



Endlich zuhause.

Makartstraße 14/05, 4020 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/28473

Große Räume, kleiner Preis – Ihre Eigentumswohnung in der Makartstraße direkt vom Verkäufer



Ihre Ansprechpartnerin

Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

+43 (0)50 338 6011

team.verkauf1@wag.at

wag.immo-export.at

Große Räume, kleiner Preis – Ihre Eigentumswohnung in der Makartstraße direkt vom Verkäufer



Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden von Linz-Stadtzentrum: Das Makartviertel im Südosten von Linz bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Wiener Straße wurde durch die Untertunnelung der Straßenbahn neu belebt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten, BFI, WIFI, Fitnessstudios, Gasthäuser und Kirchen befinden sich in direkter Nähe. Das Musiktheater Linz ist nur wenige Gehminuten entfernt. Eine unterirdische Straßenbahnhaltestelle beim Makarthof ermöglicht eine schnelle Verbindung direkt ins Zentrum oder zum Bahnhof. Die Autobahnauffahrt zur A7 ist in wenigen Minuten erreichbar. Damit verbindet diese Wohnung ruhiges Wohnen mit allen Vorteilen einer modernen Landeshauptstadt.

Beschreibung

Linz / Eigentumswohnung / Stadtzentrum / Makartstraße 14 / 2.OG / Top 5

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem freundlichen Vorraum empfangen, der alle Räume zentral erschließt. Dieser praktische Schnitt sorgt für kurze Wege und eine klare Struktur – ideal für den Alltag. Dank der Südost-Ausrichtung ist das großzügige Wohnzimmer lichtdurchflutet und vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Hier lässt sich ein gemütlicher Wohn- und Essbereich gestalten – perfekt für gemütliche Abende. Direkt angrenzend befindet sich das ruhig gelegene Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank bietet. Durch die hofseitige Ausrichtung genießen Sie hier eine erholsame Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer bietet sich als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer an. Junge KäuferInnen, die Flexibilität schätzen, finden hier die perfekte Ergänzung.

Die separat begehbare Küche ist kompakt, aber effizient geschnitten. Durch das Fenster sehen Sie in den grünen Innenhof – Kochen wird so zum Vergnügen. Im direkt angeschlossenen Abstellraum können Sie all Ihre Vorräte verstauen.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet und verfügt über ein Fenster – eine Seltenheit, die für Helligkeit und gute Belüftung sorgt. Außerdem finden Sie hier Platz für Ihre Waschmaschine.



Endlich zuhause.

Zusammenfassung des Wohngefühls

Diese Wohnung vereint praktische Raumaufteilung, freundliche Belichtung und eine ruhige Lage im Herzen von Linz. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich perfekt für ErstkäuferInnen, Singles oder junge Paare, die ihre erste eigene Immobilie suchen. Dank der zentralen Lage und Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen bleibt die Lebensqualität nicht auf der Strecke.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche ca. 76,10 m² :

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Kaufpreis: € 209.000,00

Monatliche Kosten ca. € 251,85 (Rücklagen, Betriebskosten, Verwaltung Ust.), Warmwasser mittels elektrischen Warmwasserspeicher und Verbrauch, Heizung ca. € 84,00 inkl. Ust.



Endlich zuhause.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 76,1 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	2. Etage / 2.OG	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	3	Beziehbar:	sofort
Bäder:	1	Möbiliar:	nicht möbliert
WCs:	1	Heizung:	Fernwärme
Keller:	1	Lagebewertung:	gut
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Südwesten
		Energieausweis	
		HWB:	73 kWh/m ² a
		fGEE:	1,23

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Räume:	WG geeignet
Dachform:	Satteldach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett, Linoleum	WCs:	Toilette
Befehung:	Wasser-Elektro	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Abstellraum, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	209.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	124,93 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	80,67 €		
Sonstiges:	30,69 €		
Umsatzsteuer:	15,56 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	251,85 €		

Weitere Fotos



Schlafzimmer



Zimmer



Zimmer



Küche



Küche inkl. Eingang Abstellraum



Badezimmer



Aussicht Innenhof



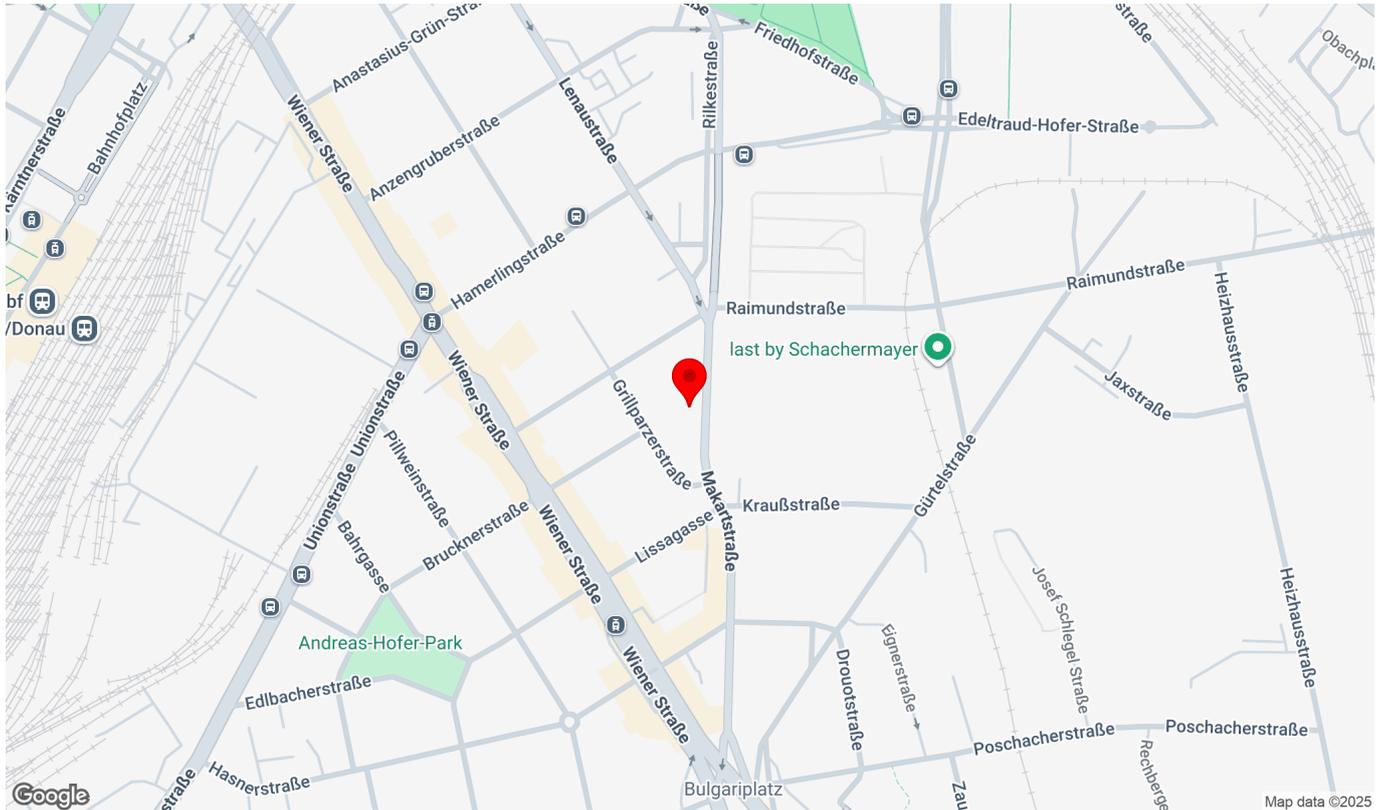
Aussicht Innenhof 2



Bild Makartstraße/Grillparzer

Lage

Makartstraße 14/05, 4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	75 m
Apotheke	200 m
Krankenhaus	1.050 m
Klinik	350 m

Nahversorgung

Supermarkt	200 m
Bäckerei	225 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	250 m
Straßenbahn	275 m
Bahnhof	275 m
Autobahnanschluss	950 m
Flughafen	2.625 m

Kinder & Schulen

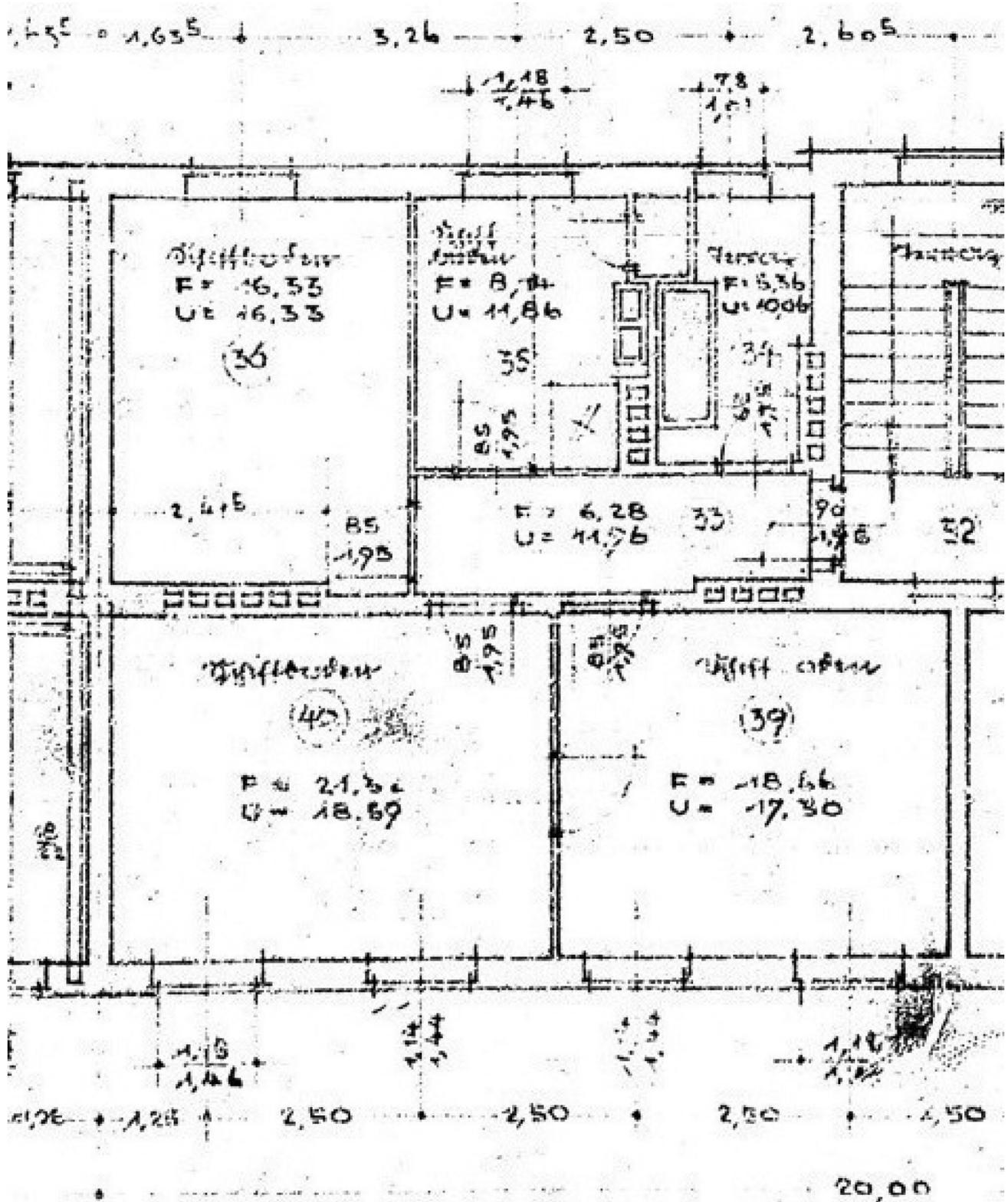
Schule	75 m
Kindergarten	225 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.650 m

Sonstige

Bank	225 m
Geldautomat	325 m
Post	325 m
Polizei	350 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Wohnungsplan



Energieausweis

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	2030_2209859		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinh...	Baujahr	1939
Straße	Makartstraße 10-18, Grillparzerstraße 57-61	Katastralgemeinde	Lustenau
PLZ/Ort	4020 Linz	KG-Nr.	45204
Grundstücksnr.	35/11, 35/12, 35/13, 35/14, 35/15, 35.	Seehöhe	261

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB	73	kWh/m ² a	f GEE	1,23	-
Energieausweis Ausstellungsdatum	31.05.2022	Gültigkeitsdatum	30.05.2032		

Der Energieausweis besteht aus	<ul style="list-style-type: none"> - einer ersten Seite mit einer Effizienzskala, - einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnissen, - 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 ² 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 Ausweissvorlage 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.