



Endlich zuhause.

Albert-Schöpf-Straße 34/7, 4020 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/26972

# Starterwohnung: großzügige 2-Raum- Wohnung: inklusive Carport: Stadt nah und doch im Grünen



Ihre Ansprechpartnerin

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

+43 (0)50 338 6013

team.verkauf2@wag.at

wag.immo-export.at

## Starterwohnung: großzügige 2-Raum-Wohnung: inklusive Carport: Stadtnah und doch im Grünen



### Beschreibung

Linz / Eigentumswohnung / OED Bindermichl/ Albert-Schöpf-Straße 34

Auf Grund einer neuen Besiedlungsstrategie, welche unter anderem die Vermehrung von Eigentumswohnungen in unseren Wohngebieten, sowie einen teilweisen Neubau und Ausbau der Infrastruktur (Forum OED, Ärztezentrum OED, usw.) im Linzer Stadtteil Bindermichl/ OED beinhaltet, hat sich die WAG entschlossen, einen kleinen Teil des Wohnungsbestandes zu verkaufen.

Diese Wohnung befindet sich in OED Bindermichl und bietet den BewohnerInnen eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten, Ärztezentrum, Fitnessstudios, Gasthäuser, "Wellnessoase Hummelhof" usw. runden die tolle Infrastruktur ab.

In unmittelbarer Nähe der Wohnung befindet sich eine Haltestelle OED der Bahn, mit der Sie direkt zum Hauptbahnhof Linz fahren können. Auch die Bushaltestelle ist fußläufig sehr gut erreichbar. Die Autobahnauffahrt zur A7 erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten.

Leicht renovierungsbedürftige Wohnung, ruhig gelegene, gemütliche, 2 -Raum Eigentumswohnung in optimaler, zentraler Lage in Linz.

Alle Daten auf einem Blick:

- Wohnfläche ca. 62,78 m<sup>2</sup> + 5,35 m<sup>2</sup> Balkon
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Vorraum
- Badezimmer mit Wanne
- WC mit Handwaschbecken
- Kellerabteil



Endlich zuhause.

- überdachter Autoabstellplatz

Der Kaufpreis beträgt: € 215.000,-- PROVISIONSFREI!

monatliche laufende Kosten: Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage, Aufzug, Kabel-TV Liwest, Carport und Ust.  
derzeit € 293,05.

Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme

#### GÜNSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Monatliche Tilgung: € 831,-

Eigenmitteleinsatz: € 70.000,-

Bankdarlehen: € 145.000,-


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. 62,78 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,31 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	OG 2.	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	2		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Zustand:	neuwertig
Abstellräume:	1	Baujahr:	1986
Keller:	1		
Balkone:	1	Energieausweis	
Stellplätze:	1	HWB:	 76 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	1,21

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Parkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befuerung:	Fernwärme	WCs:	Toilette
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Bad:	Badewanne
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Carport
		Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz

## Preisinformationen

Kaufpreis:	215.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	293,05 €	Provision:	PROVISIONSFREI
Monatliche Gesamtbelastung:	293,05 €		

## Weitere Fotos



Wohnzimmer Blick in Richtung Balkon



Schlafzimmer



Wohnzimmer Blick Richtung Küche



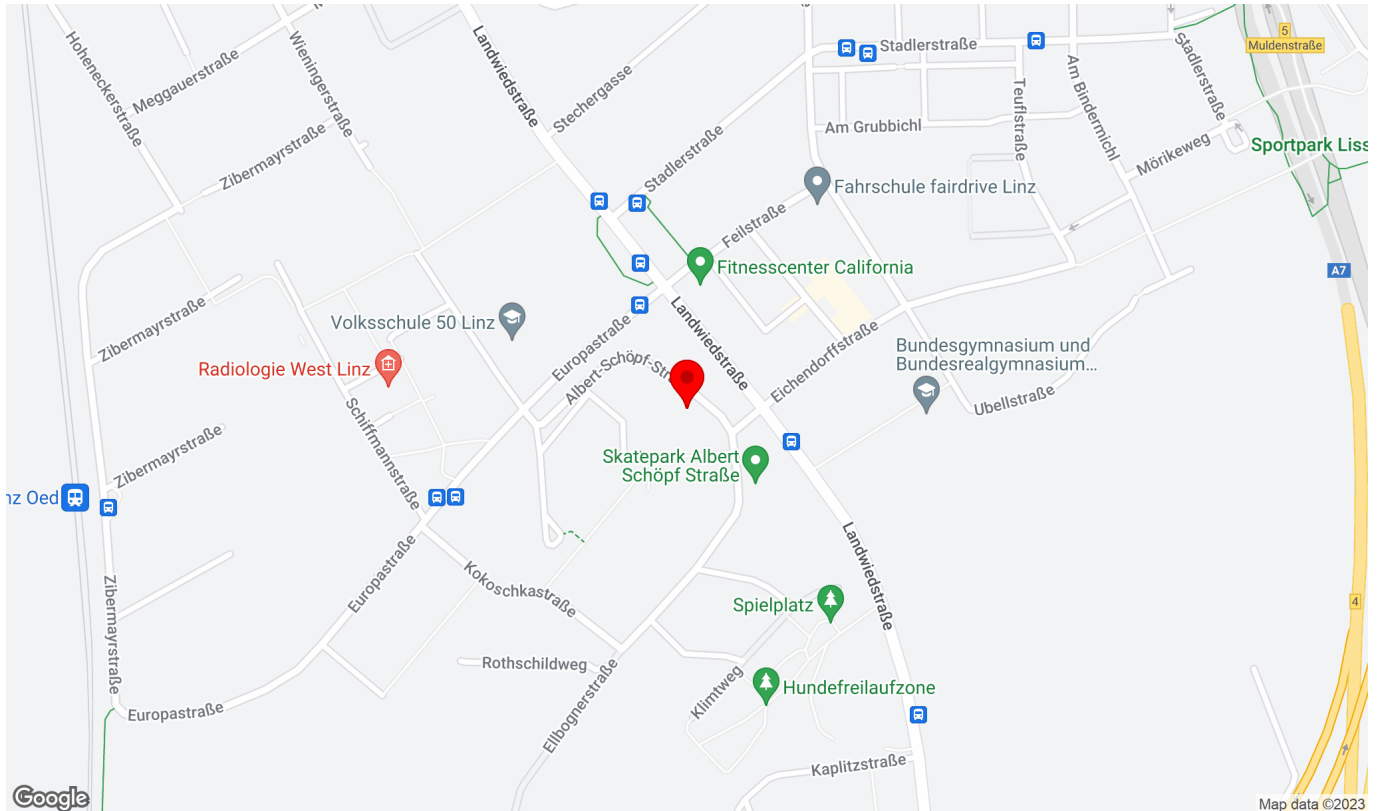
Badezimmer mit Wanne



Balkonaussicht

# Lage

Albert-Schöpf-Straße 34/7, 4020 Linz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	200 m
Apotheke	350 m
Krankenhaus	1.850 m
Klinik	2.175 m

### Nahversorgung

Supermarkt	125 m
Bäckerei	325 m
Einkaufszentrum	1.075 m

### Verkehr

Bus	125 m
Straßenbahn	1.425 m
Bahnhof	750 m
Autobahnanschluss	825 m
Flughafen	5.050 m

### Kinder & Schulen

Schule	200 m
Kindergarten	325 m
Universität	1.575 m
Höhere Schule	4.175 m

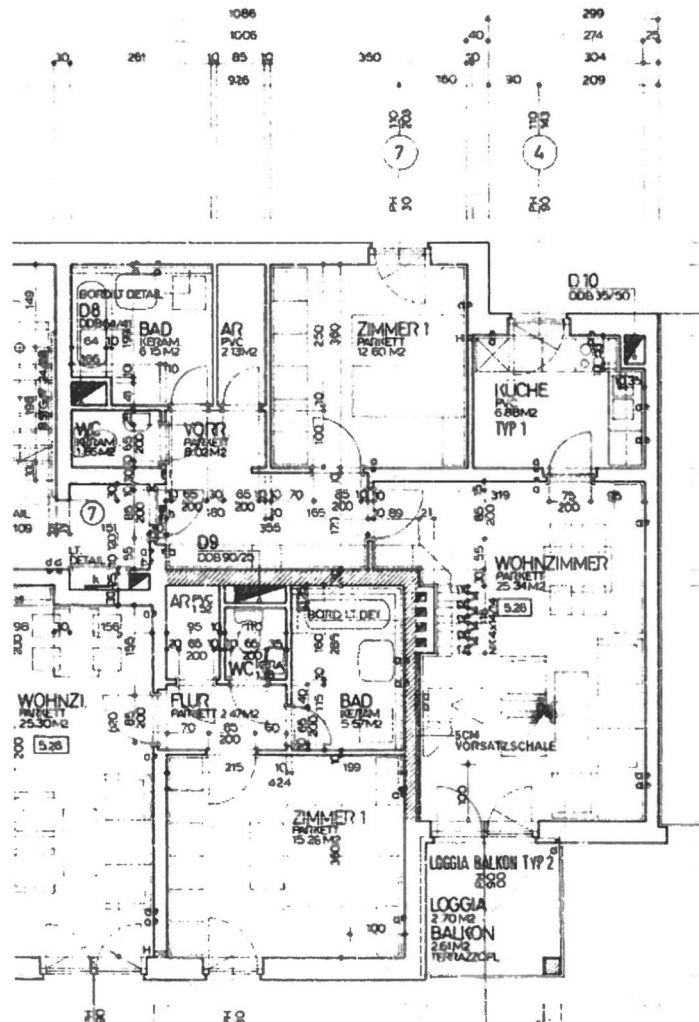
### Sonstige

Bank	200 m
Geldautomat	200 m
Post	675 m
Polizei	1.325 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan

<b>W 7</b>	
NUTZFLÄCHE	62,78 M <sup>2</sup>
LOGGIA	2,70 M <sup>2</sup>
BALKON	2,61 M <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>68,09 M<sup>2</sup></b>



# Plan

## Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	0720_1905607_Linz, Albert-Schöpf-Straße 26-44		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Baujahr	1986
Straße	Albert-Schöpf-Straße 26-44	Katastralgemeinde	Kleinmünchen
PLZ/Ort	4020 Linz	KG-Nr.	45202
Grundstücksnr.	1598/5	Seehöhe	281

### Energiekennzahlen lt. Energieausweis

<b>HWB</b>	<b>76</b>	kWh/m <sup>2</sup> a	<b>fGEE</b>	<b>1,21</b>	-
Energieausweis Ausstellungsdatum	12.04.2019	Gültigkeitsdatum	11.04.2029		

- 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, begehrt, 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 entschuldigend, 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, begehrt, 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.