

**1.000 m² Grund mit Gebirgsblick inklusive! Haus mit
perfekter Raumaufteilung in Toplage Spallerhof - 4020 Linz
- direkt vom Eigentümer**



Objektnummer: 6650/27896

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scheibenpogenstraße 21
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	783,00 m ²
Heizwärmebedarf:	96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	579.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Team Verkauf 2 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

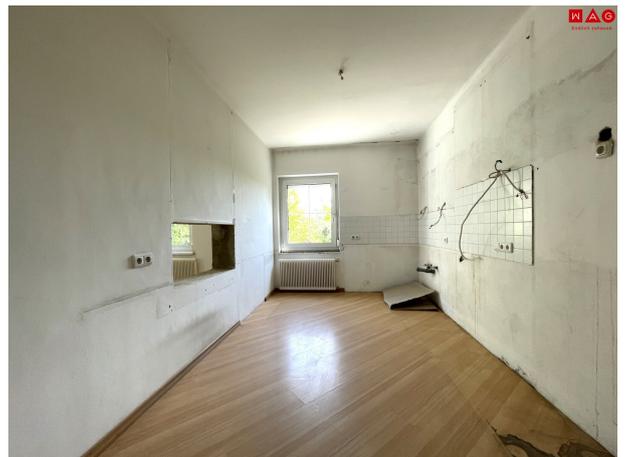
WAG Wohnungsanlagen GmbH
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 (0)50 338 6013

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















WAG
Endlich zuhause.



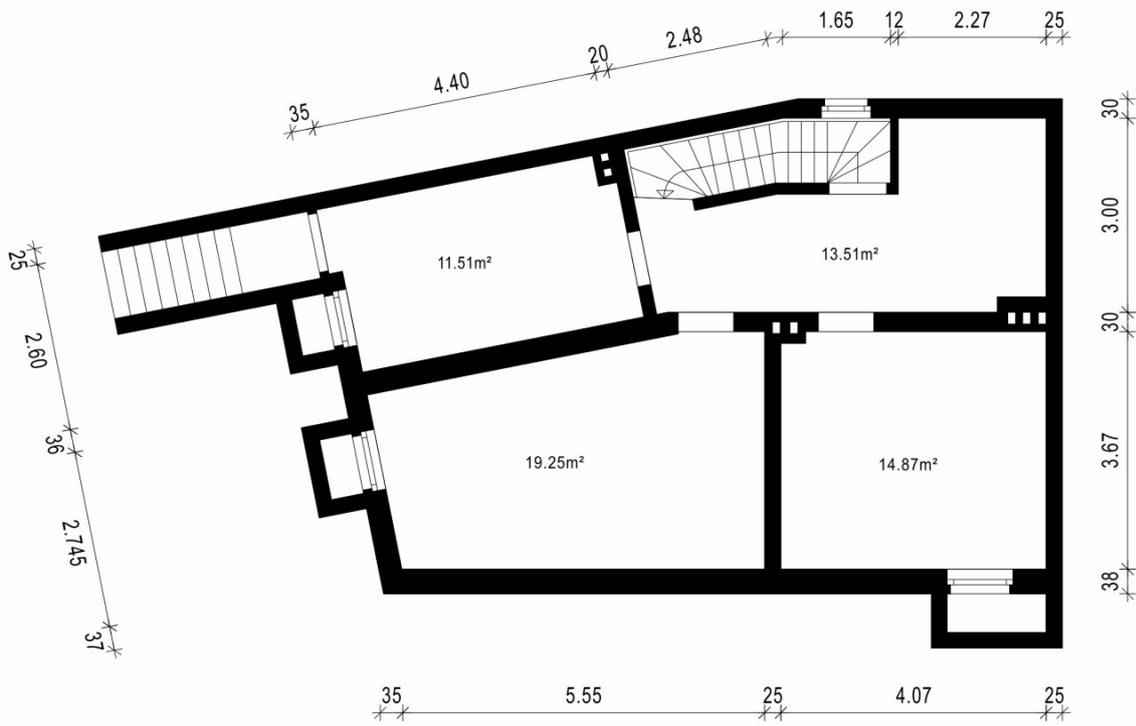
WAG



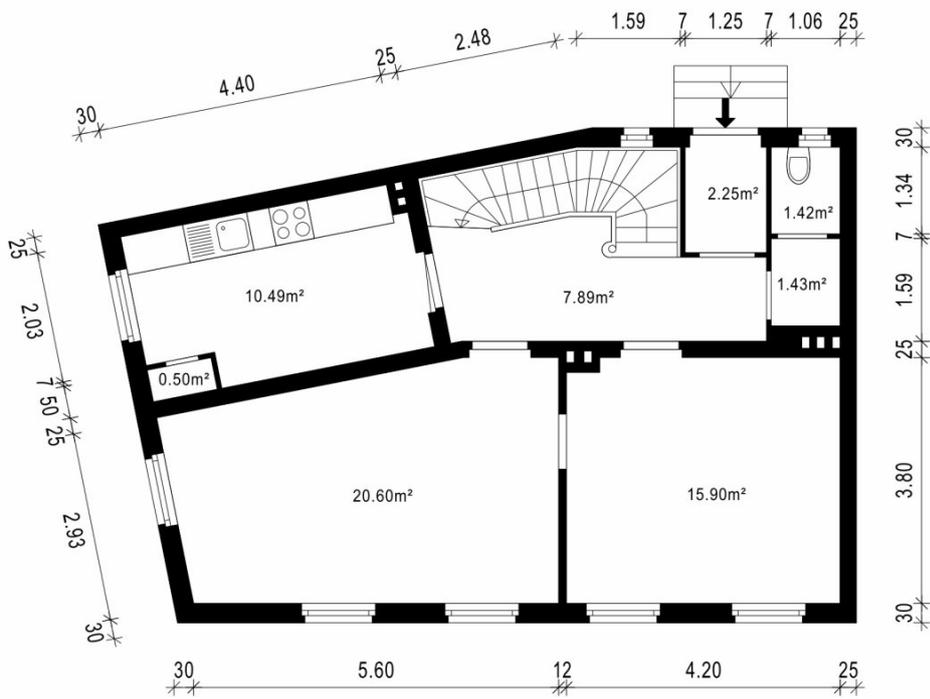
WAG



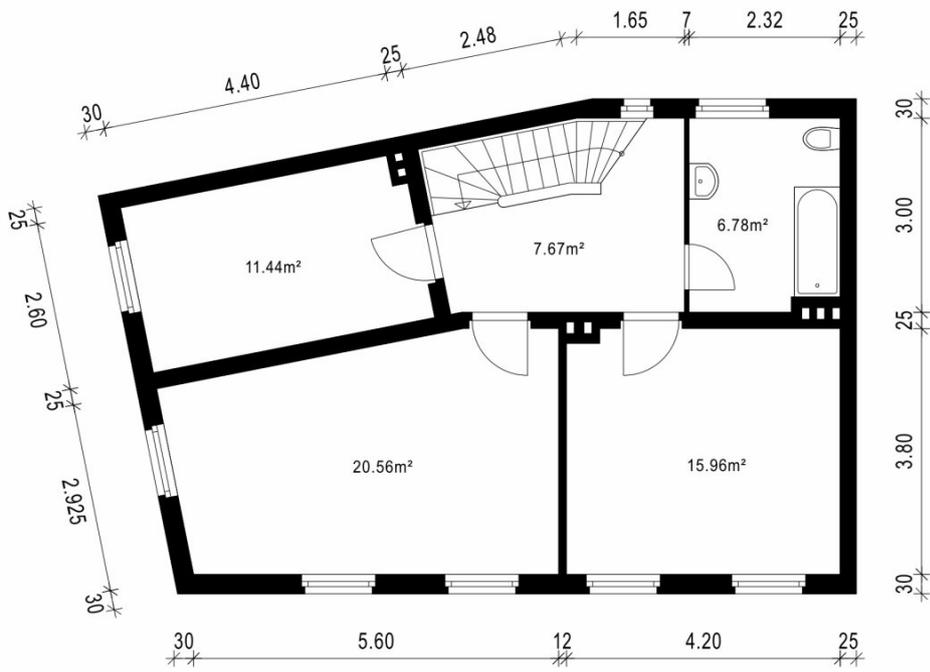




Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012



Bezeichnung	0230_2413683		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungs...	Baujahr	1941
Straße	Scheibengogenstraße 21	Katastralgemeinde	Waldegg
PLZ/Ort	4020 Linz	KG-Nr.	45210
Grundstücksnr.	1707	Seehöhe	279

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **96** kWh/m²a **fGEE** **1,89** -

Energieausweis Ausstellungsdatum 23.05.2024 Gültigkeitsdatum 22.05.2034

- Der Energieausweis besteht aus
- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
 - einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
 - Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
 - einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m ² 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 Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers 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 Bestandnehmer 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 Bestandnehmer 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 Bestandnehmer 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 Ausweisvorlage 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 Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer 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.

Objektbeschreibung

4020 Linz / Spallerhof / Scheibenpogenstraße 21 :

Dieses perfekt durchdachte Reihenhaus präsentiert sich noch als ungeschliffener Rohdiamant und wartet darauf von Ihnen zu neuem Leben erweckt zu werden. Sicherlich ist Einiges zu tun, aber mit guten Ideen und geschickten Handwerkern wird dieses wunderbare Haus für Sie und Ihre Familie innerhalb kurzer Zeit zu einem Wohntraum.

Der Garten stellt sich aktuell als Naturjuwel dar und kann sofort genossen werden, ein besonderes Highlight ist mit Ausblick bis ins Gebirge.

Dieses Haus ermöglicht Ihren Kindern auch ein unbeschwertes Aufwachsen in einer beschaulichen Umgebung.

Die Ausrichtung ist südseitig und dadurch sind alle Wohnräume sonnendurchflutet.

Das Wohnumfeld ist geprägt durch beste Infrastruktur. Sämtliche Schulen, Ärzte, Nahversorger, Banken und Post sind sehr gut erreichbar. Weiters haben Sie eine optimale Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz. Auch für Ihre Freizeitgestaltung ist gesorgt: Hummelhofbad, Sportplätze, Tennisplätzen, Parkanlagen, Fitnesspacour, Minigolfplatz, Radwege.

Alle wichtigen Daten auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 140m²

Raumeinteilung:

Erdgeschoss: Vorraum, 2 Wohnräume mit Zugang zum Garten, Geräumige Küche und Gäste WC mit Handwaschbecken

Obergeschoss: 3 Räume, Badezimmer mit Wanne und Dusche und WC

Dachgeschoss: 2 große Räume

Das Haus ist voll unterkellert und bietet genügend Platz zum Verstauen. Vom Keller aus erreicht man auch den Garten.

Der haustechnische sowie bauliche Zustand ist nicht mehr ganz zeitgemäß und Bedarf somit gewisser kleinerer Modifizierungen.

Grundstücksfläche: ca. 929 m² Garten

Sofort verfügbar!

Gesamtkaufpreis € 579.000,--

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

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

Zur WAG-Immobilienuche: [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 <625m
Apotheke <625m
Klinik <2.350m
Krankenhaus <1.125m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m
Schule <75m
Universität <2.725m
Höhere Schule <3.600m

Nahversorgung

Supermarkt <300m
Bäckerei <650m
Einkaufszentrum <650m

Sonstige

Bank <575m
Geldautomat <575m
Post <400m
Polizei <1.975m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <925m
Bahnhof <1.725m
Autobahnanschluss <550m
Flughafen <3.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap