

**Renovierte Eigentumswohnung mit Sonnenbalkon nahe  
Donau, sehr gute ÖFFI Anbindung, sofort beziehbar, direkt  
vom Eigentümer!**



**Objektnummer: 6650/27513**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Prager Straße 3
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4040 Linz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,81
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,18 €

## Ihr Ansprechpartner

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

WAG Wohnungsanlagen GmbH  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

T +43 (0)50 338 6013

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



WAG  
Endlich zuhause.

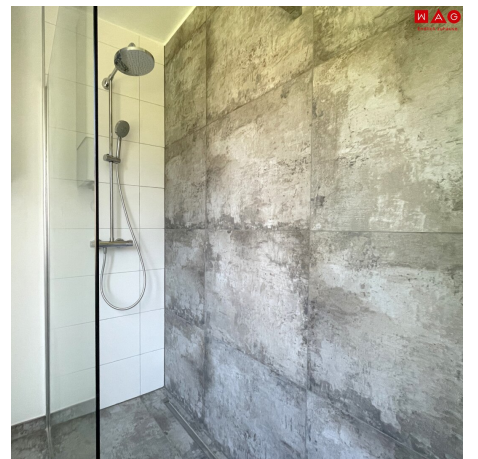


WAG  
Endlich zuhause.



WAG  
Endlich zuhause.











Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien Ergebnisse bezogen auf Linz-Urfahr

## HWB<sub>SK</sub> 123 $f_{GEE}$ 1,81

### Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	2.338 m <sup>2</sup>	Wohnungsanzahl	32
Konditioniertes Brutto-Volumen	7.043 m <sup>3</sup>	charakteristische Länge $l_C$	2,48 m
Gebäudehüllfläche $A_B$	2.839 m <sup>2</sup>	Kompaktheit $A_B / V_B$	0,40 m <sup>-1</sup>

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Bestandspläne und Lokalausgleich, 19.11.2019, Plannr. diverse vom AG
Bauphysikalische Daten:	Bestandspläne und Lokalausgleich, 19.11.2019
Haustechnik Daten:	Bestandspläne und Lokalausgleich, 19.11.2019

### Ergebnisse Standortklima (Linz-Urfahr)

Transmissionswärmeverluste $Q_T$		321.112 kWh/a
Lüftungswärmeverluste $Q_V$	Luftwechselzahl: 0,4	66.461 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_S$		45.871 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_I$	mittelschwere Bauweise	53.011 kWh/a
Heizwärmebedarf $Q_H$		287.338 kWh/a

### Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste $Q_T$		297.602 kWh/a
Lüftungswärmeverluste $Q_V$		61.595 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_S$		42.268 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_I$		49.810 kWh/a
Heizwärmebedarf $Q_H$		265.281 kWh/a

### Haustechniksystem

<b>Raumheizung:</b>	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
<b>Warmwasser:</b>	Kombiniert mit Raumheizung
<b>Lüftung:</b>	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

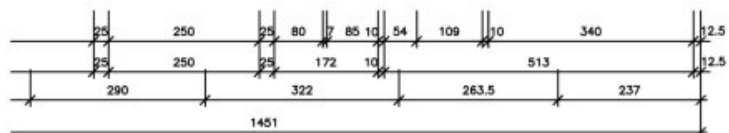
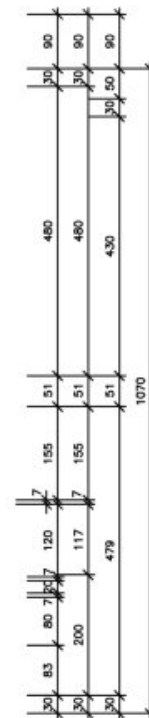
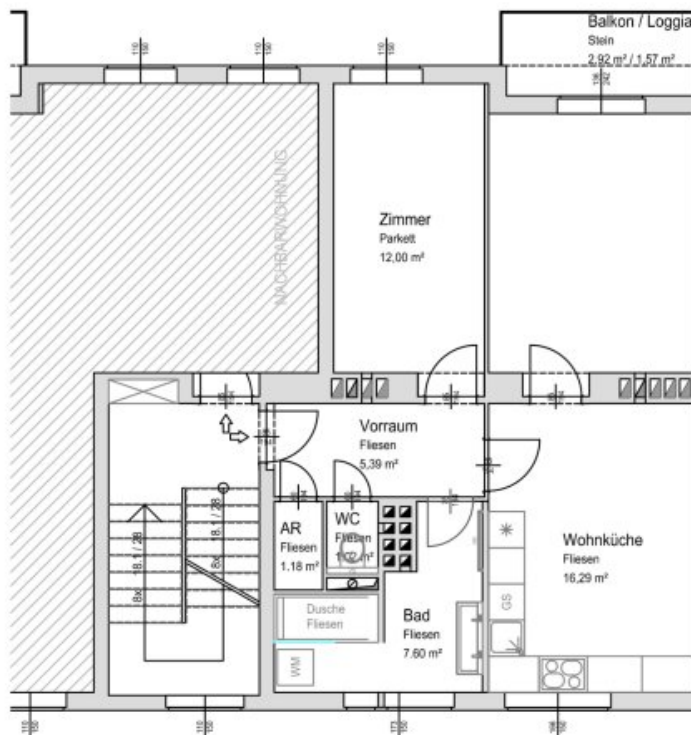
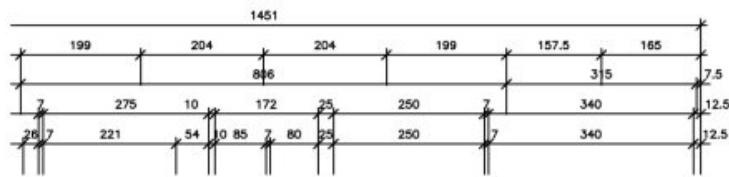
### Berechnungsgrundlagen

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 / ÖIB-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.



Wohnfläche	58,15 m <sup>2</sup>
Loggia	1,57 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	59,72 m <sup>2</sup>
Balkon	2,92 m <sup>2</sup>

Verwendungszweck:		Maßstab:	1:100
Umbauplan VAR II		Planinhalt:	Grundriss Pragerstraße 3 Top 4
Gez.:	Datum: 10.08.2023	Kurzzeichen:	SM
Gepr.:			
		Objekt:	Pragerstraße 1,3,5 4040 Linz-Urfahr
		Sonstiges:	PLANANGABEN OHNE GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN!



## Objektbeschreibung

Ideale Wohnung für Single / Pärchen oder kleine Familie mit sehr guter Infrastruktur in einem überschaubaren Haus!

Stau befreit und entspannt die Unabhängigkeit vom Auto genießen!

Diese Wohnung wurde nicht nur renoviert, sondern auch der Grundriss wurde den heutigen Wünschen

angepasst. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten Ihnen genügend Lebensraum. Die Wohnung liegt im 1. Stock ohne Lift.

Vom Flur erreicht man die großzügige Küche mit Platz für den Esstisch und das anliegende Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon,

das Badezimmer welches mit einer modernen Dusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet wurde, sowie das WC, das Schlafzimmer und den Abstellraum.

In allen Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, In der Küche, im Vorraum, im Badezimmer, im WC und Abstellraum sind mit modernen Fliesen ausgestattet.

Alle Daten auf einem Blick: Wohnfläche ca. 58,15 m<sup>2</sup> und ca. 4,50 m<sup>2</sup> Balkon

- Flurbereich
- 2 Räume
- große Küche mit genügend Platz für einen Esstisch
- Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster
- WC
- 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: € 259.000,00

Energiekennzahl : HWB 123 fGee 1,81

Heizung und Warmwasser nach Verbrauch

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung: € 210,18 (inkl. MwSt.)

#### GÜNSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Monatliche Rückzahlung: € 855,00

Eigenmitteleinsatz: € 86.000,00

Bankdarlehen: € 173.000,00

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.



**Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).**

Zur WAG-Immobiliensuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!  
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <475m

Klinik <1.475m

Krankenhaus <1.700m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <225m

Schule <250m

Universität <925m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <400m

### **Sonstige**

Bank <175m

Geldautomat <175m

Post <900m

Polizei <1.275m

### **Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <1.275m

Autobahnanschluss <450m

Flughafen <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap