



Endlich zuhause.

Kaplitzzstraße 13/014, 4020 Linz | Wohnung | Objektnummer: 6650/14923

Wohnen im Grünen mit Top-Infrastruktur: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Tiefgarage in Linz-Oed



Ihre Ansprechpartnerin

Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

+43 (0)50 338 6011

team.verkauf1@wag.at

wag.immo-export.at

Wohnen im Grünen mit Top-Infrastruktur: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Tiefgarage in Linz-Oed



Lage

Die Eigentumswohnung in der Kaplitzstraße 13 in 4020 Linz bietet eine ideale Lage für Familien und Menschen mit einem aktiven Lebensstil. Durch die Ausrichtung nach Nord und Süd genießen Sie sowohl Morgensonne als auch Abendlicht. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ein Einkaufszentrum, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Erholungsparks und Sportanlagen laden zur Freizeitgestaltung ein. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Autobahn und weitere wichtige Einrichtungen ist hervorragend. Der Stadtteil Bindermichl/Oed im Westen von Linz besticht durch seine durchdachte Mischung aus dichter und lockerer Bebauung, großzügigen Grünräumen und einer Vielzahl an Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten. Hier wohnen Sie ruhig im Grünen und doch stadtnah.

Beschreibung

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss & sonnigem Wohngefühl

Diese sehr gepflegte Dreizimmerwohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines modernen Mehrparteienhauses in der Kaplitzstraße 13 im begehrten und ruhigen Wohngebiet Linz-Oed. Die Lage kombiniert urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen: Weitläufige Grünflächen, eine familienfreundliche Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 2. Obergeschoss – einer modernen 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71,60 m² Wohnfläche, die urbanes Lebensgefühl mit funktionalem Wohnkomfort verbindet. Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch eine praktische Raumaufteilung, sondern auch durch eine helle, offene Atmosphäre und durchdachte Details, die einem sofort ins Auge fallen.

Beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Vorraum mit genügend Platz für eine stilvolle Garderobenlösung. Von hier aus gelangt man zentral in alle Räume – ein echter Vorteil für die Privatsphäre und Funktionalität des Alltags. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche: ein Ort zum Leben, Genießen und Wohlfühlen. Durch große Fensterflächen wirkt dieser Bereich besonders lichtdurchflutet und



Endlich zuhause.

einladend – perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Momente mit Gästen.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder als Büro für Homeoffice. Das Bad ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss funktional ausgestattet, das separate WC sorgt für zusätzliche Wohnqualität.

Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot ideal – hier findet alles Platz, was nicht täglich gebraucht wird. Die Fenster auf zwei Seiten der Wohnung ermöglichen eine optimale Durchlüftung und sind somit ideal für heiße Sommertage. Sämtliche Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, Bad und WC mit zeitlosen Fliesen. Alle Fenster verfügen über Rollläden. Der gepflegte Zustand der Wohnung rundet das Angebot ab. Der barrierefreie Zugang per Lift sorgt für Komfort im Alltag.

Die Wohnung besticht durch klare Architektur, intelligente Planung sowie durch die gute Balance zwischen Offenheit und Rückzugsbereichen.

Fazit:

Ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf durchdachtes Wohnen und zeitlose Qualität legen.

- 71,60 m² mit Loggia mit 6,43 m²
- großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- separate Küche
- zwei Schlafräume
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- separates WC mit Handwaschbecken
- praktischer Abstellraum
- Kellerabteil (10,51 m²)
- Eigener Tiefgaragenstellplatz.

Kaufpreis und Finanzierung

Der Kaufpreis beträgt 269.000 Euro, inklusive eines Tiefgaragenstellplatzes sowie eines übernehmbaren Landesdarlehens von Euro 53.083,25 (bei Förderungswürdigkeit).

Die monatlichen Betriebskosten (inkl. Lift, TV, Tiefgaragenstellplatz, Verwaltung, USt.) betragen 383,29 €.

Ein Finanzierungsbeispiel zur Orientierung:

- Eigenmittelbedarf inkl. Darlehen : ca. € 100.000,--
- Bankdarlehen: € 169.000,--
- Laufzeit: 25 Jahre



Endlich zuhause.

- Monatliche Rückzahlung: € 835,--

(Die Angaben dienen als unverbindliches Beispiel und ersetzen keine individuelle Finanzierungsberatung.)

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung mit Wohlfühlfaktor!

Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Termin!



Endlich zuhause.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 71,6 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 10,51 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Balkonfläche:	ca. 6,43 m ²	Möbiliar:	nicht möbliert
		Heizung:	Fernwärme
Etage:	2. Etage / 02	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	1	Zustand:	gepflegt
Abstellräume:	1	Baujahr:	2005
Keller:	1	Ausrichtung:	Nordsüden
Balkone:	1		
Stellplätze:	1	Energieausweis	
		HWB:	41,8 kWh/m ² a
		fGEE:	0,92

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Ziegel	Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Dachform:	Pulldach	Fenster:	Rollladen, Kunststofffenster
Boden:	Fliesen, Fertigparkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette
Befuerung:	Fernwärme	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Energietyp:	Niedrigenergiehaus	Stellplatzart:	Tiefgarage
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Abstellraum, Kinderspielplatz



Endlich zuhause.

Preisinformationen

Kaufpreis:	269.000,00 €	In den sonstigen Kosten sind die Verwaltungskosten und das Kabel TV	
Kaufpreis pro m ² :	3.558,20 €		
Betriebskosten:	159,60 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	84,28 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Parkplatz:	40,52 €		
Sonstiges:	41,82 €		
Liftkosten:	33,57 €		
Umsatzsteuer:	23,50 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	383,29 €		

Weitere Fotos



Wohnzimmer



Wohnzimmer Blick Richtung Balkon



Balkon



Balkon



Küche



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



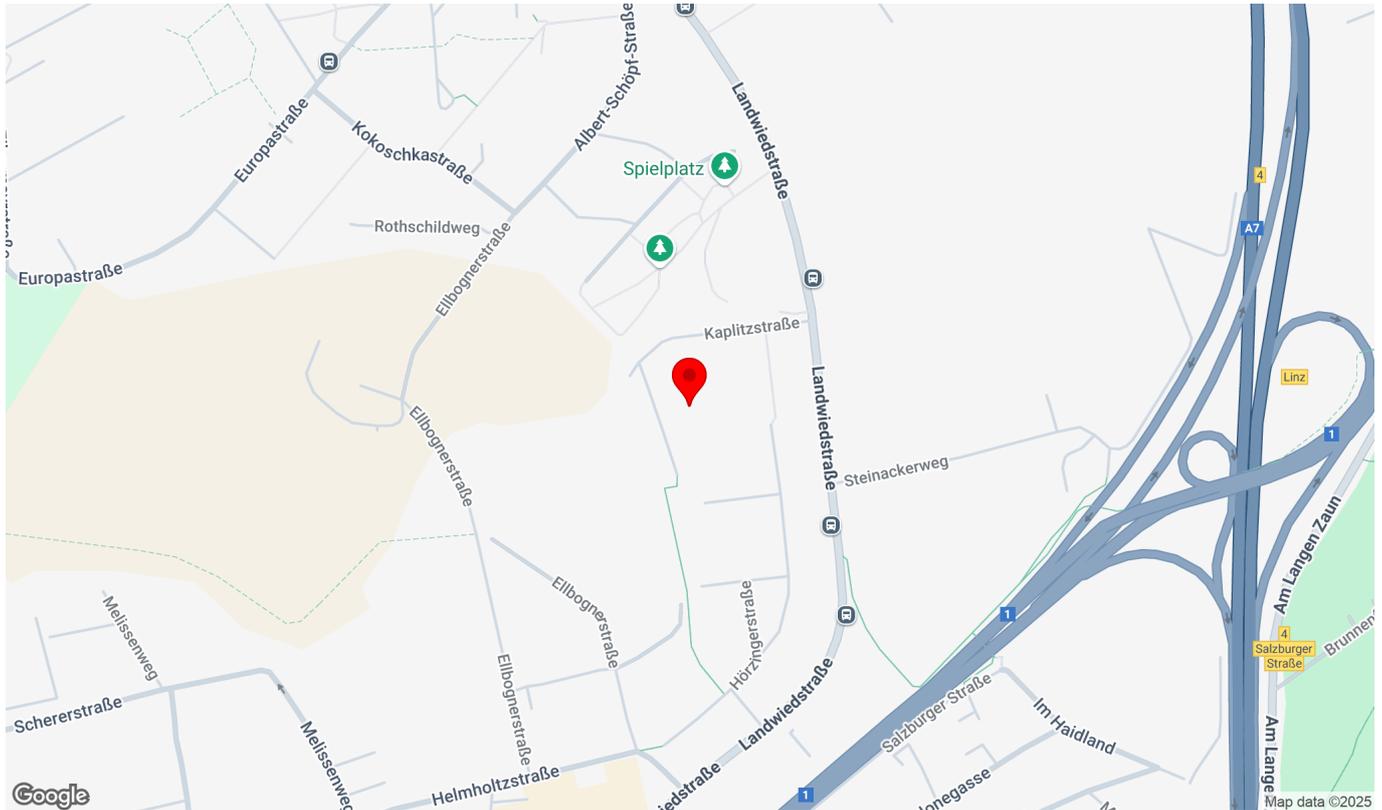
WC mit Handwaschbecken



Aussicht

Lage

Kaplitzstraße 13/014, 4020 Linz



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	400 m
Apotheke	550 m
Klinik	2.325 m
Krankenhaus	2.275 m

Nahversorgung

Supermarkt	575 m
Bäckerei	650 m
Einkaufszentrum	575 m

Verkehr

Bus	200 m
Straßenbahn	1.825 m
Bahnhof	975 m
Autobahnanschluss	725 m
Flughafen	5.350 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	525 m
Schule	475 m
Universität	1.900 m
Höhere Schule	4.700 m

Sonstige

Bank	550 m
Geldautomat	725 m
Post	1.025 m
Polizei	850 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.032 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,41 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	2.426 m ²	Heiztage	200 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	9.223 m ³	Heizgradtage	3560 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.982 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	28,7
charakteristische Länge	2,32 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	38,9 kWh/m ² a	126.661	41,8
WWWB		38.734	12,8
HTEB _{RH}		17.208	5,7
HTEB _{WW}		52.780	17,4
HTEB		70.732	23,3
HEB		236.126	77,9
HHSB		49.800	16,4
EEB		285.927	94,3
PEB		367.810	121,3
PEB _{n,em.}		344.054	113,5
PEB _{em.}		23.756	7,8
CO ₂		25.785 kg/a	8,5 kg/m ² a
f _{GEE}	0,94		0,92

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	MPT Engineering GmbH Eichenweg 6 4072 Alkoven
Ausstellungsdatum	17.08.2015		
Gültigkeitsdatum	16.08.2025	Unterschrift	
Geschäftszahl	S1690-15S		

DIPLOMINGENIEURE FÜR BAUWESEN
M - P - T Engineering GmbH
Zivilingenieure, Baumeister, Sachverständige
A-4221 Steyrregg, Im Reith 34

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