



Endlich zuhause.

Pragerstraße 9/5, 4040 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/27728

4040 Urfahr Toplage - zentral und doch ruhig mit unglaublichem Freizeitangebot! Unschlagbarer Preis - mit wenig Aufwand zur Traumwohnung



Ihr Ansprechpartner

Team Vermietung 2

+43 (0)50 338 6012

team.vermietung2@wag.at

wag.immo-export.at

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

www.wag.at

4040 Urfahr Toplage - zentral und doch ruhig mit unglaublichem Freizeitangebot! Unschlagbarer Preis - mit wenig Aufwand zur Traumwohnung



Beschreibung

Urfahr / Pragerstraße 9 :

Ideale Wohnung für Pärchen oder kleine Familien mit sehr guter Infrastruktur in generalsaniertem Haus! Stau befreit und entspannt die Unabhängigkeit vom Auto genießen!

Diese Wohnung lässt sich mit ein paar geschickten Händen mit überschaubarem Aufwand in eine Wohlfühlwohnung verwandeln. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten durch die zweiseitige Ausrichtung vor allem im Sommer optimale Lüftungs- und Kühlmöglichkeiten. Das gesamte Gebäude wurde vor Kurzem generalsaniert (Wärmedämmung, Dach, Lift, Balkonerweiterung,.....).

Die Wohnung liegt im 2. Stock mit Lift und ist mit schweren Einkäufen sehr gut erreichbar. Vom Flur aus erreicht man das Wohnzimmer mit sonnigem Balkon sowie die beiden Schlafzimmer, Küche, (Extra-)WC und Abstellraum. Das Badezimmer verfügt sogar über ein eigenes Fenster.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche ca. 73,18 m² inklusive Loggia/ Balkon

- Flurbereich
- 3 Räume
- Küche
- Badezimmer mit Wanne

- WC

- Abstellraum

Auch die Nähe zum Erholungsraum an der Donau, sowie die hervorragende Infrastruktur zeichnet diese Wohnung aus:



Endlich zuhause.

- Schulen
- Kindergärten
- Ärzte
- Einkaufsmöglichkeiten (Lentia City, PRO Kaufland, Hofer ...)
- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn, Bus)
- Anbindung an die A7
- Donauradweg, Spielplätze, Sportplätze, Donaustrand
- Sporthallen
- Pöstlingberg
- Pleschingersee

Kaufpreis: € 229.000,00

Energiekennzahl : HWB 37,79 fGee 0,83

Heizung Fernwärme, Warmwasser mittels Gas (kann auch E-Boiler oder Fernwärme umgestellt werden)

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung und Aufzug: € 196,28 (inkl. Mwst.),
Heizung ca. € 88,00.

Mtl. Rückzahlung gefördertes Sanierungsdarlehen: ca. € 150,02

Laufzeit bis 2032.

GÜNSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Monatliche Rückzahlung: € 784,00

Eigenmitteleinsatz: € 80.000,00

Bankdarlehen: € 149.000,00

Laufzeit: 30 Jahre

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

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



Endlich zuhause.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 73,18 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 6,8 m ²	Beziehbar:	sofort
Etage:	2. Etage	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	gut
WCs:	1	Zustand:	renovierungsbedürftig
Keller:	1	Ausrichtung:	Südosten
Loggien:	1	Energieausweis	
		HWB:	37,79 kWh/m ² a
		fGEE:	0,83

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Balkon:	Ostbalkon / -terrasse
Dachform:	Pulldach	Fenster:	Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Fertigparkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befuerung:	Fernwärme	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Extras:	Abstellraum, Kinderspielplatz
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick		

Preisinformationen

Kaufpreis:	229.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m ² :	3.129,27 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	196,28 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	196,28 €		

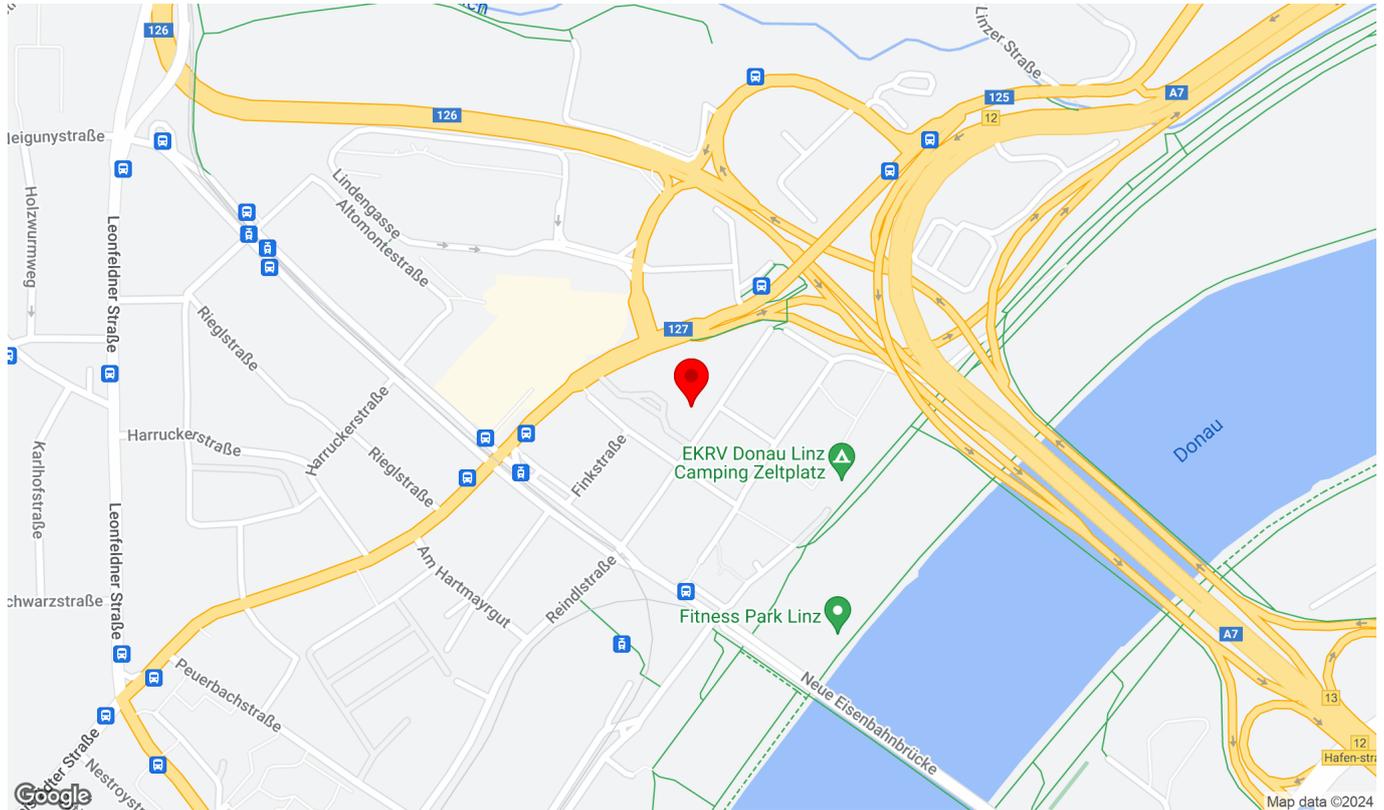
Weitere Fotos



Hausansicht Pragerstraße Süd

Lage

Pragerstraße 9/5, 4040 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	200 m
Apotheke	450 m
Krankenhaus	1.775 m
Klinik	1.575 m

Nahversorgung

Supermarkt	275 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	375 m

Verkehr

Bus	175 m
Straßenbahn	225 m
Bahnhof	1.375 m
Autobahnanschluss	375 m
Flughafen	4.050 m

Kinder & Schulen

Schule	300 m
Kindergarten	300 m
Universität	1.025 m
Höhere Schule	1.750 m

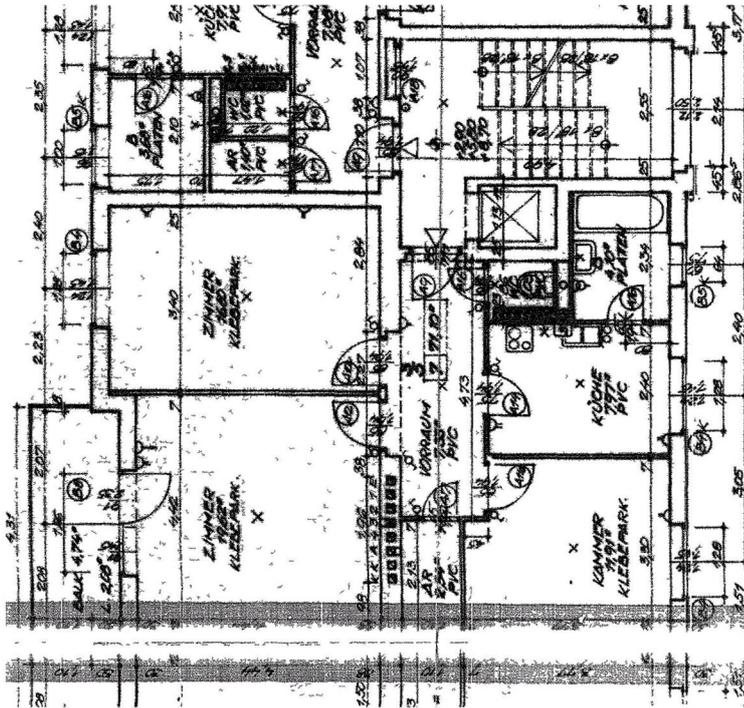
Sonstige

Bank	225 m
Geldautomat	225 m
Post	1.000 m
Polizei	1.375 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Wohnungsplan

<p>Adresse: 4040 Linz, Donau Prager Straße 7, 9, 11, 13 Obj.Nr.: 440</p>		<p>Wohnung: Pragerstrasse 9 Stiege/Geschoss: 00/2.OG TOP 5</p>		<p>Flächen:</p>	<p>m²</p>						
		<p>Wohnnutzfläche</p>	<p>Loggia</p>	<p>Gesamtnutzfläche</p>	<p>Balkon</p>	<p>Terrasse</p>	<p>Mietergarten</p>	<p>m²</p>	<p>m²</p>	<p>m²</p>	<p>m²</p>
<p>Maßstab: 1:100</p>		<p>Datum: 22.07.2003</p>		<p>Sonstiges: PLANANGABEN ohne GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN!</p>							



Energieausweis

EA3.05

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	4.556,80 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,475 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	3.645,44 m ²	Heiztage	222 d	Bauweise	leichte, ...
Brutto-Volumen	13.748,83 m ³	Heizgradtage	3552 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.402,18 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,32 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	28
charakteristische Länge	3,12 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB	35,39 kWh/m ² a	172.183 kWh/a	37,79 kWh/m ² a	36,00 kWh/m ² a ¹⁾	erfüllt
WWWB		58.213 kWh/a	12,77 kWh/m ² a		
HTEB RH		9.718 kWh/a	2,13 kWh/m ² a		
HTEB WW		33.041 kWh/a	7,25 kWh/m ² a		
HTEB		43.555 kWh/a	9,56 kWh/m ² a		
HEB		273.950 kWh/a	60,12 kWh/m ² a		
HHSB		74.845 kWh/a	16,43 kWh/m ² a		
EEB		348.796 kWh/a	76,54 kWh/m ² a		
PEB		521.294 kWh/a	114,40 kWh/m ² a		
PEB n.ern.		239.881 kWh/a	52,64 kWh/m ² a		
PEB ern.		281.414 kWh/a	61,76 kWh/m ² a		
CO 2		45.924 kg/a	10,08 kg/m ² a		
f GEE	0,83 -		0,83 -		

1)...Anforderung für Förderstufe 30% Annuitätenzuschuss

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	DR.PFEILER GmbH
Ausstellungsdatum	20.02.2015	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	19.02.2025		

DR. PFEILER GmbH
AKUSTIK - BAUPHYSIK - FASSADENTECHNIK
GREEN BUILDING / IMMISSIONSSCHUTZ
A-8010 Geras
Tel.: +43 616 92 18 00, www.dr-pfeiler.at
Mail: o1115@dr-pfeiler.at
ZTR

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

ArchiPHYSIK 11.0.44 - lizenziert für Dr. Pfeiler GmbH

Oth

20.02.2015