

Pragerstraße 13/1, 4040 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/27136

# 4040 Linz: Top sanierte großzügige Wohnung mit Traumbadezimmer, tolle ÖFFI Anbindung, provisionsfrei und sofort beziehbar



Ihre Ansprechpartnerin

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

+43 (0)50 338 6013

team.verkauf2@wag.at

wag.immo-export.at

## 4040 Linz: Top sanierte großzügige Wohnung mit Traumbadezimmer, tolle ÖFFI Anbindung, provisionsfrei und sofort beziehbar



### Beschreibung

Urfahr / Pragerstraße 13 :

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

Diese Wohnung wurde nicht nur renoviert, sondern auch der Grundriss wurde den heutigen Wünschen angepasst. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten den Bewohnern genügend Lebensraum. Das gesamte Gebäude wurde generalsaniert (Wärmedämmung, Dach, Lift, Balkonerweiterung,...).

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist mit schweren Einkäufen sehr gut erreichbar. Vom Flur erreicht man das Wohnzimmer mit sonnigen Balkon, die großzügige Küche mit Platz für den Esstisch, Badezimmer mit Wanne und Dusche, WC, das Schlafzimmer und den Abstellraum.

In allen Wohnräumen sind Parkettböden verlegt und die Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Der Vorraum, Badezimmer und WC sind mit modernen Fliesen ausgestattet.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche ca. 69,82 m² und ca. 6,80m² Balkon

- Flurbereich
- 2 Räume
- große Küche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- WC
- Abstellraum

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



Endlich zuhause.

Wohnung aus:

- 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: € 299.000,00

Energiekennzahl : HWB 37,79 fGee 0,83

Heizung und Warmwasser nach Verbrauch (Fernwärme)

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung und Aufzug: € 177,06 (inkl. Mwst.)

Mtl. Rückzahlung gefördertes Sanierungsdarlehen: € 158,25

Laufzeit bis 2032 (Förderungswürdigkeit vorausgesetzt).

GÜNSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Monatliche Rückzahlung: € 946,00

Eigenmitteleinsatz: € 100.000,00

Bankdarlehen: € 199.000,00

Laufzeit: 25 Jahre

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

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Eder und Frau Sonntagbauer gerne zur Verfügung!

Wir beraten Sie gerne über unser vielfältiges Wohnungsangebot und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

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



Endlich zuhause.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 69,82 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 6,8 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	EG	Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	neuwertig
Keller:	1	Ausrichtung:	Südosten
Balkone:	1		
		Energieausweis	
		HWB:	37,79 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	0,83

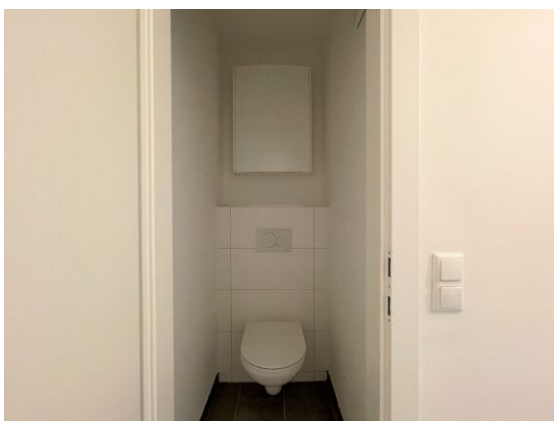
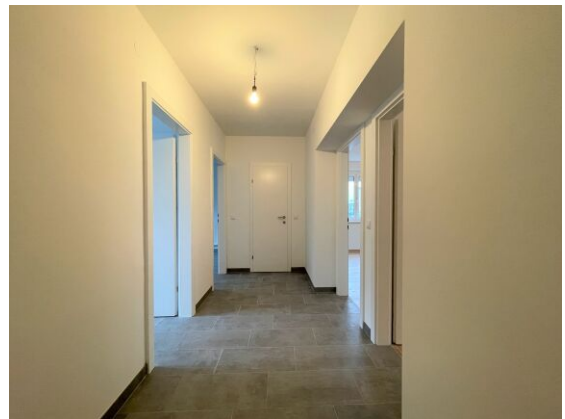
## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Rollladen, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befeuern:	Fernwärme	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	299.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	177,06 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Monatliche Gesamtbelastung:	177,06 €	Provision:	Provisionsfrei

## Weitere Fotos



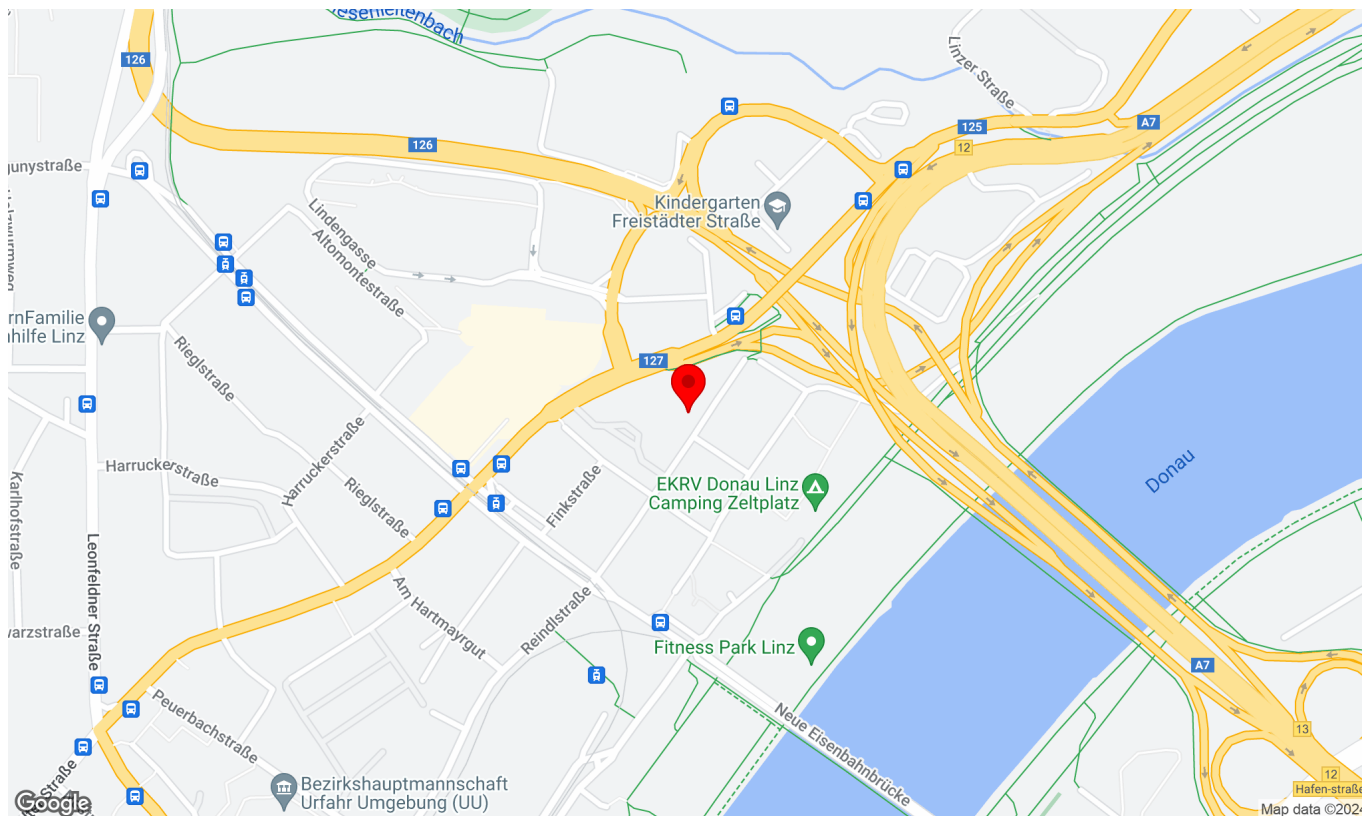


Hausansicht Pragerstraße Süd



## Lage

Pragerstraße 13/1, 4040 Linz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	225 m
Apotheke	450 m
Krankenhaus	1.800 m
Klinik	1.600 m

### Nahversorgung

Supermarkt	300 m
Bäckerei	275 m
Einkaufszentrum	375 m

### Verkehr

Bus	125 m
Straßenbahn	275 m
Bahnhof	1.400 m
Autobahnanschluss	350 m
Flughafen	4.050 m

### Kinder & Schulen

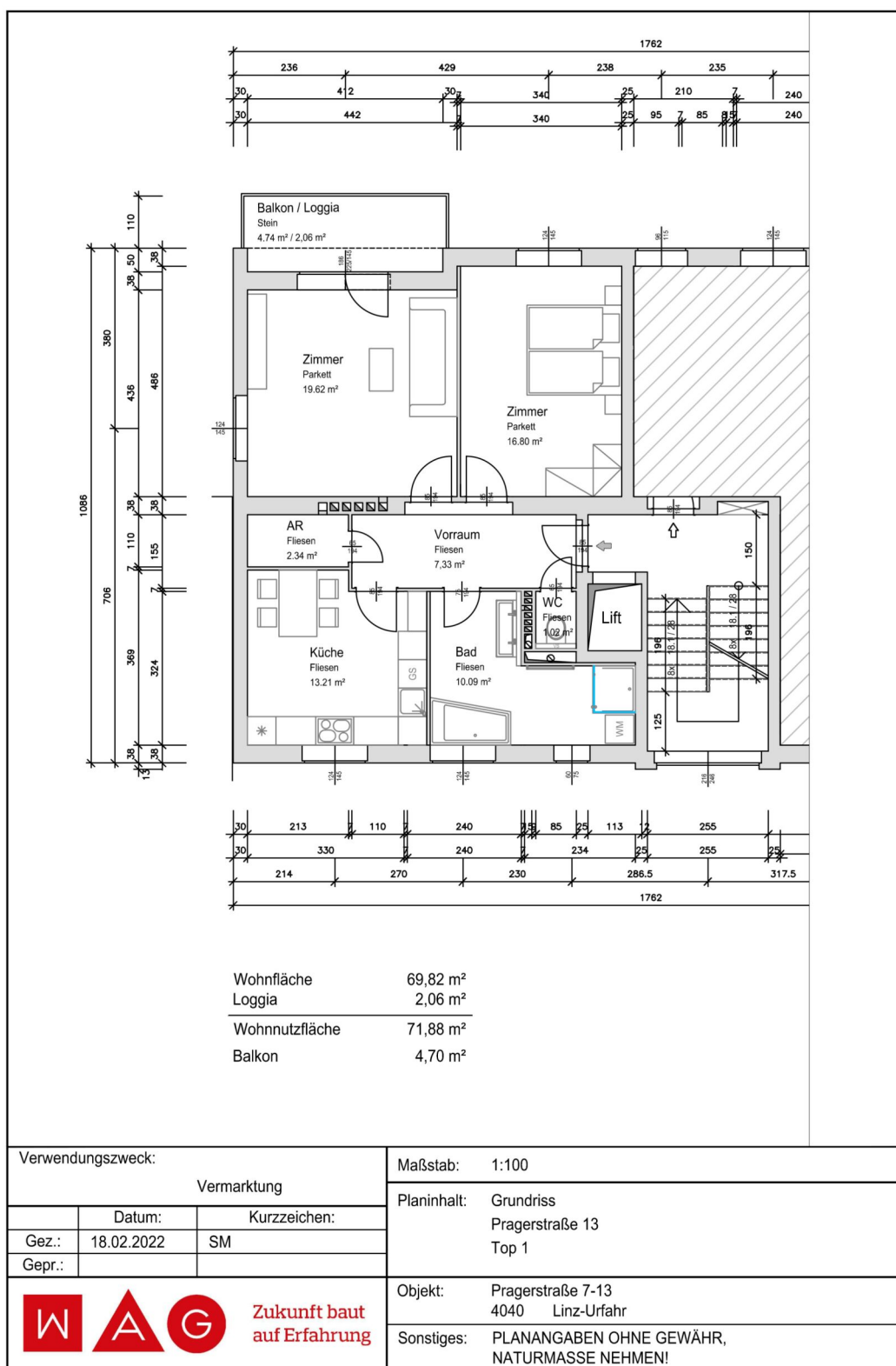
Schule	300 m
Kindergarten	275 m
Universität	1.050 m
Höhere Schule	1.750 m

### Sonstige

Bank	250 m
Geldautomat	250 m
Post	1.025 m
Polizei	1.425 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan





# Plan

EA3.05

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	4.556,80 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,475 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	3.645,44 m <sup>2</sup>	Heiztage	222 d	Bauweise	leichte, ...
Brutto-Volumen	13.748,83 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3552 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.402,18 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> a	172.183 kWh/a	37,79 kWh/m <sup>2</sup> a	36,00 kWh/m <sup>2</sup> a <sup>1)</sup>	erfüllt
WWWB		58.213 kWh/a	12,77 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB RH		9.718 kWh/a	2,13 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTeB WW		33.041 kWh/a	7,25 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTeB		43.555 kWh/a	9,56 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB		273.950 kWh/a	60,12 kWh/m <sup>2</sup> a		
HHSB		74.845 kWh/a	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB		348.796 kWh/a	76,54 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB		521.294 kWh/a	114,40 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB n.ern.		239.881 kWh/a	52,64 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB ern.		281.414 kWh/a	61,76 kWh/m <sup>2</sup> a		
CO <sub>2</sub>		45.924 kg/a	10,08 kg/m <sup>2</sup> 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 - FASZIENTECHNIK  
GREEN BUILDING - IMMUNSSCHUTZ  
A-8010 Gerasdorf bei Wien, Endgasse 36  
Tel.: +43 (0) 2218 9018 0, www.pfeiler.at  
Mail: office@dr.pfeiler.at  
ZIVIL INGENIEUR

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