



Endlich zuhause.

Scheibenpoggenstraße 21, 4020 Linz | Haus | Objektnummer: 6650/27896

# Gebirgsblick inklusive! Reihenhaus mit perfekter Raumaufteilung in Toplage Spallerhof - 4020 Linz - direkt vom Eigentümer



Ihre Ansprechpartnerin

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

+43 (0)50 338 6011

team.verkauf1@wag.at

wag.immo-export.at

## Gebirgsblick inklusive! Reihenhaus mit perfekter Raumaufteilung in Toplage Spallerhof - 4020 Linz - direkt vom Eigentümer



### Beschreibung

4020 Linz / Spallerhof / Scheibenpogenstraße 21 :

Dieses perfekt durchdachte Reihenhaus präsentiert sich noch als ungeschliffener Rohdiamant und wartet darauf von Ihnen zu neuem Leben erweckt zu werden. Sicherlich ist Einiges zu tun, aber mit guten Ideen und geschickten Handwerkern wird dieses wunderbare Haus für Sie und Ihre Familie innerhalb kurzer Zeit zu einem Wohnraum. Der Garten stellt sich aktuell als Naturjuwel dar und kann sofort genossen werden, ein besonderes Highlight ist mit Ausblick bis ins Gebirge.

Dieses Haus ermöglicht Ihren Kindern auch ein unbeschwertes aufwachsen in einer beschaulichen Umgebung. Die Ausrichtung ist südseitig und dadurch sind alle Wohnräume sonnendurchflutet.

Das Wohnumfeld ist geprägt durch beste Infrastruktur. Sämtliche Schulen, Ärzte, Nahversorger, Banken und Post sind sehr gut erreichbar. Weiters haben Sie eine optimale Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz. Auch für Ihre Freizeitgestaltung ist gesorgt: Hummelhofbad, Sportplätze, Tennisplätzen, Parkanlagen, Fitnesspacour, Minigolfplatz, Radwege.

Alle wichtigen Daten auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 140m<sup>2</sup>

Raumeinteilung:

Erdgeschoss: Vorraum, 2 Wohnräume mit Zugang zum Garten, Geräumige Küche und Gäste WC mit Handwaschbecken

Obergeschoss: 3 Räume, Badezimmer mit Wanne und Dusche und WC

Dachgeschoss: 2 große Räume



Endlich zuhause.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet genügend Platz zum Verstauen. Vom Keller aus erreicht man auch den Garten.

Der haustechnische sowie bauliche Zustand ist nicht mehr ganz zeitgemäß und Bedarf somit gewisser kleinerer Modifizierungen.

Grundstücksfläche: ca. 929 m<sup>2</sup> Garten

Sofort verfügbar!

Gesamtkaufpreis € 579.000,--

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

Sonstige Angaben

**Anschlüsse**

Gas: vorhanden

Kanal: vorhanden

Wasser: vorhanden



Endlich zuhause.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 929 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 140 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Gartenfläche:	ca. 783 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
		Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	6		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Gärten:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Keller:	1	Bauart:	Altbau
Terrassen:	1	Zustand:	gepflegt
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		HWB:	96 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	1,89

## Ausstattung

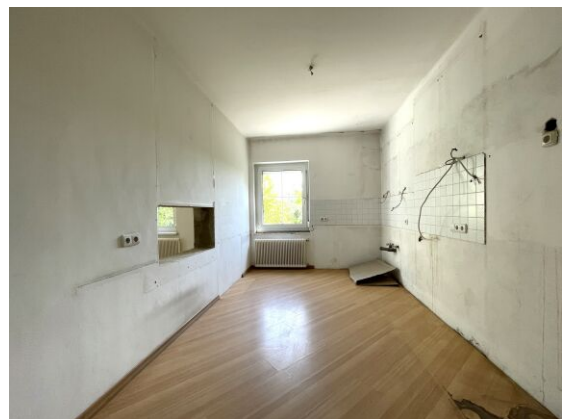
Bauweise:	Massiv, Ziegel	Balkon:	Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Rollladen, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Gäste-WC
Befuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	579.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %

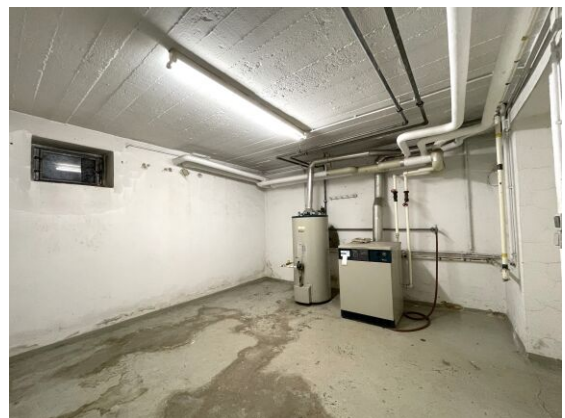


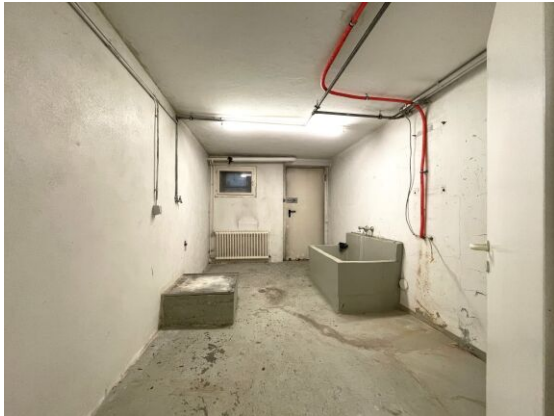
## Weitere Fotos















Endlich zuhause.



# Lage

Scheibenpogenstraße 21, 4020 Linz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	625 m
Apotheke	625 m
Krankenhaus	1.125 m
Klinik	2.350 m

### Nahversorgung

Supermarkt	300 m
Bäckerei	650 m
Einkaufszentrum	650 m

### Verkehr

Bus	250 m
Straßenbahn	925 m
Bahnhof	1.725 m
Autobahnanschluss	550 m
Flughafen	3.800 m

### Kinder & Schulen

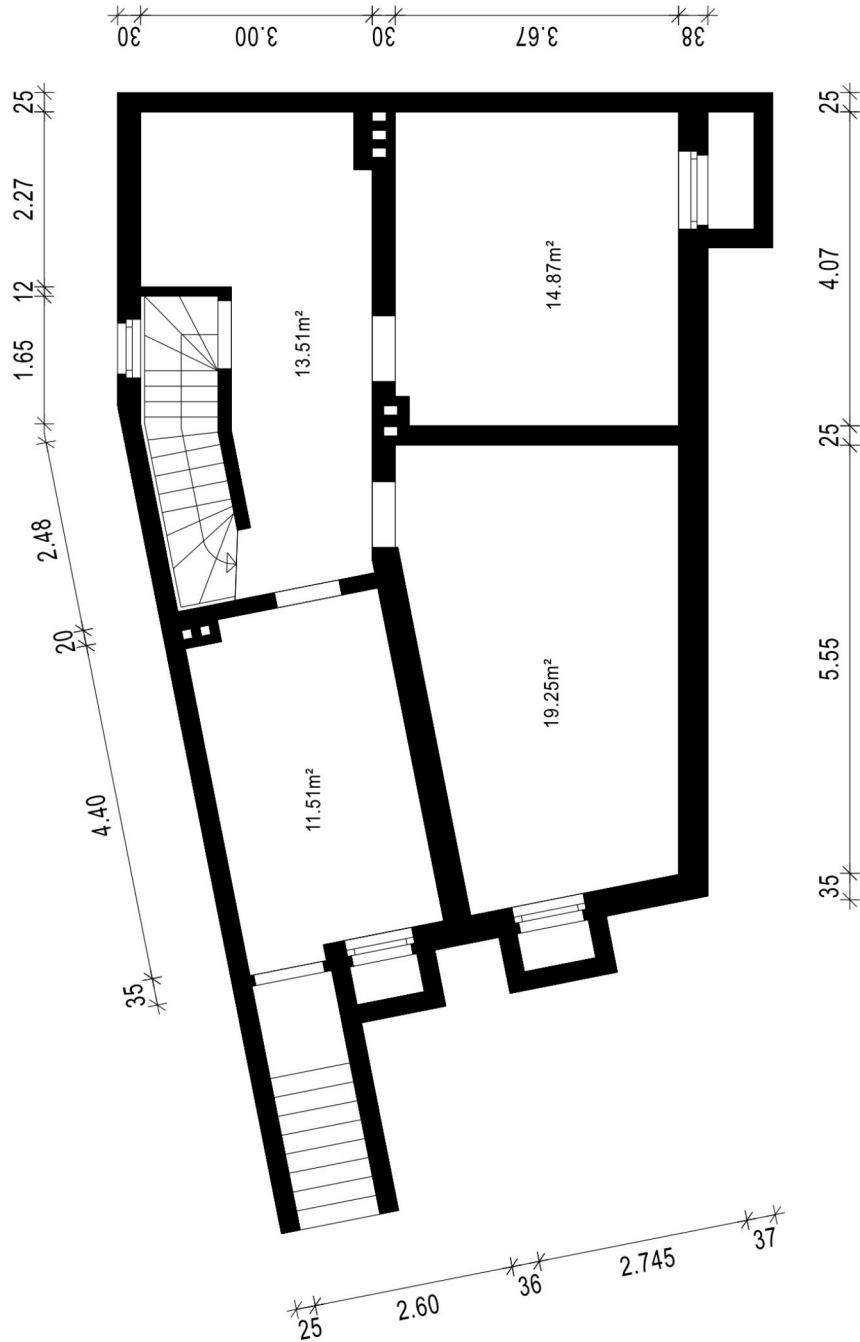
Kindergarten	250 m
Schule	75 m
Universität	2.725 m
Höhere Schule	3.600 m

### Sonstige

Bank	575 m
Geldautomat	575 m
Post	725 m
Polizei	1.975 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

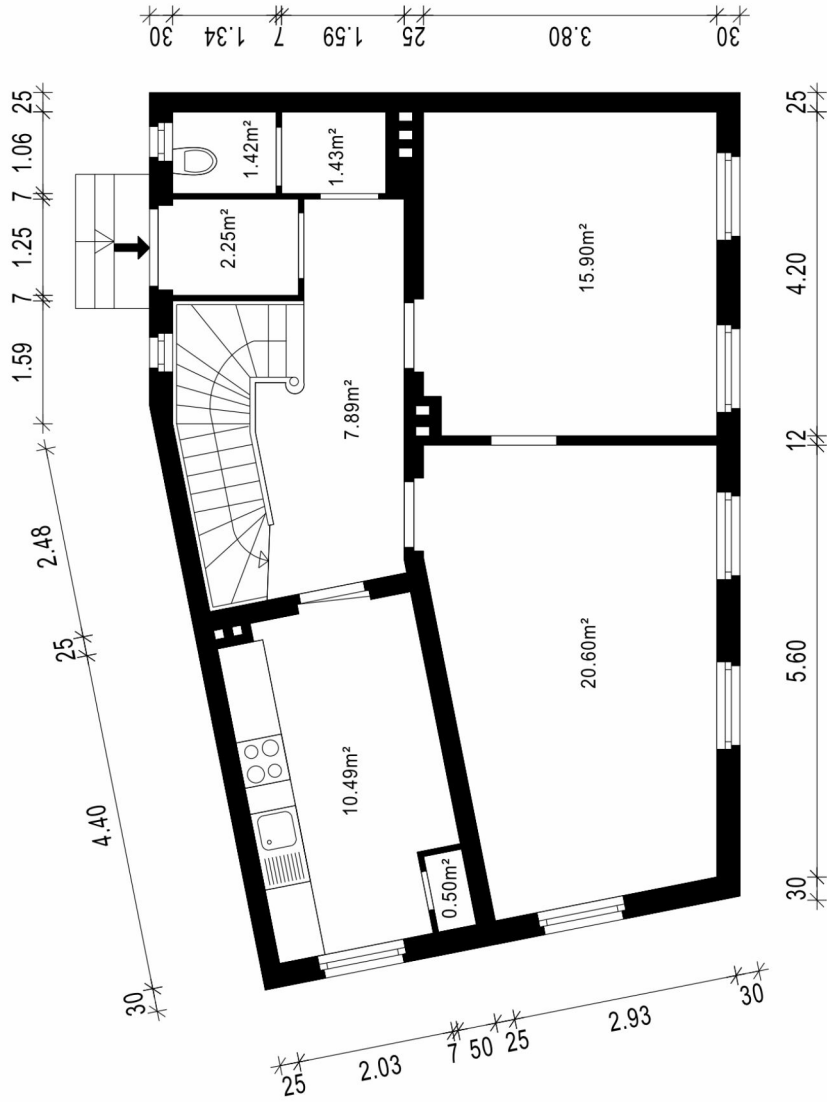
# Keller



## Kellergeschoss

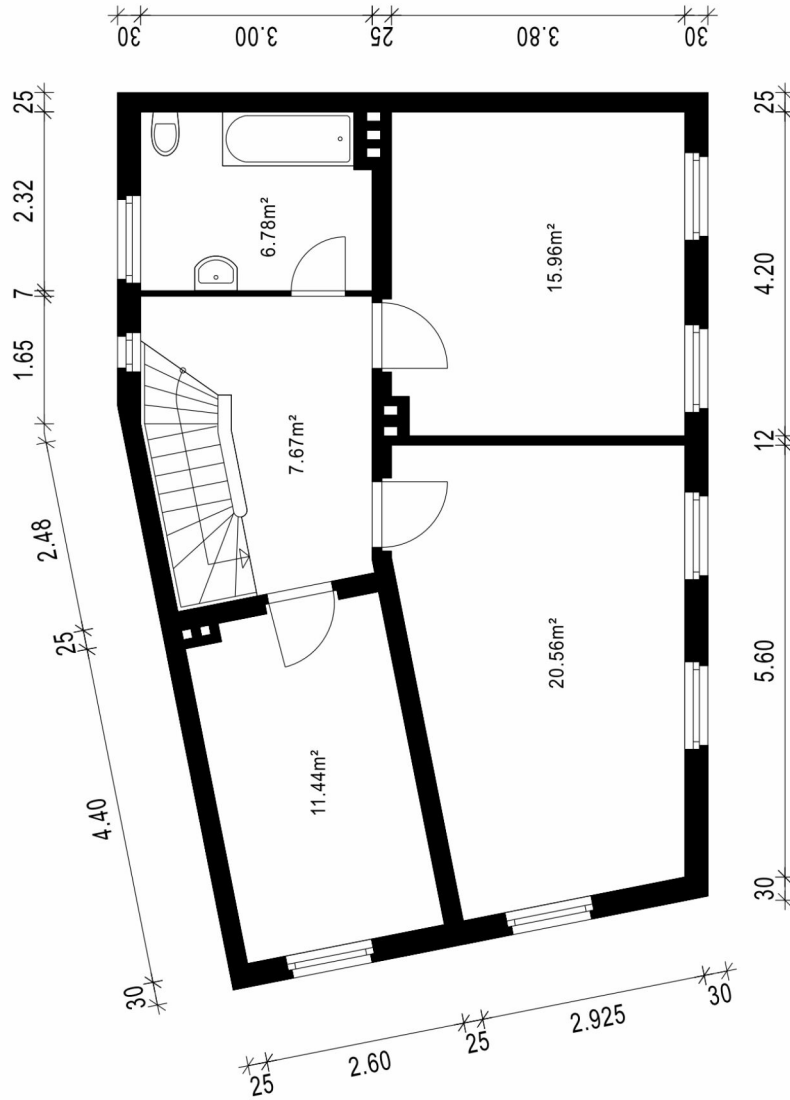


# Erdgeschoss



Erdgeschoss

# Obergeschoss



Obergeschoss

# Plan

## Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	0230_2413683		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungs...	Baujahr	1941
Straße	Scheibenpogenstraße 21	Katastralgemeinde	Waldegg
PLZ/Ort	4020 Linz	KG-Nr.	45210
Grundstücksnr.	1707	Seehöhe	279

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

<b>HWB</b>	<b>96</b>	kWh/m <sup>2</sup> a	<b>f GEE</b>	<b>1,89</b>	-
Energieausweis Ausstellungsdatum	23.05.2024	Gültigkeitsdatum	22.05.2034		

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 entschuldig, 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.