



Endlich zuhause.

Linke Brückenstraße 14/004, 4040 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/27960

# Urfahrner Zentrallage: Leistbare Wohnung mit großem Gestaltungsfreiraum - Provisionsfrei!



Ihre Ansprechpartnerin

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

+43 (0)50 338 6011

team.verkauf1@wag.at

wag.immo-export.at

## Urfahrner Zentrallage: Leistbare Wohnung mit großem Gestaltungsfreiraum - Provisionsfrei!



### Beschreibung

Linz / Urfahr / Linke Brückenstraße 14: PROVISIONSFREI!

Wohnung zum Gestalten - leistbar und provisionsfrei:

Diese Wohnung lässt sich mit ein paar geschickten Händen mit überschaubarem Aufwand in eine richtig nette Wohlfühloase verwandeln. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten durch die zweiseitige Ausrichtung vor allem im Sommer optimale Lüftungs- und Kühlmöglichkeiten.

Die Wohnung liegt im 1. Stock ohne Lift.

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. 72,02m<sup>2</sup> und 6,85m<sup>2</sup> Loggia/ Balkon

- Flurbereich
- 3 Räume
- Küche
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- WC
- Abstellraum

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

- Schulen
- Kindergärten
- Ärzte
- Einkaufsmöglichkeiten (Lentia City, PRO Kaufland, Hofer ...)



Endlich zuhause.

- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn, Bus)
- Anbindung an die A7
- Donauradweg, Spielplätze, Sportplätze, Donaustrand
- Sporthallen
- Pöstlingberg
- Pleschingersee

Kaufpreis: € 235.000,00

Auf Ihren Wunsch kann die Wohnungssanierung gerne über die WAG organisiert werden.

Derzeitige mtl. Kosten: € 253,81 (inkl. Instandhaltung, Betriebskosten, Verwaltungskosten und Ust.)  
Heizkosten u. Warmwasser nach Verbrauch  
HWB : 120 kWh/m<sup>2</sup>a

GÜNSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Monatliche Rückzahlung: € 766,00

Eigenmitteleinsatz: € 80.000,00

Bankdarlehen: € 155.000,00

Laufzeit: 25 Jahre

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



Endlich zuhause.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 68,81 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 6,85 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
		Beziehbar:	sofort
Etage:	01	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	3	Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Keller:	1	Erschließung:	vollerschlossen
Balkone:	1	Zustand:	renovierungsbedürftig
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		HWB:	120 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	1,78

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Fernwärme	WCs:	Toilette
Ausblick:	Stadtblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz

## Preisinformationen

Kaufpreis:	235.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	3.415,20 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	134,30 €		
Reparaturrücklage:	80,20 €		
Sonstiges:	23,53 €		
Umsatzsteuer:	15,78 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	253,81 €		

## Weitere Fotos



WAG Urfahr



Endlich zuhause.



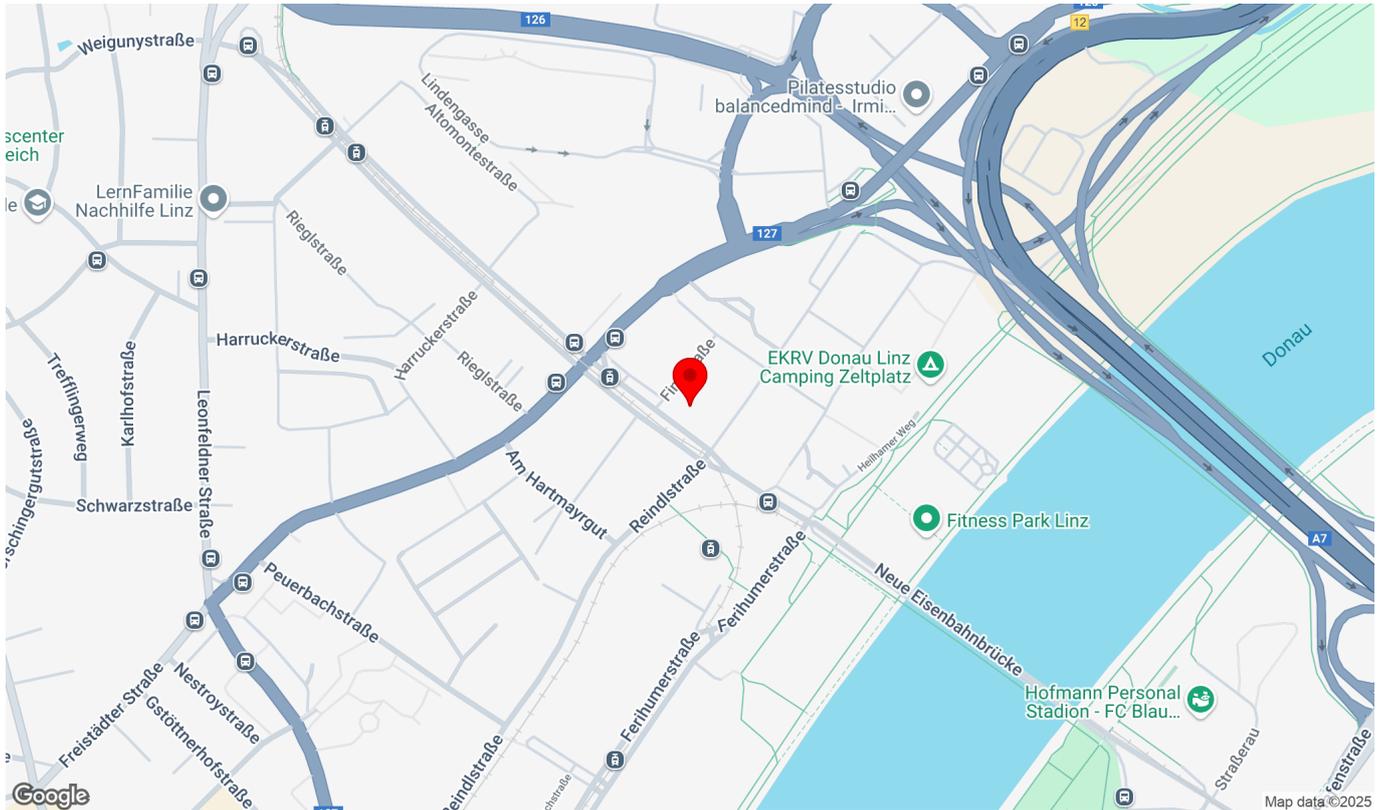
WAG Eigentumswohnung in Urfahr



WAG Linke Brückenstraße

# Lage

Linke Brückenstraße 14/004, 4040 Linz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	475 m
Klinik	1.475 m
Krankenhaus	1.675 m

### Nahversorgung

Supermarkt	225 m
Bäckerei	100 m
Einkaufszentrum	400 m

### Verkehr

Bus	100 m
Straßenbahn	100 m
Bahnhof	1.200 m
Autobahnanschluss	500 m
Flughafen	4.075 m

### Kinder & Schulen

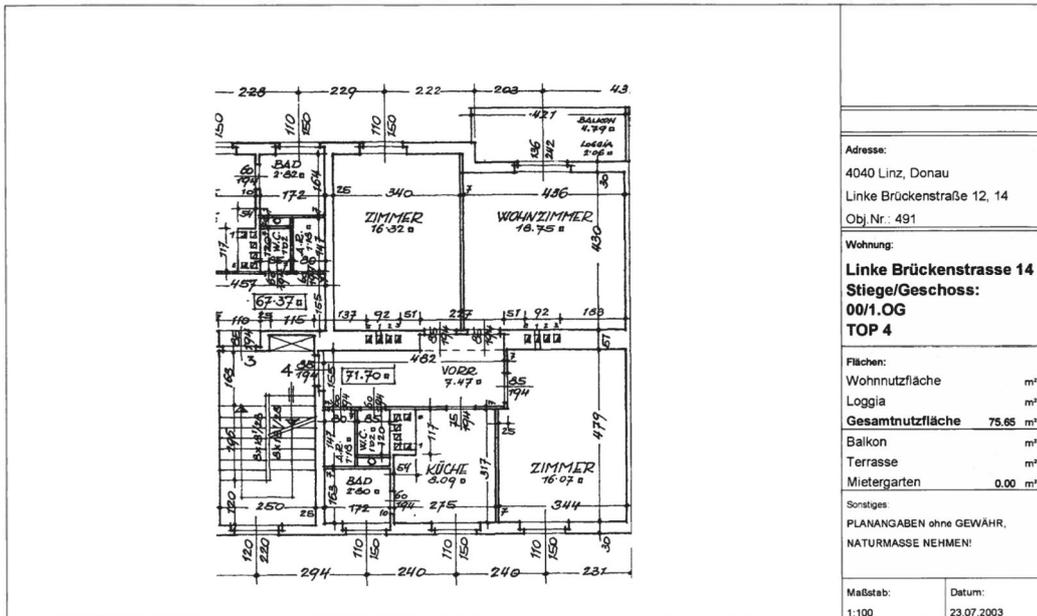
Kindergarten	175 m
Schule	225 m
Universität	850 m
Höhere Schule	1.750 m

### Sonstige

Bank	125 m
Geldautomat	125 m
Post	825 m
Polizei	1.225 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan



# Plan

**Ing. Leopold Schornsteiner - Baumeister**  
 Kapuzinerstraße 47 in 4020 Linz

**Datenblatt GEQ**  
 Linke Brückenstr.12,14,16,18 in 4040 Linz - Bestand 2019



**Ing. Leopold Schornsteiner**  
**BAUMEISTER**  
 Planung | Bauleitung | Projektmanagement

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien Ergebnisse bezogen auf Linz-Urfahr

**HWB<sub>SK</sub> 120    f<sub>GEE</sub> 1,78**

Gebäudedaten		Wohnungsanzahl	
Brutto-Grundfläche BGF	2.933 m <sup>2</sup>	Wohnungsanzahl	32
Konditioniertes Brutto-Volumen	8.620 m <sup>3</sup>	charakteristische Länge l <sub>C</sub>	2,50 m
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	3.448 m <sup>2</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,40 m <sup>-1</sup>

**Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten: Bestandspläne und Lokalausweis, 19.11.2019, Plannr. diverse vom AG  
 Bauphysikalische Daten: Bestandspläne und Lokalausweis, 19.11.2019  
 Haustechnik Daten: Bestandspläne und Lokalausweis, 19.11.2019

**Ergebnisse Standortklima (Linz-Urfahr)**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		382.836 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,4	83.370 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>		45.209 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>	mittelschwere Bauweise	67.709 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		351.674 kWh/a

**Ergebnisse Referenzklima**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		354.807 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>		77.266 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>		41.589 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>		63.584 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		324.869 kWh/a

**Haustechniksystem**

**Raumheizung:** Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))

**Warmwasser:** Kombiniert mit Raumheizung

**Lüftung:** Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

**Berechnungsgrundlagen**

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
 Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:  
 ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

**Anmerkung:**  
 Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.