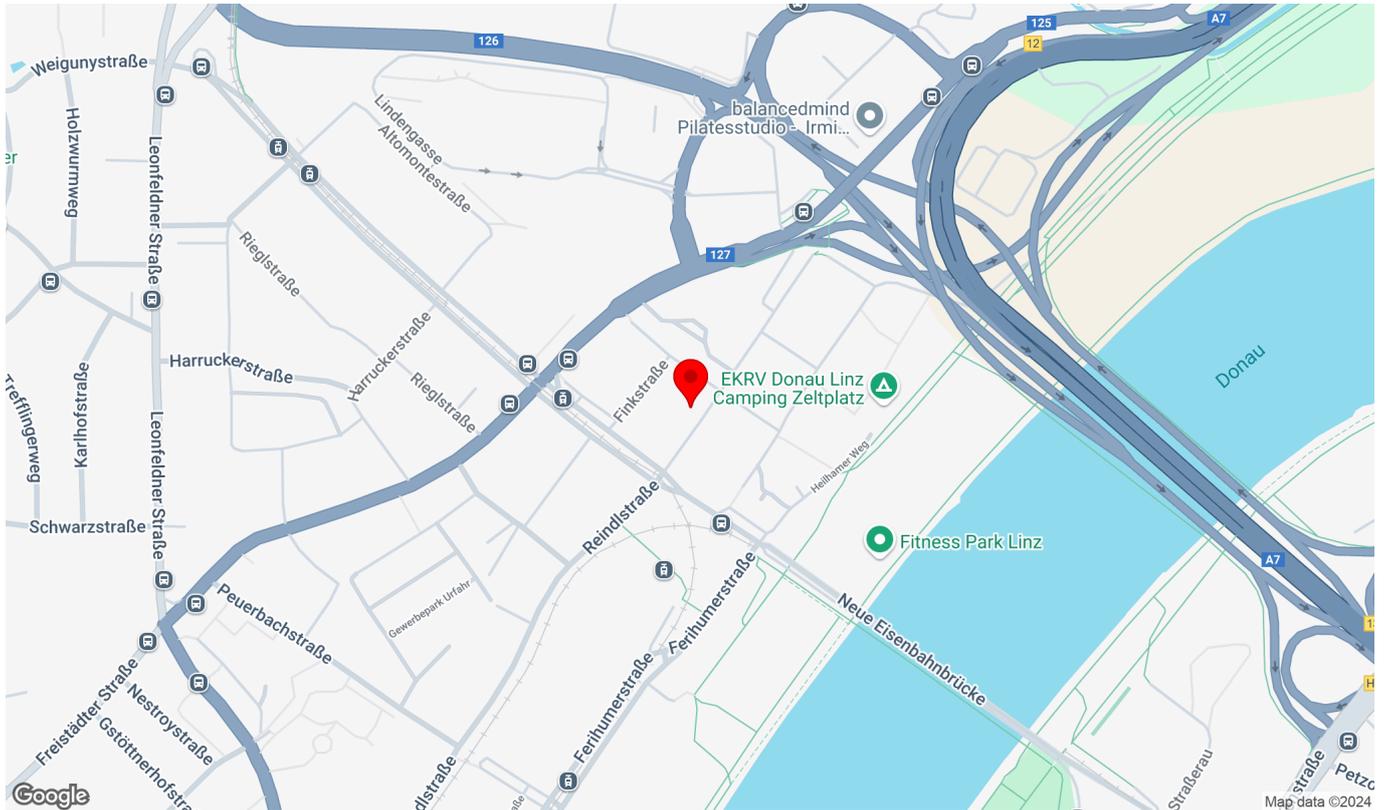
Weitere Fotos





Lage

Prager Straße 5/G01/6, 4040 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	475 m
Klinik	1.475 m
Krankenhaus	1.700 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

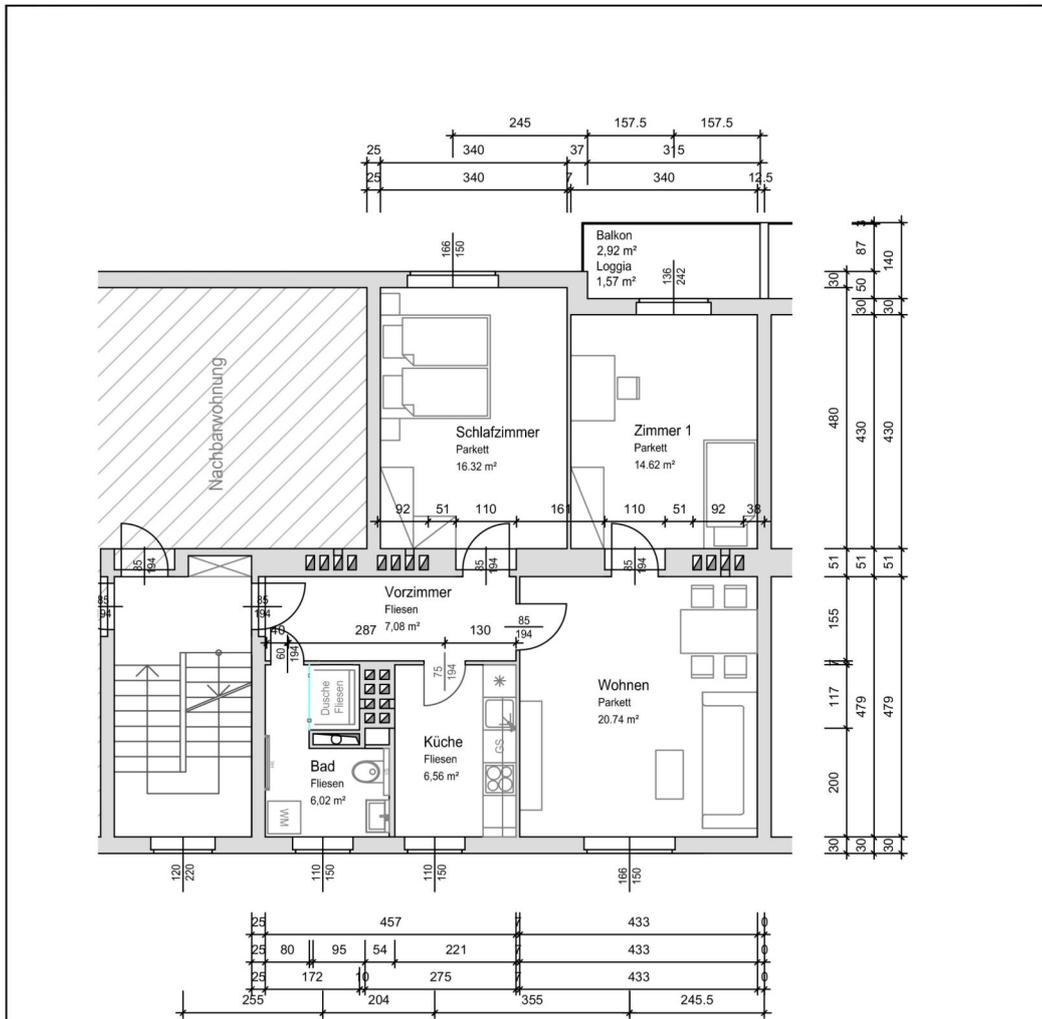
Kindergarten	225 m
Schule	250 m
Universität	925 m
Höhere Schule	1.750 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



Wohnfläche	71,34 m ²
Loggia	1,57 m ²
Wohnnutzfläche	72,91 m²
Balkon	2,92 m ²

Verwendungszweck:		Vermarktungsplan		Maßstab:	1:100
Datum:		Kurzzzeichen:		Planinhalt:	Grundriss Pragerstraße 5 Top 6
Gez.:	10.08.2023	SM			
Gepr.:					
<p>Endlich zuhause.</p>				Objekt:	Pragerstraße 1,3,5 4040 Linz-Urfahr
				Sonstiges:	PLANANGABEN OHNE GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN!