



Endlich zuhause.

Prager Straße 5/G01/2, 4040 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/28195

# 4040 Urfahr: Ideale Single oder Studentenwohnung nahe Donau/Zentrum, sehr gute ÖFFI Anbindung, vielzählige Freizeitmöglichkeiten, sofort verfügbar!



Ihre Ansprechpartnerin

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

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

[www.wag.at](http://www.wag.at)



Endlich zuhause.

+43 (0)50 338 6011

team.verkauf1@wag.at  
wag.immo-export.at

## 4040 Urfahr: Ideale Single oder Studentenwohnung nahe Donau/Zentrum, sehr gute ÖFFI Anbindung, vielzählige Freizeitmöglichkeiten, sofort verfügbar!



### Lage

Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus), Schulen und Kindergärten sowie an die Universität. Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten, Schwimmbad, Eishalle, Arzt, Apotheke, Bank, Geldautomat, Post, Donaulände, Radwege, und vieles mehr - besser geht's wirklich nicht!

### Beschreibung

4040 Linz / Urfahr / Prager Straße : Sofort verfügbar !

Ideale Wohnung für Singles mit sehr guter Infrastruktur in einem überschaubaren Haus! Stau befreit und entspannt die Unabhängigkeit vom Auto genießen! Diese Wohnung ist mit wenig Aufwand wieder ein Schmuckstück. Der Wohn-Schlafrum ist lichtdurchflutet. Vom Vorraum aus erreicht man den geräumigen Wohn/Schlafrum mit EXTRA Küche und das Badezimmer mit Dusche und WC. Im Wohn/Schlafrum und im Vorraum wurde ein Parkettböden verlegt, in der Küche ein Kunststoffboden und das Badezimmer wurde mit zeitlosen Fliesen ausgestattet. Die Wohnung liegt im Hochpaterre ohne Lift.

Alle Daten auf einem Blick: Wohnfläche ca. 27,76 m<sup>2</sup>

- Vorzimmer
- Wohn/Schlafrum
- Küche
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC

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

- Schulen
- Kindergärten
- Ärzte



Endlich zuhause.

- 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: € 99.000,00

Energiekennzahl : HWB 123 fGee 1,81

Warmwasser nach Verbrauch, Heizung mit Infrarot möglich

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung: € 109,51 (inkl. Mwst.)

GÜNSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Monatliche Rückzahlung: € 341,00

Eigenmitteleinsatz: € 30.000,00

Bankdarlehen: € 69.000,00

Laufzeit: 25 Jahre

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

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



Endlich zuhause.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 27,76 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	1. Etage	Schlüsselfertig:	Ja
Zimmer:	1	Beziehbar:	sofort
Bäder:	1	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Keller:	1	Mobiliar:	nicht möbliert
		Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Erschließung:	vollerschlossen
		Zustand:	renovierungsbedürftig
		Ausrichtung:	Südosten
		Energieausweis	
		HWB:	123 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	1,81

## Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Gartennutzung, Kinderspielplatz
Fenster:	Öffenbare Fenster, Kunststofffenster		

## Preisinformationen

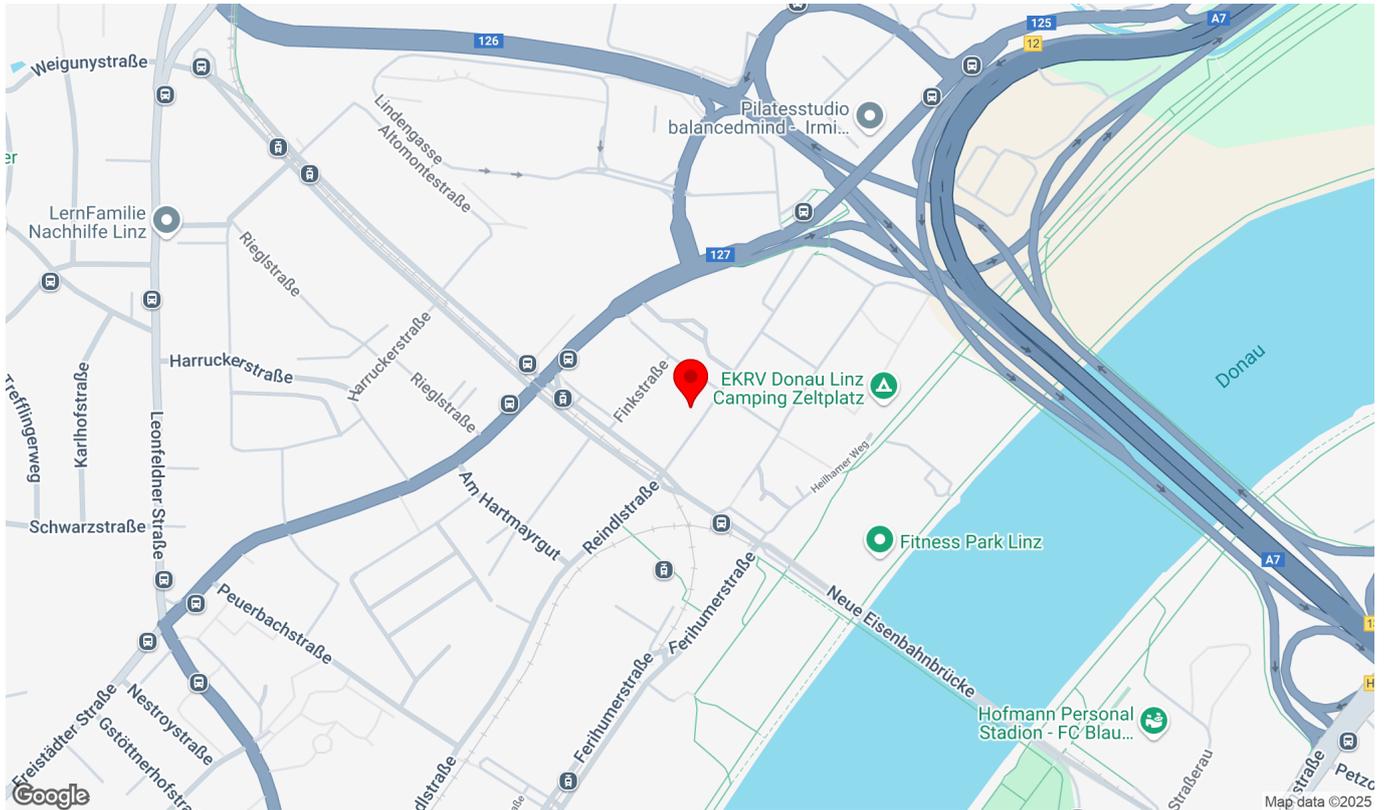
Kaufpreis:	99.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	49,27 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Reparaturrücklage:	29,43 €		
Sonstiges:	23,53 €		
Umsatzsteuer:	7,28 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	109,51 €		

## Weitere Fotos



# Lage

Prager Straße 5/G01/2, 4040 Linz



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	475 m
Klinik	1.475 m
Krankenhaus	1.700 m

### Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	175 m
Einkaufszentrum	400 m

### Verkehr

Bus	150 m
Straßenbahn	150 m
Bahnhof	1.275 m
Autobahnanschluss	450 m
Flughafen	4.050 m

### Kinder & Schulen

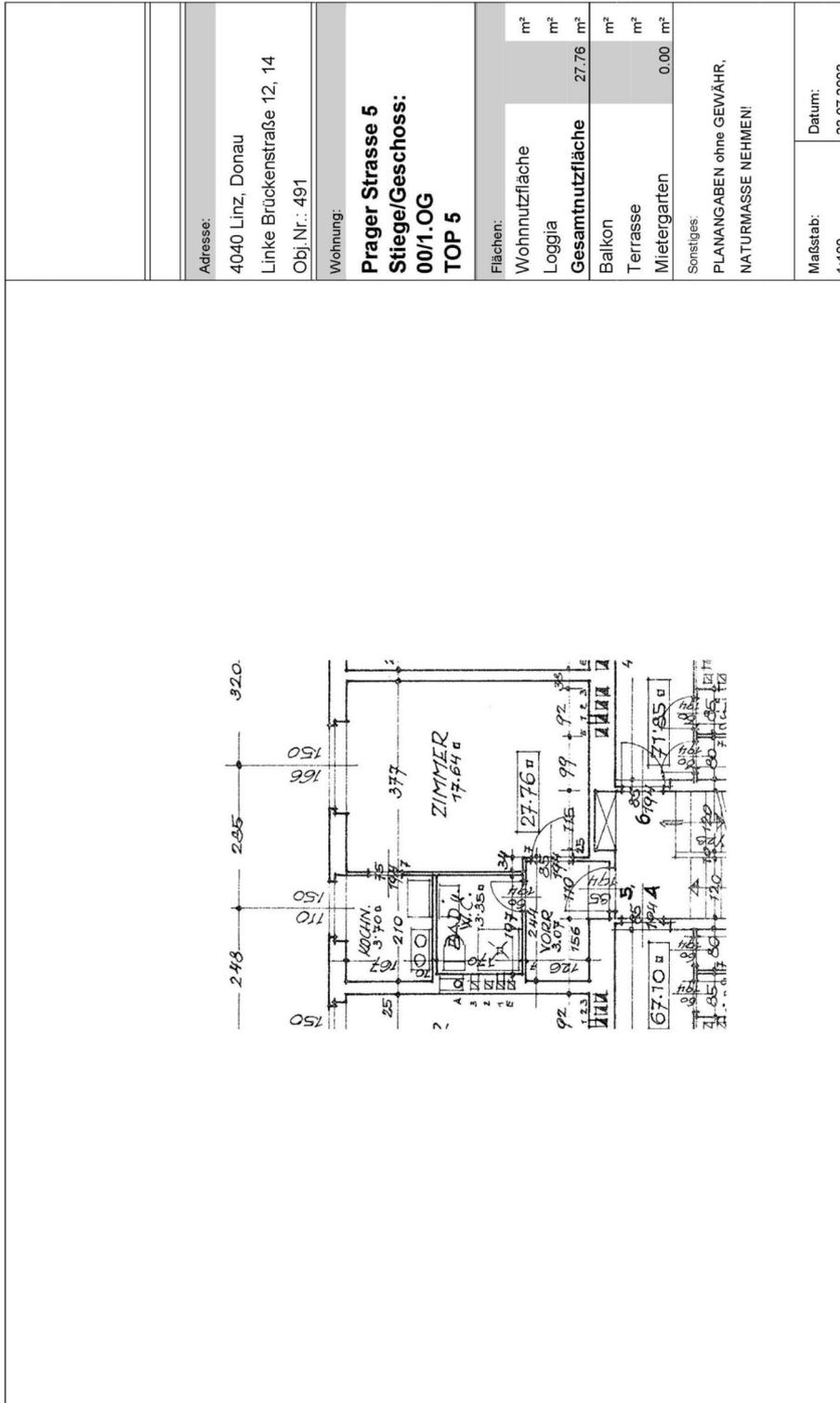
Kindergarten	225 m
Schule	250 m
Universität	925 m
Höhere Schule	1.750 m

### Sonstige

Bank	175 m
Geldautomat	175 m
Post	900 m
Polizei	1.275 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Wohnungsplan



# Plan

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

**Datenblatt GEQ**  
 Pragerstraße 1,3,5 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> 123    f<sub>GEE</sub> 1,81**

Gebäudedaten - Ist-Zustand		Wohnungsanzahl	
Brutto-Grundfläche B <sub>GF</sub>	2.338 m <sup>2</sup>	Wohnungsanzahl	32
Konditioniertes Brutto-Volumen	7.043 m <sup>3</sup>	charakteristische Länge l <sub>C</sub>	2,48 m
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	2.839 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>		321.112 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,4	66.461 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>		45.871 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>	mittelschwere Bauweise	53.011 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		287.338 kWh/a

**Ergebnisse Referenzklima**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		297.602 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>		61.595 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>		42.268 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>		49.810 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		265.281 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.