



Endlich zuhause.

Prager Straße 11/2, 4040 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/28211

Zentrale 3-Raum-Wohnung mit Balkon, nahe Donau/Zentrum: Unschlagbares Preis-/Leistungsverhältnis - mit wenig Aufwand zur Traumwohnung



Ihre Ansprechpartnerin

Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

+43 (0)50 338 6011

team.verkauf1@wag.at

wag.immo-export.at

Zentrale 3-Raum-Wohnung mit Balkon, nahe Donau/Zentrum: Unschlagbares Preis-/Leistungsverhältnis - mit wenig Aufwand zur Traumwohnung



Beschreibung

Urfahr / Pragerstraße 11 :

Ideale Wohnung in sicherer Umgebung mit sehr guter Infrastruktur in generalsaniertem Haus!

Stau befreit und entspannt die Unabhängigkeit vom Auto genießen!

Diese Wohnung lässt sich mit ein paar geschickten Händen mit überschaubarem Aufwand in eine Wohlfühlwohnung verwandeln. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten durch die zweiseitige Ausrichtung vor allem im Sommer optimale Lüftungs- und Kühlmöglichkeiten. Das gesamte Gebäude wurde vor Kurzem generalsaniert (Wärmedämmung, Dach, Lift, Balkonerweiterung,....).

Die Wohnung liegt im Hochparterre und das Haus verfügt auch über einen Personenlift.

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. In den Wohnräumen wurde Parkett verlegt und im Vorraum, Küche und Badezimmer Fliesen. Die Fenster sind mit Jalousien ausgestattet.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche ca. 69,85 m² und ca. 6,82 m² Loggia/ Balkon

- Flurbereich
- 2 Schlafzimmer
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia/Balkon
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- WC



Endlich zuhause.

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

Kaufpreis: € 240.000,00

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

Energiekennzahl : HWB 37,79 fGee 0,83

Heizung Fernwärme, Warmwasser E-Boiler (kann auf Fernwärme umgestellt werden)

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung und Aufzug ca.: € 190,18 (inkl. MwSt.),
Heizung ca. € 93,84.

Mtl. Rückzahlung gefördertes Sanierungsdarlehen (Gebäude) : ca. € 132,68

Laufzeit bis 2032.

GÜNSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Monatliche Rückzahlung: € 709,00

Eigenmitteleinsatz: € 80.000,00

Bankdarlehen: € 160.000,00

Laufzeit: 30 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. 69,85 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Loggiafläche:	ca. 6,8 m ²	Beziehbar:	sofort
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	EG	Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Abstellräume:	1	Zustand:	renovierungsbedürftig
Keller:	1	Ausrichtung:	Südosten
Loggien:	1		
		Energieausweis	
		HWB:	37,79 kWh/m ² a
		fGEE:	0,83

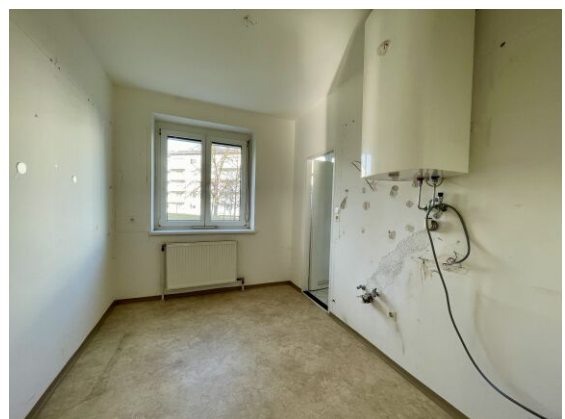
Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Balkon:	Ostbalkon / -terrasse
Dachform:	Pulldach	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Fertigparkett		
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befuerung:	Fernwärme	WCs:	Toilette
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Kinderspielplatz

Preisinformationen

Kaufpreis:	240.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m ² :	3.435,93 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	105,17 €		
Reparaturrücklage:	16,18 €		
Sonstiges:	29,82 €		
Liftkosten:	23,19 €		
Umsatzsteuer:	15,82 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	190,18 €		

Weitere Fotos

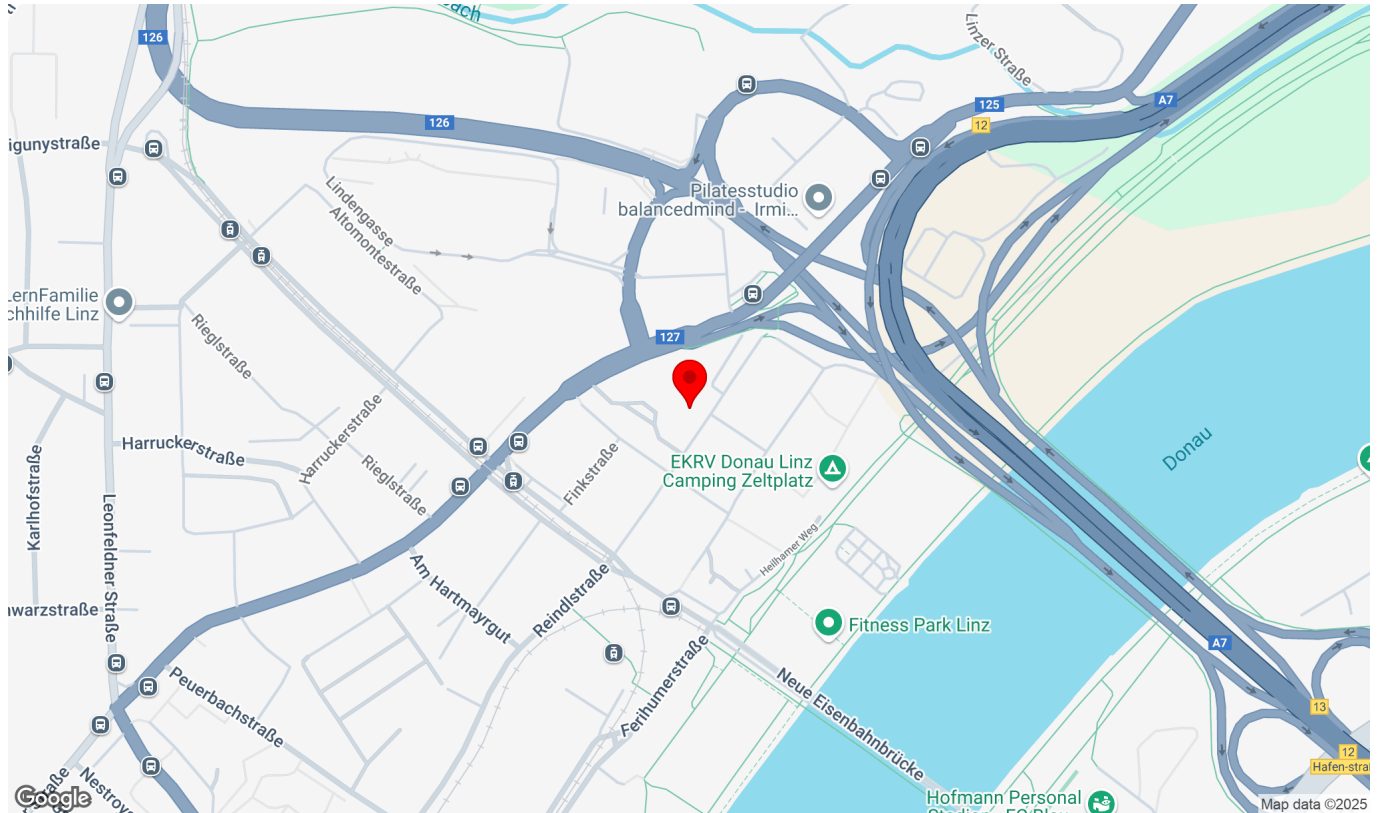




Hausansicht Pragerstraße Süd

Lage

Prager Straße 11/2, 4040 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	200 m
Apotheke	450 m
Klinik	1.575 m
Krankenhaus	1.775 m

Nahversorgung

Supermarkt	275 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	375 m

Verkehr

Bus	150 m
Straßenbahn	225 m
Bahnhof	1.375 m
Autobahnanschluss	375 m
Flughafen	4.050 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	300 m
Schule	300 m
Universität	1.025 m
Höhere Schule	1.750 m

Sonstige

Bank	225 m
Geldautomat	225 m
Post	1.000 m
Polizei	1.400 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Energieausweis

EA3.05

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	4.556,80 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,475 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	3.645,44 m ²	Heiztage	222 d	Bauweise	leichte, ...
Brutto-Volumen	13.748,83 m ³	Heizgradtage	3552 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.402,18 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,32 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	28
charakteristische Länge	3,12 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB	35,39 kWh/m ² a	172.183 kWh/a	37,79 kWh/m ² a	36,00 kWh/m ² a ¹⁾	erfüllt
WWWB		58.213 kWh/a	12,77 kWh/m ² a		
HTEB RH		9.718 kWh/a	2,13 kWh/m ² a		
HTEB WW		33.041 kWh/a	7,25 kWh/m ² a		
HTEB		43.555 kWh/a	9,56 kWh/m ² a		
HEB		273.950 kWh/a	60,12 kWh/m ² a		
HHSB		74.845 kWh/a	16,43 kWh/m ² a		
EEB		348.796 kWh/a	76,54 kWh/m ² a		
PEB		521.294 kWh/a	114,40 kWh/m ² a		
PEB n.ern.		239.881 kWh/a	52,64 kWh/m ² a		
PEB ern.		281.414 kWh/a	61,76 kWh/m ² a		
CO 2		45.924 kg/a	10,08 kg/m ² a		
f GEE	0,83 -		0,83 -		

1)...Anforderung für Förderstufe 30% Annuitätenzuschuss

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	DR.PFEILER GmbH
Ausstellungsdatum	20.02.2015	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	19.02.2025		

DR. PFEILER GmbH
AKUSTIK - BAUPHYSIK - FASSADENTECHNIK
GREEN BUILDING / IMMISSIONSSCHUTZ
A-8010 Geras
Tel.: +43 616 92 18 00, www.dr-pfeiler.at
Mail: office@dr-pfeiler.at
ZTR

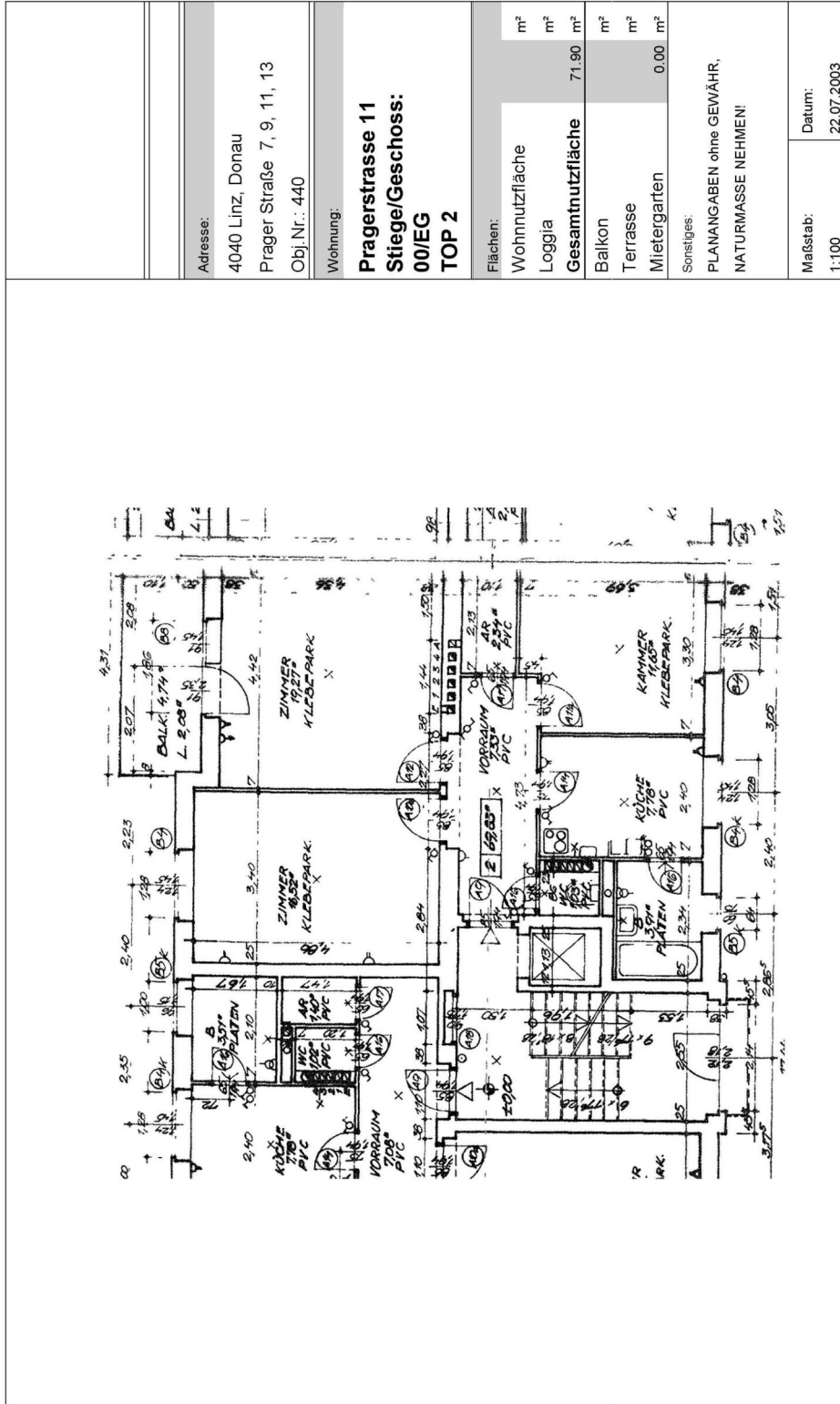
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

ArchiPHYSIK 11.0.44 - lizenziert für Dr. Pfeiler GmbH

Oth

20.02.2015

Plan



Adresse:	4040 Linz, Donau Prager Straße 7, 9, 11, 13 Obj Nr.: 440
Wohnung:	Pragerstrasse 11 Stiege/Geschoss: 00/EG TOP 2
Flächen:	
Wohnnutzfläche	m ²
Loggia	m ²
Gesamtnutzfläche	71.90 m²
Balkon	m ²
Terrasse	m ²
Mietergarten	0.00 m ²
Sonstiges:	PLANANGABEN ohne GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN!
Maßstab:	1:100
Datum:	22.07.2003