

Prager Straße 1/G00/1, 4040 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/27925

4040: Eigentumswohnung (Erstbezug nach Sanierung) 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

4040: Eigentumswohnung (Erstbezug nach Sanierung) 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 Hochpaterre ohne Lift. Vom Flur erreicht man die Küche und das Schlafzimmer, das Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, das Badezimmer mit WC welches mit einer modernen Dusche und einem Waschbecken ausgestattet wurde. Durch das Wohnzimmer gelangt man in das geräumige Kinderzimmer. 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, großer Dusche und Waschbecken

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

- Schulen



Endlich zuhause.

- 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: € 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:	EG	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Möbiliar:	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
Befeuern:	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



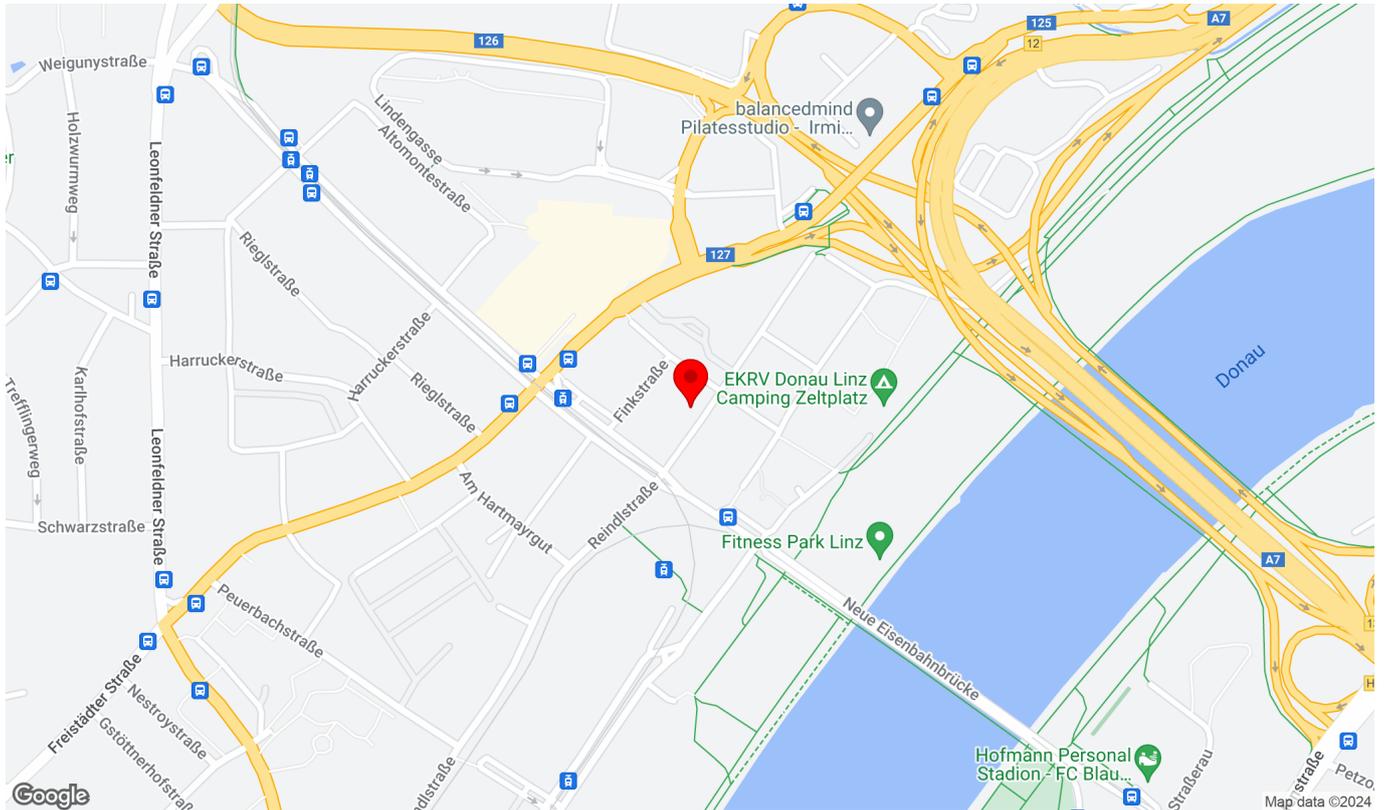


Endlich zuhause.



Lage

Prager Straße 1/G00/1, 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

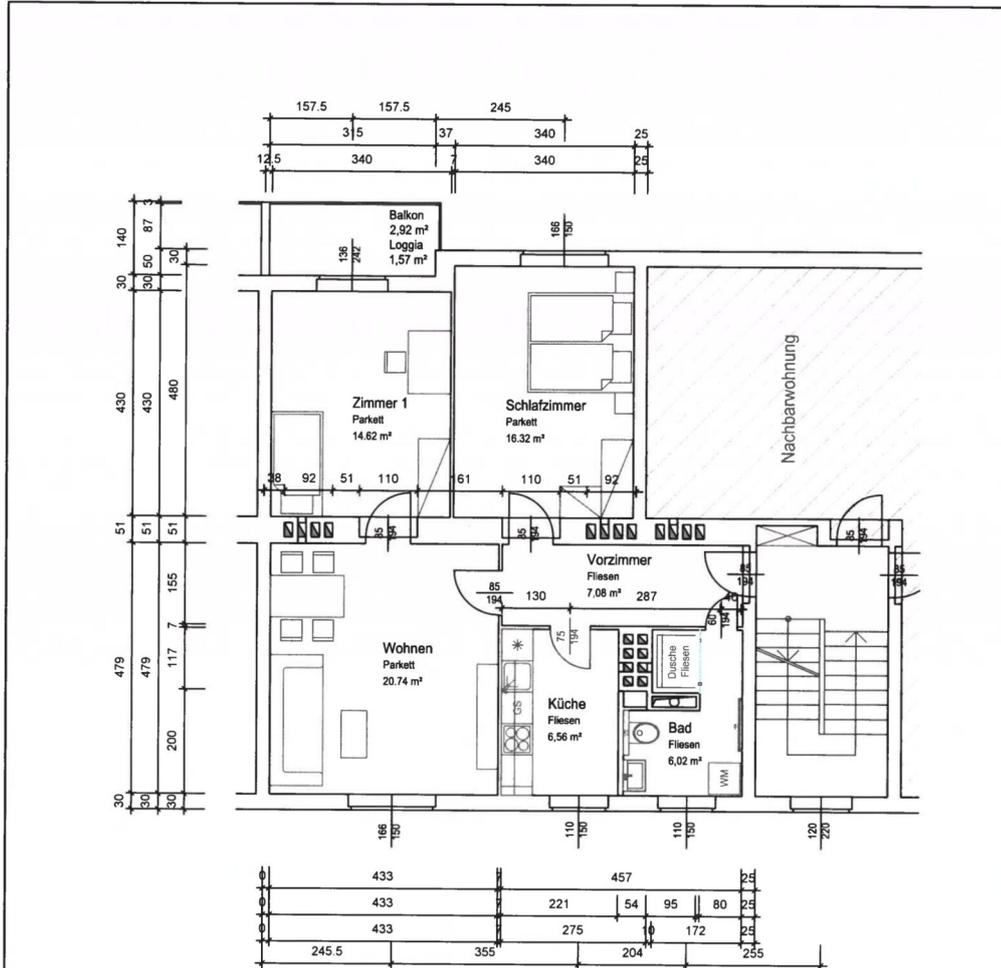
Kindergarten	225 m
Schule	250 m
Universität	925 m
Höhere Schule	1.750 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



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

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

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.