

# St.Valentin - Zentrum

Attraktive zwei Zimmer Wohnung mit  
Verglaster Loggia und komplett Möbliert

Raiffeisenstraße 4  
4300 St.Valentin



**RE/MAX Linz-City**

Wir geben Ihren Träumen ein Zuhause!

## Objektbeschreibung:

- Wohnfläche: ca. 54,84 m<sup>2</sup>
- Loggia Verglast: ca. 5,39 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ca. 6,36m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1982 (Datum der Parifizierung)
- Heizung: Gas Therme aus 2025
- Warmwasser: Gas
- HWB: 40,3 B
- fGEE: 1,05 C
  
- Anteile: EZ 26 KG 03137 122 ANTEIL: 60/3248  
a 2171/1986 Wohnungseigentum an W Stiege 4 EG 2
  
- Erdgeschoss
- beste Infrastruktur,
- Einkauf – Bäcker - Gastronomie
- sanierte Wohnung
- Heiztherme Neu
- Bad Neu
- zwei Zimmer ca. 55m<sup>2</sup> Wohnfläche
- verglaste Loggia (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
- Kellerabteil

# Lagebeschreibung

Dieses exklusive Kleinod befindet sich in der Raiffeisenstraße unweit des Hauptplatzes im regionalen Zentrum mit Nahversorgern, Ärzten, Schulen und Kindergarten.

Ansprechende Freizeitmöglichkeiten wie „Rohrberg – Kreuzrunse“ usw. warten

Sie erreichen in wenigen Minuten:

- ärztliche Versorgung (Apotheke, Ärztezentrum, Wahlärzte)
- Einkauf / Bäckerei in 2 Minuten
- Bahnhof in etwa 8 Minuten
- die Autobahnauffahrt (ca. 3 Km)

## Objektbeschreibung

Der Anfang der 80er Jahre in massiver und hochwertiger Bauweise errichtete und 2012 modernisierte Wohnhausanlage mit etwa 50 Einheiten aufgeteilt in 4 Stiegen Häusern und bieten mit Wohnflächen von 52 bis 74m<sup>2</sup> ein Zweitloses und durchdachtes Wohnkonzept.

Die gesamte Anlage ist Eigentümer gepflegt und die Wohnung im Erdgeschoss +über nur 4 Stufen begehbar – ideal für alle Lebensphasen.

Sämtliche Bau- und Ausstattungsmaßnahmen wurden von qualifizierten regionalen Fachbetrieben- ausgeführt – und beinhalten solide Qualität, die den Wert der Immobilie langfristig sichert.

Sofern Sie Autofahrer sind, Parken Sie bequem und Kostenfrei angrenzend am Friedhof.

## Raumaufteilung:

- Garderobe mit Einbaumöbel in Tischlerqualität
- Abstellraum
- Bad Neu mit Dusche – Waschtisch - Schränke
- Ältere Einbauküche mit integrierter Waschmaschine
- Schlafzimmer möbliert mit Schrank und Doppelbett
- Wohnzimmer überwiegend möbliert
- Loggia verglast
- Kellerabteil

### **Besonderes:**

- Erdgeschoss
- Komplett möbliert daher kurzfristig zu Vermieten

## **Kaufpreis: Angeboten um nur € 149.900,00**

Der Verkauf erfolgt durch verbindliche digitale oder schriftliche Gebotsabgabe.  
Die Annahme des Kaufanbots erfolgt ausschließlich durch die Verkäufer.

### Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Vertragserrichtungsgebühr laut Notar-Tarif: 1-3%

Provision inklusive USt: 3,6%

### Monatliche Kosten inkl. USt:

Betriebskosten: ca. € 150,-

Rücklagen: ca. € 70,-

Heizkosten variieren je nach Nutzung

HWB: 40,3 KI B

f GEE: **1,05** KI C

*Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Alle Angaben wurden uns vom Abgeber oder der Hausverwaltung zur Verfügung stellt und wurden ungeprüft übernommen.*

## Küche mit Therme



## Wohnzimmer







Plan entspricht nicht die tatsächlichen Gegebenheiten,  
 Küche ist abgeschlossen und Bezeichnung  
 Wohnküche ist Schlafzimmer!

# BAD





# GARDEROBE





# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 8  
Ausgaben: Mai 2020

<b>BEZEICHNUNG</b>	35157 DAW Obj. 253, Raiffeisenstr. 4 Stg 3 u. 4, St. Valentin
<b>Gebäude (-teil)</b>	WNA
<b>Nutzungsprofil</b>	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten
<b>Straße</b>	Raiffeisenstraße 4
<b>PLZ, Ort</b>	4300 Saint Valentin
<b>Grundstücksm.</b>	50-41

<b>Umsetzungsstand</b>	<b>Bestand</b>
<b>Baujahr</b>	1978
<b>Letzte Veränderung</b>	2007
<b>Katastralgemeinde</b>	Saint Valentin
<b>KG-Nr.</b>	3137
<b>Seeshöhe</b>	253,00 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

	HWB <sub>ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2,ref,SK</sub>	f <sub>ges,SK</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>ref,SK</sub>** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Heizwärme, die in der Normen festgelegt wurde, muss, um das auf einer normierten geographischen Raumtemperatur, eine befriedigende ständige Energie aus Heizenergiegewinnung zu haben.

**PEB<sub>SK</sub>** Der Primärenergiebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudetypen als Heizenergiegewinnung festgelegt.

**CO<sub>2,ref,SK</sub>** Der Kohlendioxidemissionsfaktor ist ein Maß für die Umweltbelastung des Gebäudes durch das geheizte System festgelegt, dass unter Berücksichtigung der Verluste der Heizenergiegewinnung, der Heizenergiegewinnung und der Heizenergiegewinnung sowie ständige Heizenergie.

**f<sub>ges,SK</sub>** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist ein Maß für die Umweltbelastung, die durch die Heizenergiegewinnung, der Heizenergiegewinnung und der Heizenergiegewinnung sowie ständige Heizenergie.

**SK** Standortklima ist ein relatives Klima, basierend auf der Verteilung von Energiegewinnung.

**HWB<sub>ref,SK</sub>** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Heizwärme, die in der Normen festgelegt wurde, muss, um das auf einer normierten geographischen Raumtemperatur, eine befriedigende ständige Energie aus Heizenergiegewinnung zu haben.

**PEB<sub>SK</sub>** Der Primärenergiebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudetypen als Heizenergiegewinnung festgelegt.

**CO<sub>2,ref,SK</sub>** Der Kohlendioxidemissionsfaktor ist ein Maß für die Umweltbelastung des Gebäudes durch das geheizte System festgelegt, dass unter Berücksichtigung der Verluste der Heizenergiegewinnung, der Heizenergiegewinnung und der Heizenergiegewinnung sowie ständige Heizenergie.

**f<sub>ges,SK</sub>** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist ein Maß für die Umweltbelastung, die durch die Heizenergiegewinnung, der Heizenergiegewinnung und der Heizenergiegewinnung sowie ständige Heizenergie.

**SK** Standortklima ist ein relatives Klima, basierend auf der Verteilung von Energiegewinnung.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Baubestandstandes. Alle Werte sind Jahreswerte für die Gebäude der jeweiligen Baubestandstandes.**

Dieser Energieausweis entspricht den Angaben der OIB-Richtlinie 8 „Energieausweis und Heizenergie“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie (EPBD) vom 16. Mai 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2002/91/EG) vom 16. Mai 2002 und des Energieausweis-Verordnungs (EAW), der Energieausweise für die Klimafaktoren für Heizenergie und Kohlendioxidemissionen in der Normen (EN 15601-1) und weiteren ständigen Normen festgelegt werden.

Ihr professioneller Partner

## Wilhelm Ossmann

Akad. Immobilienmanager, Geschäftsführender Gesellschafter



### RE/MAX Linz City

Wilhelm Ossmann Immobilien / Hausverwaltung, 4300 St. Valentin, Hagenstraße 10

Büro: 4020 Linz, Landstraße 115a

Mobile: +43 664 211 8926

Mail: [ossmann@remax-linz-city.at](mailto:ossmann@remax-linz-city.at) [wilhelmossmann382@gmail.com](mailto:wilhelmossmann382@gmail.com)

Home: [www.remax-linz-city.at](http://www.remax-linz-city.at) | [www.remax.at](http://www.remax.at) [www.wohntkomfort-im-alter.at](http://www.wohntkomfort-im-alter.at)

Folgen Sie uns auch auf: Facebook! Unsere Datenschutzinformation sowie unsere Datenschutzerklärung finden Sie hier: [Datenschutz](#)

***Wollten Sie schon immer den Wert Ihrer Immobilie wissen?  
Gerne erstellen wir auch für Sie eine kostenlose Bewertung!***