



Endlich zuhause.

Orionstraße 30/G01/004, 4030 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/28220

# Familienwohnung mit Sonnenloggia und Tiefgaragenplatz: Landesdarlehensübernahme möglich und daher leistbar! Sofort beziehbar, keine Maklerkosten!



Ihre Ansprechpartnerin

**Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder**

+43 (0)50 338 6011

team.verkauf1@wag.at

wag.immo-export.at

## Familienwohnung mit Sonnenloggia und Tiefgaragenplatz: Landesdarlehensübernahme möglich und daher leistbar! Sofort beziehbar, keine Maklerkosten!



### Beschreibung

Linz/ Solar City Pichling / Orionstraße :

Wohnen in der jungen Sonnenstadt!

Unmittelbar neben dem Naturschutzgebiet der Traun-Donau-Auen im Süden von Linz liegt die einzigartige „Wohnstadt“ SolarCity Pichling. Das Ortszentrum mit sämtlichen Geschäften für den täglichen Bedarf, Straßenbahnhaltestelle, Naherholungsgebiet Traun-Auen und Weikerlsee charakterisieren die optimale Infrastruktur.

Dieses Projekt ist ein Musterbeispiel zukunftsorientierter Städteplanung und wurde bereits mehrfach international ausgezeichnet. Die Wohnanlagen der WAG wurden in ökosolarer Bauweise in Niedrigenergiestandard errichtet und sind äußerst vorteilhaft situiert.

Die Wohnung liegt im 1.Stock eines 6 Parteienhauses. Über den Vorraum gelangen Sie in das Wohnzimmer, in die Küche, in die beiden Schlafzimmer in das Badezimmer, in das WC und in den Abstellraum. Das helle und lichtdurchflutete Wohn-und Esszimmer mit Zugang zur Loggia wird Sie begeistern! Die beiden Schlafzimmer bietet Ihnen genügend Platz. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC mit einem Handwaschbecken. Im Abstellraum können Sie Einiges verschwinden lassen. Alle Wohnräume sind mit Parkettböden und die Nassräume mit Fliesen ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Die Solaranlage am Dach unterstützt die Warmwasseraufbereitung.

Alle Fenster sind mit Insektenschutz ausgestattet und mit Rollläden(ausgenommen Küche).

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche ca. 68,84 m<sup>2</sup> und ca. 3,65 m<sup>2</sup> Balkon

Vorraum

Helles Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Sonnenloggia

2 Schlafzimmer



Endlich zuhause.

Badezimmer mit Wanne  
WC mit Handwaschbecken  
Abstellraum  
Kellerabteil  
Tiefgaragenstellplatz

Kaufpreis inklusive Tiefgaragenstellplatz: € 269.000,00 (das im Kaufpreis enthaltene Landesdarlehen in der Höhe von € 60.496,99 kann bei Förderungswürdigkeit übernommen werden).

Monatliche Kosten inklusive Tiefgaragenstellplatz, Rücklage, Betriebskosten, Aufzug, Stiegenhausreinigung, Grünflächenpflege, Verwaltung € 280,15.

Finanzierungsbeispiel (Zinssatz variabel):

Eigenleistung: € 70.000,-- (und Übernahme Landesdarlehen)  
Darlehensbetrag € 139.000,--  
Laufzeit: 25 Jahre  
Monatliche Rate: € 687,--

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



Endlich zuhause.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 68,84 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 3,65 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Etage:	2. Etage / 01	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Heizung:	Fernwärme, Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Abstellräume:	1	Bauart:	Neubau
Keller:	1	Zustand:	gepflegt
Loggien:	1	Baujahr:	2004
Stellplätze:	1	Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		HWB:	47 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	0,79

## Ausstattung

Dachform:	Flachdach	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Fertigparkett	WCs:	Toilette
Befeurung:	Fernwärme	Bad:	Badewanne
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Stellplatzart:	Tiefgarage
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz
Fenster:	Öffenbare Fenster, Rollläden		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	269.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	121,88 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	79,51 €		
Parkplatz:	33,77 €		
Sonstiges:	29,82 €		
Umsatzsteuer:	15,17 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	280,15 €		

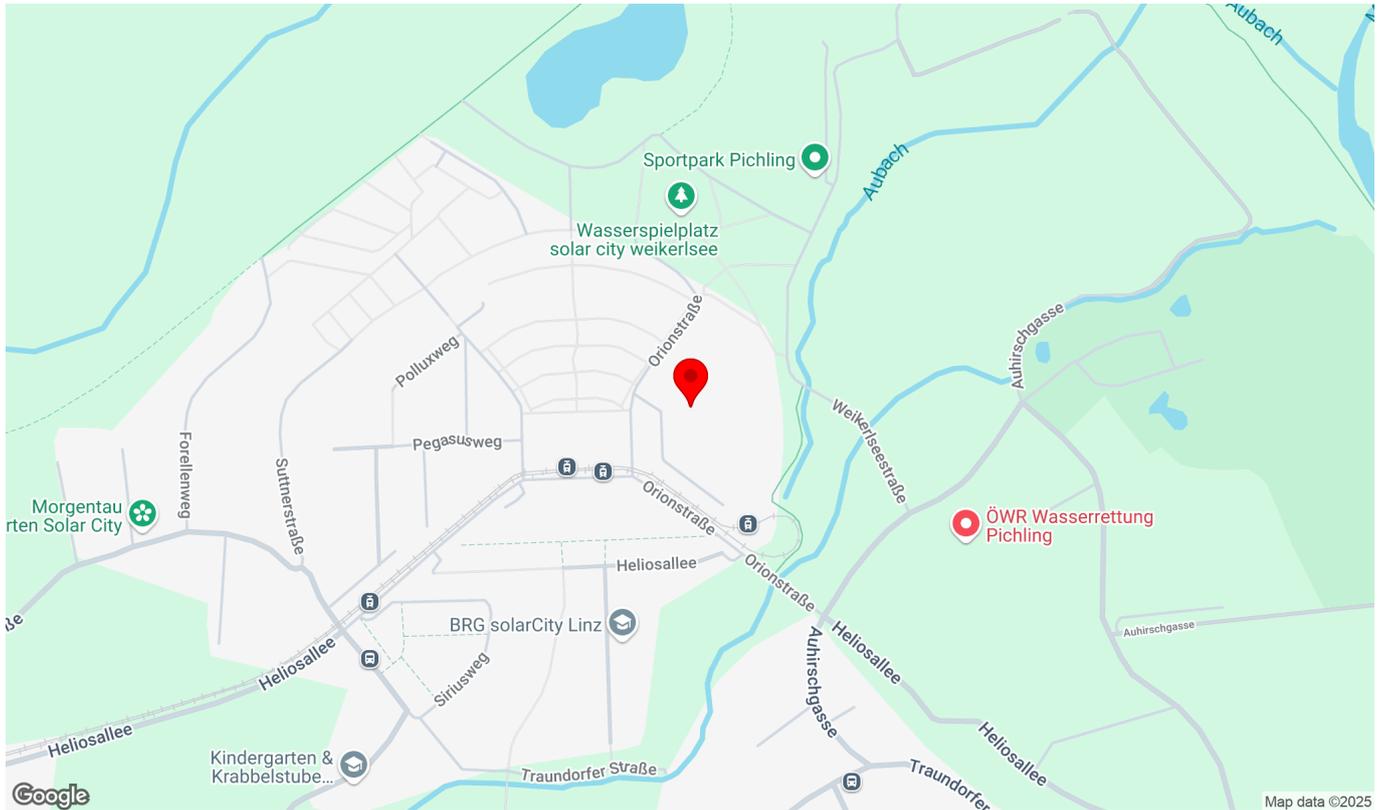
## Weitere Fotos





# Lage

Orionstraße 30/G01/004, 4030 Linz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	200 m
Apotheke	200 m
Klinik	2.075 m
Krankenhaus	5.450 m

### Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	2.700 m

### Verkehr

Bus	150 m
Straßenbahn	150 m
Autobahnanschluss	4.575 m
Bahnhof	1.350 m
Flughafen	4.825 m

### Kinder & Schulen

Kindergarten	100 m
Schule	100 m
Universität	6.150 m
Höhere Schule	7.125 m

### Sonstige

Bank	200 m
Geldautomat	800 m
Post	175 m
Polizei	225 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Plan

## Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	1502_2311255		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinh...	Baujahr	2004
Straße	Orionstraße 30-36	Katastralgemeinde	Ufer
PLZ/Ort	4030 Linz	KG-Nr.	45209
Grundstücksnr.	991/9	Seehöhe	252

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

<b>HWB</b>	<b>47</b>	kWh/m <sup>2</sup> a	<b>fGEE</b>	<b>0,79</b>	-
Energieausweis Ausstellungsdatum	25.09.2023	Gültigkeitsdatum	24.09.2033		

- Der Energieausweis besteht aus
- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
  - einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
  - Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
  - einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m <sup>2</sup> Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.