Endlich zuhause.

Schumannstraße 49/02, 4030 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/29366

Sonnige moderne topausgestattete Gartenwohnung am Naherholungsgebiet Wasserwald mit KAUFOPTION



Ihre Ansprechpartnerin

Team Verkauf 1 Ursula Eder und Marlene Vitale

+43 50 338 6011 | team.verkauf1@wag.at

wag.immo-export.at

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

Sonnige moderne topausgestattete Gartenwohnung am Naherholungsgebiet Wasserwald mit KAUFOPTION





Lage

Die Gartenwohnung besticht auch durch ihre hervorragende Lage: Nahversorger, Schulen, Spielplätze Ärzte bzw. ein Ärztezentrum sowie Gasthäuser und Cafes befinden sich unmittelbarer Nähe, alltägliche Besorgungen sind so auf kurzem Wege optimal zu erledigen. In nur wenigen Gehminuten erreicht man zudem das Linzer Erholungsgebiet „Wasserwald“, das zu sportlichen Aktivitäten und Familienausflügen einlädt.
Von der Schumannstraße aus ist der gesamte Großraum Linz durch die unmittelbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn 1 und 2 in nächster Nähe) in alle Richtungen sehr gut erreichbar. Die A7 ist nur fünf Autominuten entfernt.

Beschreibung

Helle Gartenwohnung am Naherholungsgebiet Wasserwald

Direkt am Rande des Linzer Wasserwalds in der Schumannstraße hat die WAG im Jahr 2023 fünf neue Mietwohnungen in Optimalergiebauweise errichtet. Eine provisionsfreie Gartenwohnung mit Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz samt E-Lade Vorbereitung steht zum sofortigen Bezug noch zur Verfügung.

Die Gartenwohnung in Grünlage ist über einen freundlichen Laubengang erschlossen. Durch den gemütlichen Wohn-Ess- und Küchenbereich erreicht man die süd-westseitige Terrasse mit anschließendem Garten, wo Sie die Abendsonne so richtig genießen können. Ein angenehmes Raumklima durch die integrierte Wohnraumlüftung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die hochwertige Ausstattung (Echtholzböden, hochwertige Armaturen in Badezimmer/WC) garantieren ein Wohlfühlklima auf höchstem Niveau. Weiteres Plus: Geringe Betriebskosten durch die Niedrigenergiebauweise. (HWB A, 34 kWh/m³)

Ihre Wohnung:

- Wohnfläche: 60,59 m², Eigengarten: 41,40 m², Terrasse: 15,90 m²

- Vorraum

Endlich zuhause.

- geräumiges Schlafzimmer

- heller Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten

- Badezimmer mit Wanne

- WC mit Handwaschbecken

- Abstellraum

- Kellerabteil

- Tiefgaragenplatz

Attraktive Kaufoption – Wohnen auf Probe:

Das Mietangebot bietet Ihnen zusätzlich zur unbefristeten Miete eine vertraglich zugesicherte Kaufoption (EIGENTUM STATT MIETE) nach 10 Jahren und ermöglicht Ihnen so, die Wohnung und das Umfeld bei Kaufinteresse vorab kennenzulernen und bereits frühzeitig in Ihre eigenen vier Wänden zu investieren.

Kosten:

Miete inkl. Betriebskosten, Heizung und Warmwasser und MwSt.: € 1.164,34

Dazugehöriger Tiefgaragenstellplatz: €107,81 /Monat

Kaution: € 800,00

Der Baukostenbeitrag von € 4.410,46 ist einmalig zu entrichten, im Falle eines Auszugs wird dieser (Abschreibung 1% pro Jahr) zurückerstattet, im Falle eins Kaufs wird der Beitrag dem Kaufpreis gutgeschrieben.

Der Kaufpreis bestimmt sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufes abzüglich eines Abschlages von 5%.
Der Verkehrswert wird durch einen von der WAG bestellten gerichtlich beeidigten Sachverständigen festgelegt.

IHR WAG IMMOBILIEN VORTEIL:
- Erfahrung seit Jahrzehnten
- komplette Baubetreuung durch uns
- Architektenplanungen
- unbefristeter Mietvertrag
- Optimale Lage, beste Infrastruktur
- Optimalenergiebauweise HWB 34 kWh/(m²a), fGee 0,82
- Hochwertige Echtholzböden in allen Wohnräumen
- Wohnraumlüftung
- Sanitäre Einrichtung mit TOP-Marken
- Die Wohnungen verfügen über Balkone/Terrassen bzw. Eigengärten
- Kellerabteile
- Kinderwagenabstellplätze
- Tiefgaragenplätze mit E-Lade-Vorbereitung
- Grünlage

Endlich zuhause.

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

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

Endlich zuhause.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 60,59 m²
Gartenfläche:	ca. 41,1 m²
Kellerfläche:	ca. 4,36 m²
Terrassenfläche:	ca. 15,9 m²
Etage:	EG
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Abstellräume:	1
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Schlüsselfertig:	Ja
Beziehbar:	ab sofort
Mietdauer:	unbefristet
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	gut
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2023
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
HWB:	A 41 kWh/m²a
fGEE:	0,75

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Fernwärme
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung
Energietyp:	Niedrigenergiehaus
Ausblick:	Grünblick

Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Kunststofffenster
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette
Bad:	Badewanne
Stellplatzart:	Tiefgarage
Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung

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

Endlich zuhause.

Preisinformationen

Gesamtmiete:	1.223,40 €
Miete:	1.011,82 €
Heizkosten:	26,26 €
Warmwasser:	17,67 €
Parkplatz:	92,00 €
Umsatzsteuer:	126,60 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.274,35 €

Kaution:	800,00 €
Finanzierungsbeitrag:	4.410,46 €
Provision:	PROVISIONSFREI

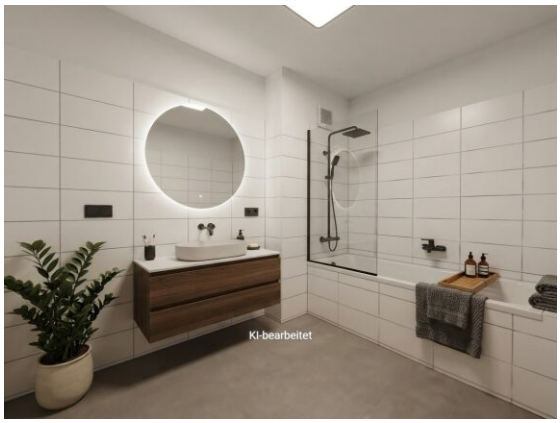
Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

Endlich zuhause.

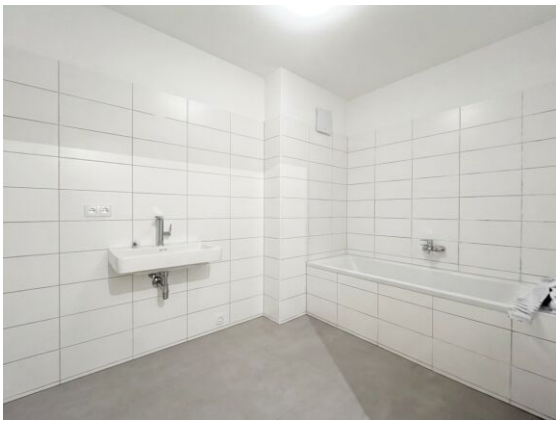
Weitere Fotos



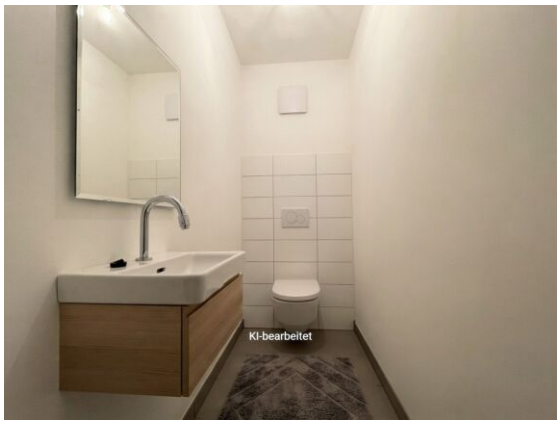
Schlafzimmer



Badezimmer KI generiert



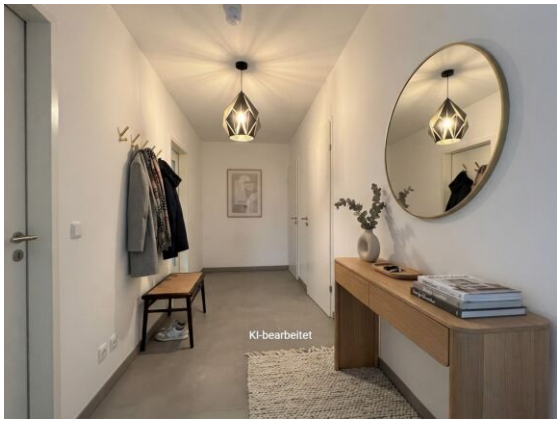
Badezimmer



WC mit Handwaschbecken



WC mit Handwaschbecken



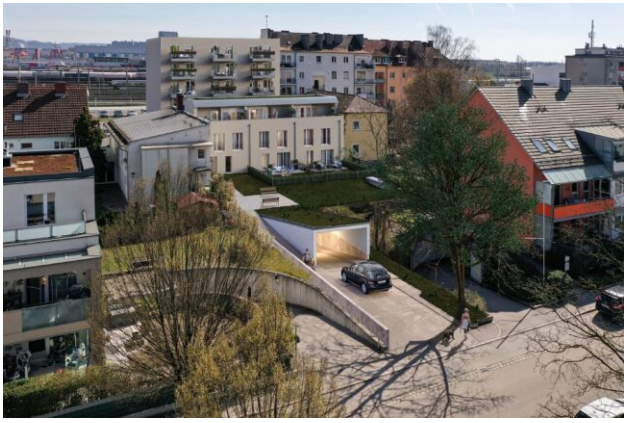
Vorraum KI generiert



Vorraum



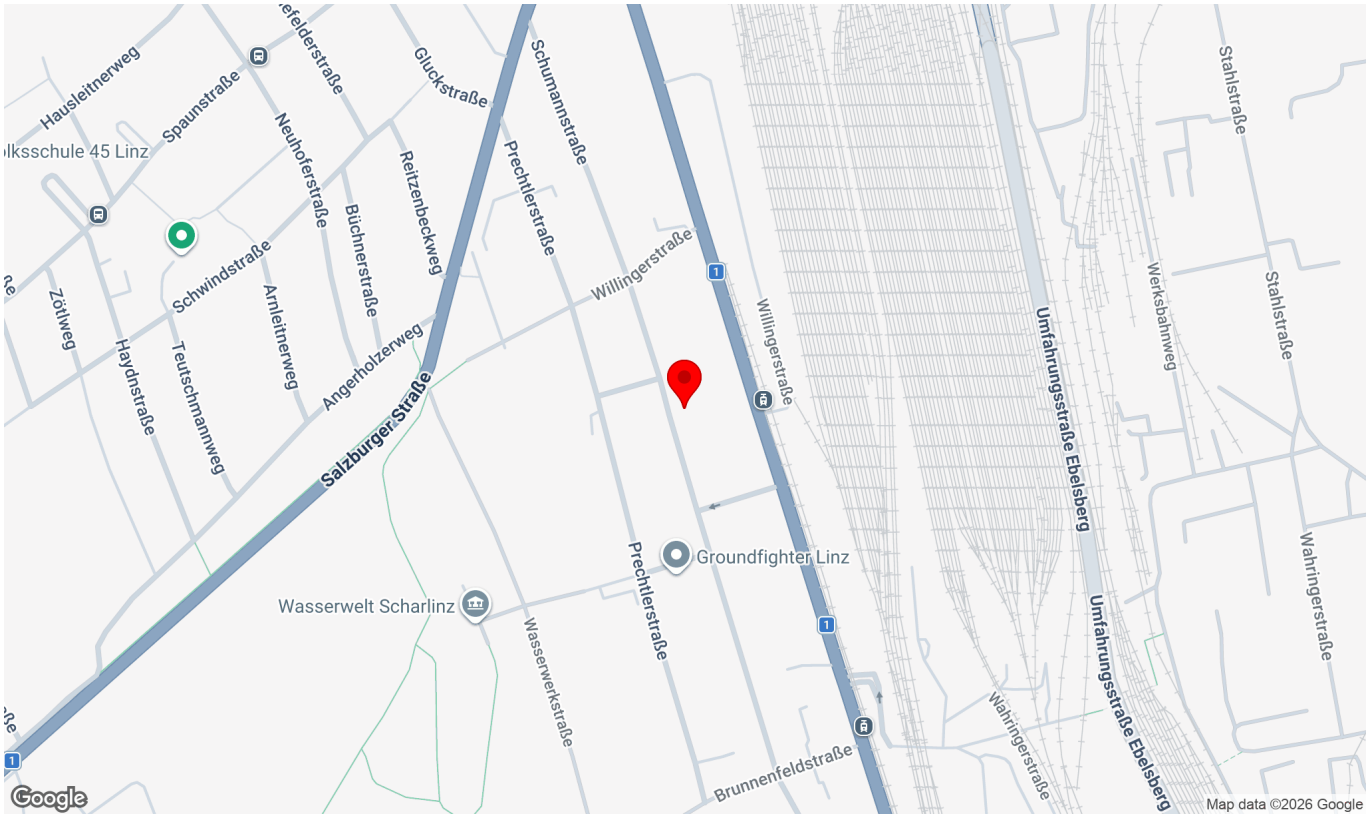
Hausansicht



WAG Haus Schumannstraße Tiefgarage

Lage

Schumannstraße 49/02, 4030 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	275 m
Apotheke	825 m
Klinik	1.900 m
Krankenhaus	1.900 m

Nahversorgung

Supermarkt	425 m
Bäckerei	825 m
Einkaufszentrum	1.525 m

Verkehr

Bus	350 m
Straßenbahn	100 m
Bahnhof	2.025 m
Autobahnanschluss	1.400 m
Flughafen	3.550 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	600 m
Schule	275 m
Universität	3.650 m
Höhere Schule	4.175 m

Sonstige

Bank	525 m
Geldautomat	525 m
Post	1.075 m
Polizei	1.300 m

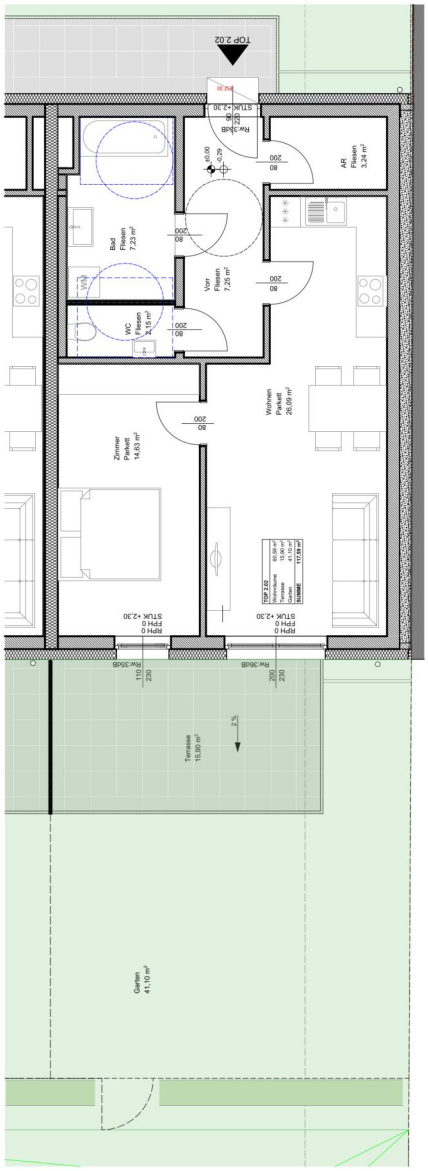
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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

Endlich zuhause.

Wohnungsplan

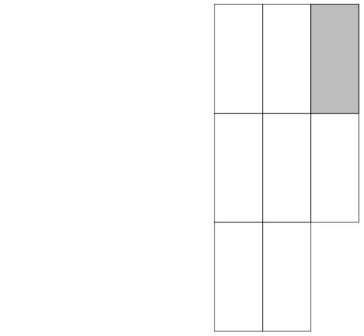
WB Schumannstraße / TOP 2.02

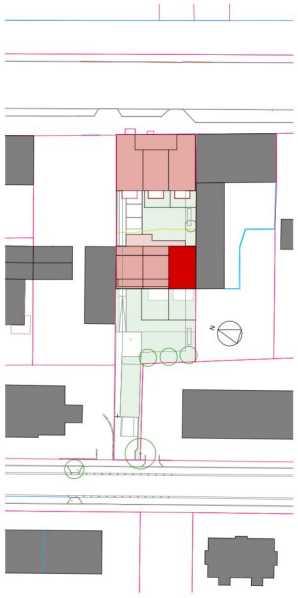


N

M 1:75

	TOP 2.02
Wohnungstyp	
Wohnfläche	60,59 m²
Terrasse	15,90 m²
Garten	41,10 m²
Kellerabteil	4,36 m²





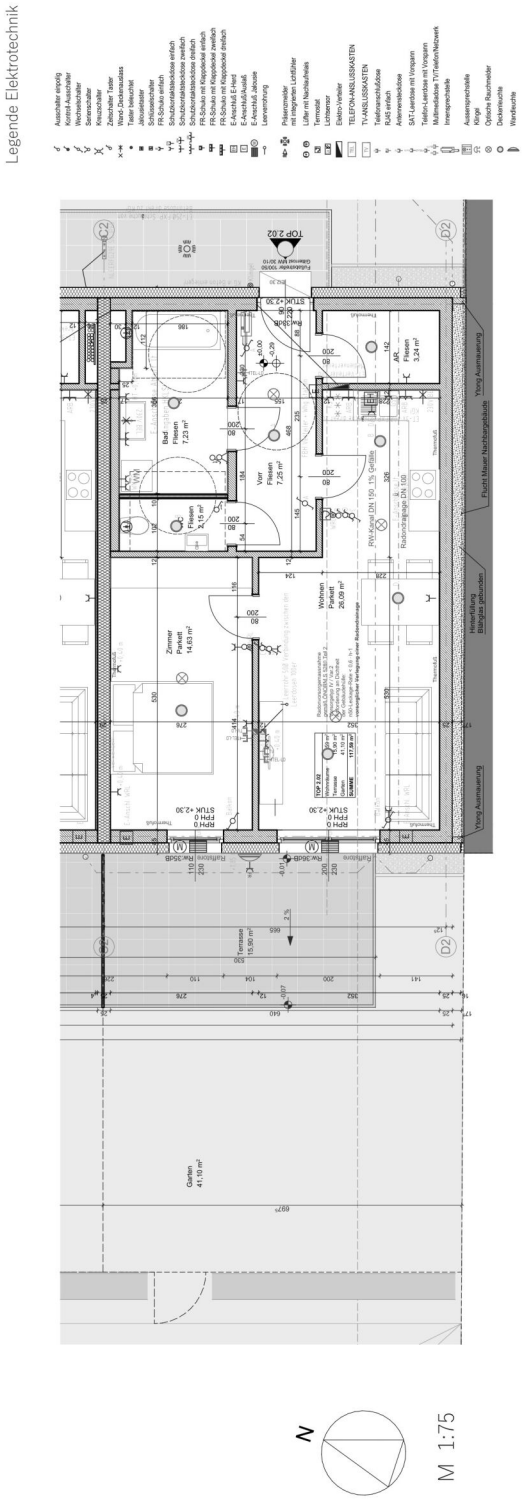
M 1:1000

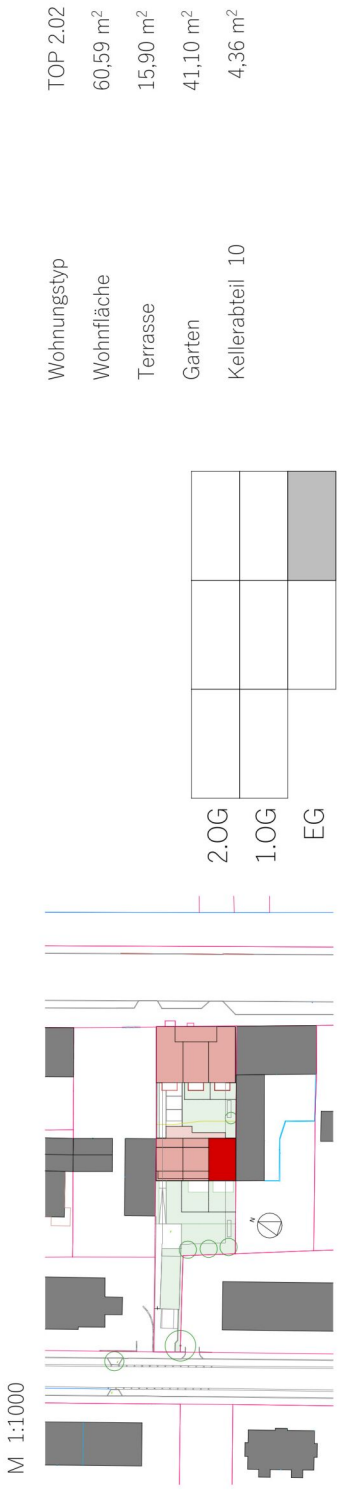
Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

Endlich zuhause.

Wohnungsplan mit Maße

WB Schumannstraße / TOP 2.02





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

Endlich zuhause.

Plan

Datenblatt GEQ
BVH WAG - Wiener Straße 264, 4030 Linz - Haus B -

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 41 **$f_{GEE,SK}$ 0,75**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	523 m²	charakteristische Länge l_c	1,98 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1 698 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,51 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	858 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Polierplanung, 19.07.2021
Bauphysikalische Daten:	lt. Bestätigung bauausführende Firma, 30.09.2022
Haustechnik Daten:	lt. Bestätigung bauausführende Firma, 30.09.2022

Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus hocheffizienter KWK)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	207,19m² Fensterlüftung; hygienisch erforderlicher Luftwechsel = 0,38; 316,12m² Lufterneuerung; energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,18; Blower-Door: 1,00; freie Eingabe (Prüfzeugnis) 79%; kein Erdwärmetauscher

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

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.

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