



Endlich zuhause.

Linzer Hof 1/1/6, 3160 Traisen | Wohnung | Objektnummer: 6650/28412

# Leistbarer Eigentumsraum mit Potenzial in Traisen – 3-Zimmer-Wohnung mit Charme und Gestaltungsspielraum



Ihre Ansprechpartnerin

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

+43 (0)50 338 6011

team.verkauf1@wag.at

wag.immo-export.at

## Leistbarer Eigentumstraum mit Potenzial in Traisen – 3-Zimmer-Wohnung mit Charme und Gestaltungsspielraum



### Lage

- Einkaufsmöglichkeiten (Gratisbus 2mal pro Woche ins Zentrum)
- Arzt
- Schule, Kindergarten, Cafe, Bank, Spielplatz, Bushaltestelle, alles in unmittelbarer Nähe
- Sehr ruhige und geschützte also sichere Lage in einer kleinen Siedlung
- vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten wie wandern, radfahren, langlaufen und vieles mehr!
- Zug- und Busverbindungen

### Beschreibung

Linzer Hof / Traisen/ Lilienfeld

Es gibt sie doch noch, die leistbaren Wohnungen!

Auf Grund einer neuen Besiedlungsstrategie, welche unter anderem die leistbare Eigentumsbildung in unseren Siedlungsgebieten in Traisen vorsieht, hat sich die WAG entschlossen, einen ausgewählten Teil des Wohnungsbestandes zum Verkauf anzubieten.

### **Ideal für junge Menschen, kreative Köpfe und alle, die günstig ins Eigentum starten wollen!**

Sie träumen von leistbaren eigenen vier Wänden? Dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie! In einer ruhigen Wohnlage von Traisen befindet sich diese renovierungsbedürftige, aber äußerst charmante **3-Zimmer-Wohnung mit separater Wohnküche**. Sie eignet sich perfekt für handwerklich Begabte, kreative Köpfe oder all jene, die ihrem neuen Zuhause eine persönliche Note verleihen möchten.

**Lage:** Die Wohnung liegt ruhig, aber dennoch gut angebunden in Traisen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar – ebenso wie der Traisental-Radweg und das Grüne Umland für sportliche Aktivitäten oder Erholung.



Endlich zuhause.

## Wohnungsbeschreibung

Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in alle Räumlichkeiten dieser etwa **60,67 m<sup>2</sup>** großen Wohnung. Der praktische Grundriss bietet neben zwei großzügigen Schlafzimmern auch eine **getrennte Wohnküche**, die sich hervorragend als kommunikativer Mittelpunkt der Wohnung eignet. Ein Badezimmer mit Tageslicht und WC rundet das Raumangebot ab.

Das Bad ist funktional mit Wanne, Waschtisch und einem Fenster ausgestattet – natürlich mit Blick ins Grüne. Die Böden sind aktuell mit Laminat und Fliesen belegt, die Holzdecken verleihen der Wohnung einen rustikalen Touch und bieten viel Potenzial zur optischen Aufwertung.

Ein **großes Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ihr Auto parken Sie bequem auf dem zur Wohnung gehörigen **Autoabstellplatz**.

## Alle Fakten im Überblick

- Wohnfläche: ca. **60,67 m<sup>2</sup>**
- **3 Zimmer** + separate Wohnküche
- Badezimmer mit Fenster und WC
- Großzügiges **Kellerabteil**
- **Autoabstellplatz** im Freien
- Ruhige, dennoch zentrale Lage
- Sanierungsbedürftig – ideal zur individuellen Neugestaltung

## Kaufpreis und monatliche Kosten

- **Kaufpreis:** nur **€ 69.000,00**
- **Monatliche Betriebskosten** inkl. Autoabstellplatz: ca. **€ 214,43**



Endlich zuhause.

## Finanzierung leicht gemacht

Mit dem passenden Finanzierungsmodell kann der Traum vom Eigentum schnell Realität werden:

- **Monatliche Rückzahlung:** ab ca. **€ 222,00**
- **Eigenmittel:** ab ca. **€ 25.000,00**
- **Bankdarlehen:** ca. **€ 45.000,00**
- Laufzeit: **25 Jahre**

*(Es handelt sich hierbei um ein Finanzierungsbeispiel – gerne unterstützen wir Sie bei der Erstellung eines auf Sie zugeschnittenen Finanzierungsplans!)*

## Jetzt Besichtigung sichern!

Diese Wohnung bietet die perfekte Gelegenheit für einen günstigen Einstieg ins Eigentum. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie!

**Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

---



Endlich zuhause.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 60,67 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 21,82 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	1	Mobiliar:	optional
Zimmer:	3	Heizung:	Etagenheizung
Bäder:	1		
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Stellplätze:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1956
		Ausrichtung:	Ostwesten
		Energieausweis	
		HWB:	158 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	2,24

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
Ausblick:	Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Kunststofffenster	Stellplatzart:	Parkplatz

## Preisinformationen

Kaufpreis:	69.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	1.137,30 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	95,45 €		
Reparaturrücklage:	60,67 €		
Parkplatz:	12,50 €		
Sonstiges:	30,69 €		
Umsatzsteuer:	15,12 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	214,43 €		

## Weitere Fotos



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Aussenansicht



Ausblick



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Spielplatz



Kindergarten



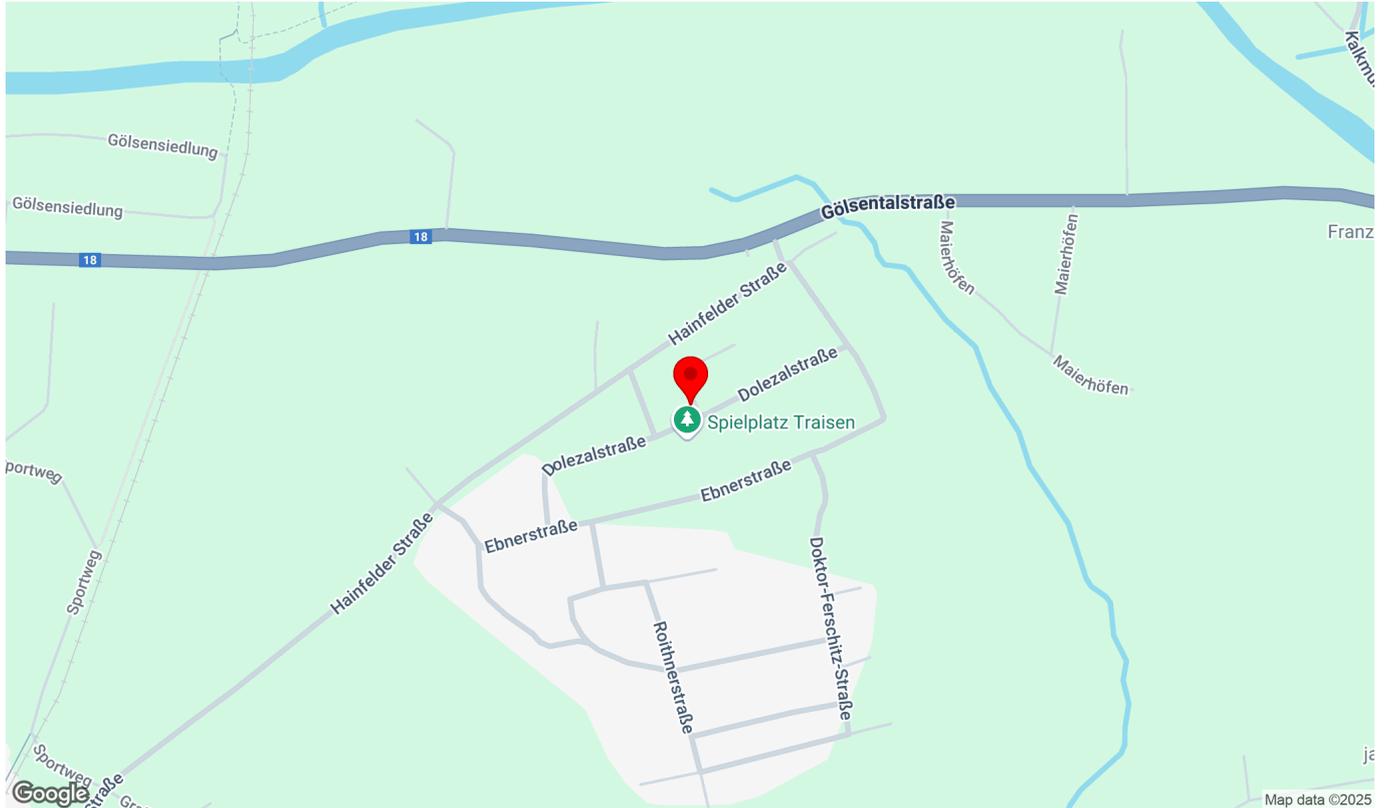
Endlich zuhause.



Sportplatz

# Lage

Linzer Hof 1/1/6, 3160 Traisen



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.175 m
Apotheke	4.200 m
Krankenhaus	5.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.025 m
Bäckerei	3.525 m
Einkaufszentrum	4.550 m

### Verkehr

Bus	225 m
Bahnhof	1.350 m

### Kinder & Schulen

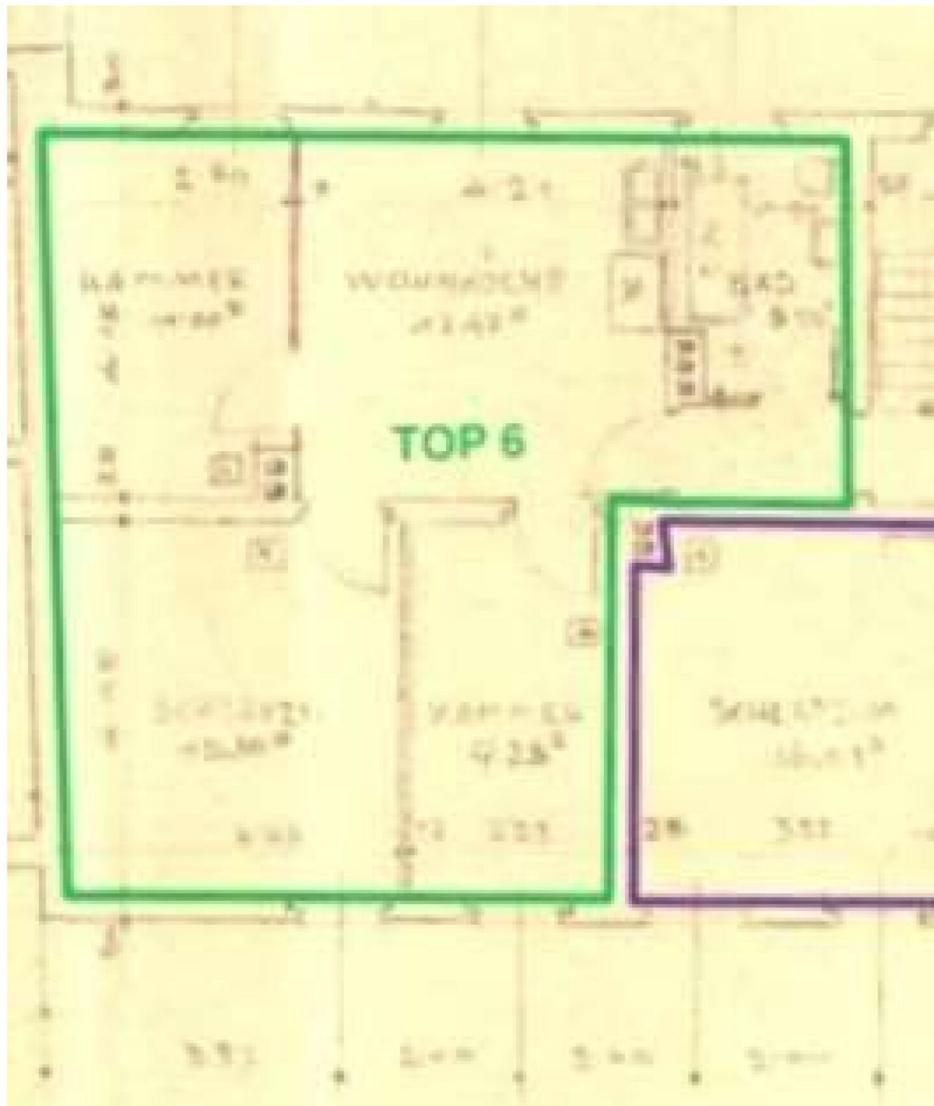
Schule	250 m
Kindergarten	300 m

### Sonstige

Bank	325 m
Geldautomat	1.400 m
Post	1.400 m
Polizei	1.400 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Plan



# Plan

## Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	4003_2007073_Traisen_Linzer Hof 1,2		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Baujahr	1956
Straße	Linzer Hof 1,2	Katastralgemeinde	Traisen
PLZ/Ort	3160 Traisen	KG-Nr.	19329
Grundstücksnr.	465,466	Seehöhe	364

### Energiekennzahlen lt. Energieausweis

<b>HWB</b>	<b>158</b>	kWh/m <sup>2</sup> a	<b>fGEE</b>	<b>2,24</b>	-
Energieausweis Ausstellungsdatum	21.08.2020	Gültigkeitsdatum	20.08.2030		

Der Energieausweis besteht aus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,</li> <li>- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnissen,</li> <li>- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,</li> <li>- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.</li> </ul>
--------------------------------	--

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 Bestandsnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandsnehmers 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 Bestandsnehmer 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 Bestandsnehmer 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 Bestandsnehmer 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 Ausweissvorlage 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, begeht, 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 entschuldigt, 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 Bestandsnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandsnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, 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.