



Endlich zuhause.

Linzer Hof 9/G01/004, 3160 Traisen | Wohnung | Objektnummer: 6650/27474

# Wo Eigentum noch leistbar ist: Sicheres, ruhiges und naturnahes Wohnen in der WAG-Siedlung Traisen in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt St. Pölten!



Ihre Ansprechpartnerin

**Team Verkauf 2 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder**

+43 (0)50 338 6013

team.verkauf2@wag.at

wag.immo-export.at

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

[www.wag.at](http://www.wag.at)

## Wo Eigentum noch leistbar ist: Sicheres, ruhiges und naturnahes Wohnen in der WAG-Siedlung Traisen in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt St. Pölten!



### Lage

- Einkaufsmöglichkeiten (Gratisbus 2mal pro Woche ins Zentrum)
- Arzt
- Schule, Kindergarten, Cafe, Bank, Spielplatz, Bushaltestelle, alles in unmittelbarer Nähe
- Sehr ruhige und geschützte also sichere Lage in einer kleinen Siedlung
- vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten wie wandern, radfahren, langlaufen und vieles mehr!
- Zug- und Busverbindungen

### Beschreibung

Linzer Hof / Traisen/ Lilienfeld

Es gibt sie doch noch, die leistbaren Wohnungen!

Auf Grund einer neuen Besiedlungsstrategie, welche unter anderem die leistbare Eigentumsbildung in unseren Siedlungsgebieten in Traisen vorsieht, hat sich die WAG entschlossen, einen ausgewählten Teil des Wohnungsbestandes zum Verkauf anzubieten.

Linzer Hof 9/ Traisen/ Lilienfeld

Es gibt noch leistbare Wohnungen! Diese nette Wohnung liegt in einer sehr ruhigen, sicheren und grünen Wohnsiedlung mit guter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Arzt, eine Bank, eine Trafik, eine Bäckerei und ein Nahversorger. Die Gemeinde Traisen bietet zusätzlich 2mal pro Woche einen gratis Einkaufsbus ins Zentrum von Traisen an.

Diese Wohnung liegt im 1.Stock ohne Lift. Vom Vorraum aus sind alle Räume begehbar. Die Wohnküche mit Blick ins Grüne bietet genügend Platz. Das Badezimmer mit Fenster wurde mit einer Badewanne ausgestattet. Das



Endlich zuhause.

Schlafzimmer bietet genügend Platz für einen großen Schrank.

Alle Daten auf einen Blick:

Wohnfläche ca. 45,49m<sup>2</sup>:

- Vorraum
- Geräumige Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster, Wanne und WC
- großes Kellerabteil
- Freiparkplatz

Der Kaufpreis beträgt nur € 59.000,00

Die monatlichen Kosten betragen € 157,12.

Günstige Finanzierungsmöglichkeiten:

Monatliche Tilgung: € 166,00

Eigenmitteleinsatz: € 30.000,00

Bankdarlehen: € 29.000,00

Laufzeit 25 Jahre

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



Endlich zuhause.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 45,49 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 9,22 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Zimmer:	2	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	1	Möbiliar:	optional
WCs:	1	Heizung:	Etagenheizung, Zentralheizung
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Stellplätze:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
		Zustand:	gepflegt
		Letzte Sanierung:	1987
		Energieausweis	
		HWB:	172 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	2,37

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Fertigparkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
Befuerung:	Gas	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Stellplatzart:	Parkplatz
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Serviceleistungen:	Einkaufsservice

## Preisinformationen

Kaufpreis:	59.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	157,12 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Monatliche Gesamtbelastung:	157,12 €		



## Weitere Fotos







Spielplatz



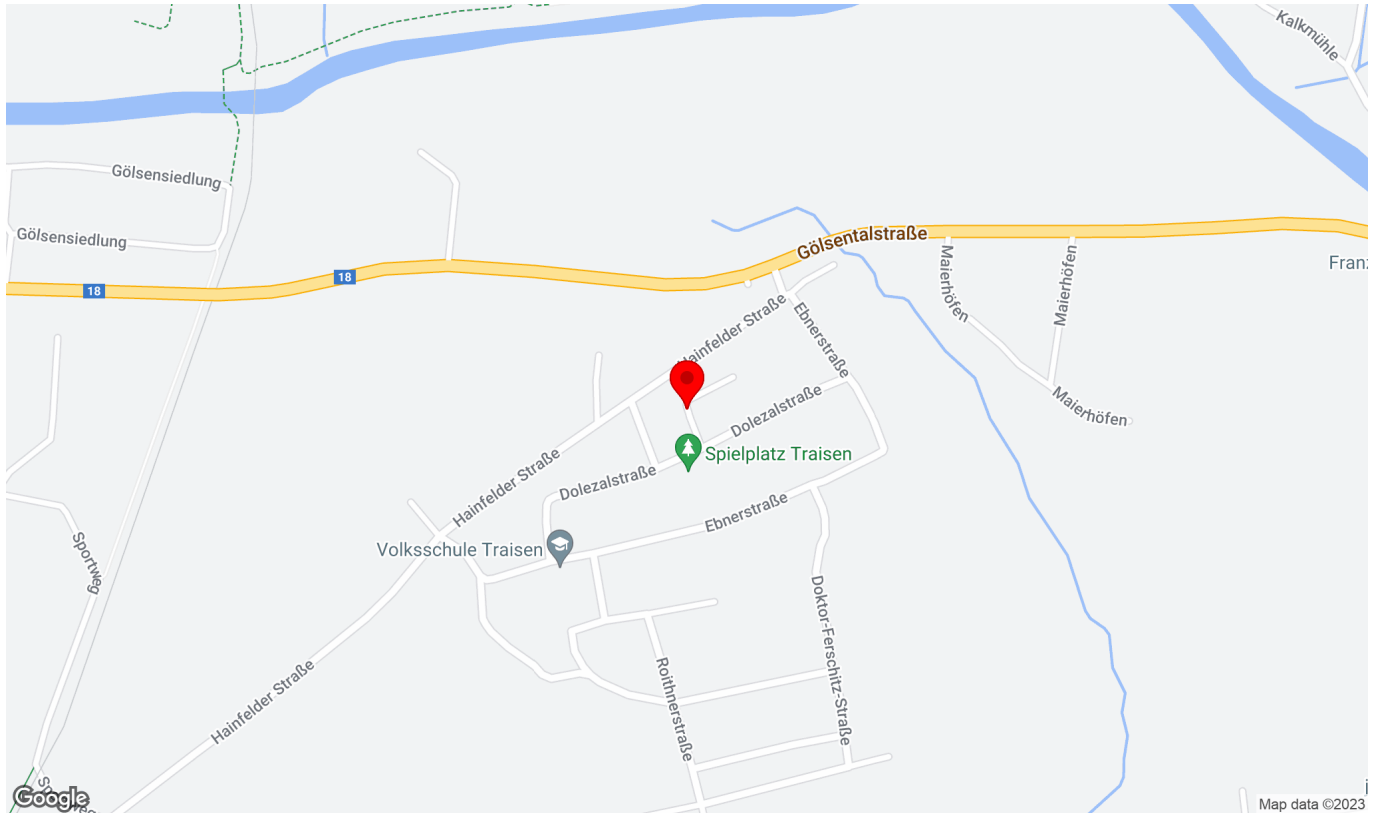
Kindergarten



Sportplatz

# Lage

Linzer Hof 9/G01/004, 3160 Traisen



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.175 m
Apotheke	4.225 m
Krankenhaus	5.525 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.025 m
Bäckerei	3.550 m

### Verkehr

Bus	250 m
Bahnhof	1.325 m

### Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	325 m

### Sonstige

Bank	350 m
Post	1.400 m
Geldautomat	1.400 m
Polizei	1.425 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan

## Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	4002_1905337_Traisen_Linzer Hof 3-10		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Baujahr	1939
Straße	Linzer Hof 3-10	Katastralgemeinde	Traisen
PLZ/Ort	3160 Traisen	KG-Nr.	19329
Grundstücksnr.	467-474	Seehöhe	357

### Energiekennzahlen lt. Energieausweis

**HWB** **172** kWh/m<sup>2</sup>a **fGEE** **2,37** -

Energieausweis Ausstellungsdatum 29.04.2019 Gültigkeitsdatum 28.04.2029

- 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 Bestandsnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandsnehmers 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 Bestandsnehmer 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 Bestandsnehmer 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 Bestandsnehmer 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 Bestandsnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandsnehmer 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.



# Plan

