

**Traumhafte, sanierte Eigentumswohnung (Erstbezug) mit
Sonnenbalkon nahe Donau, sehr gute ÖFFI Anbindung,
vielzählige Freizeitmöglichkeiten, sofort beziehbar!**



Objektnummer: 6650/27929

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,81
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	132,91 €
USt.:	15,64 €

Ihr Ansprechpartner

Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

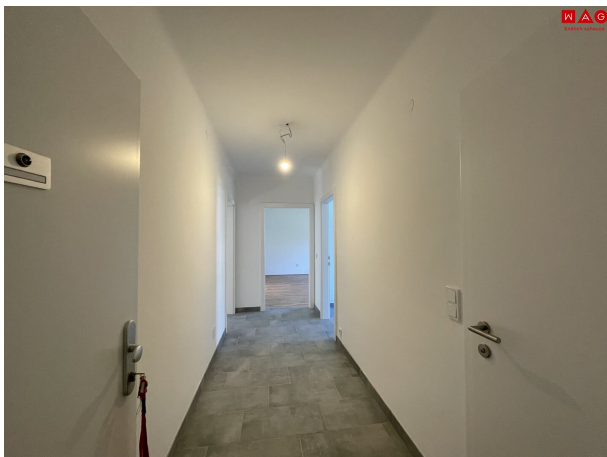
WAG Wohnungsanlagen GmbH
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 (0)50 338 6011

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



W A G
Endlich zuhause.



W A G



W A G



WAG
Endlich zuhause.



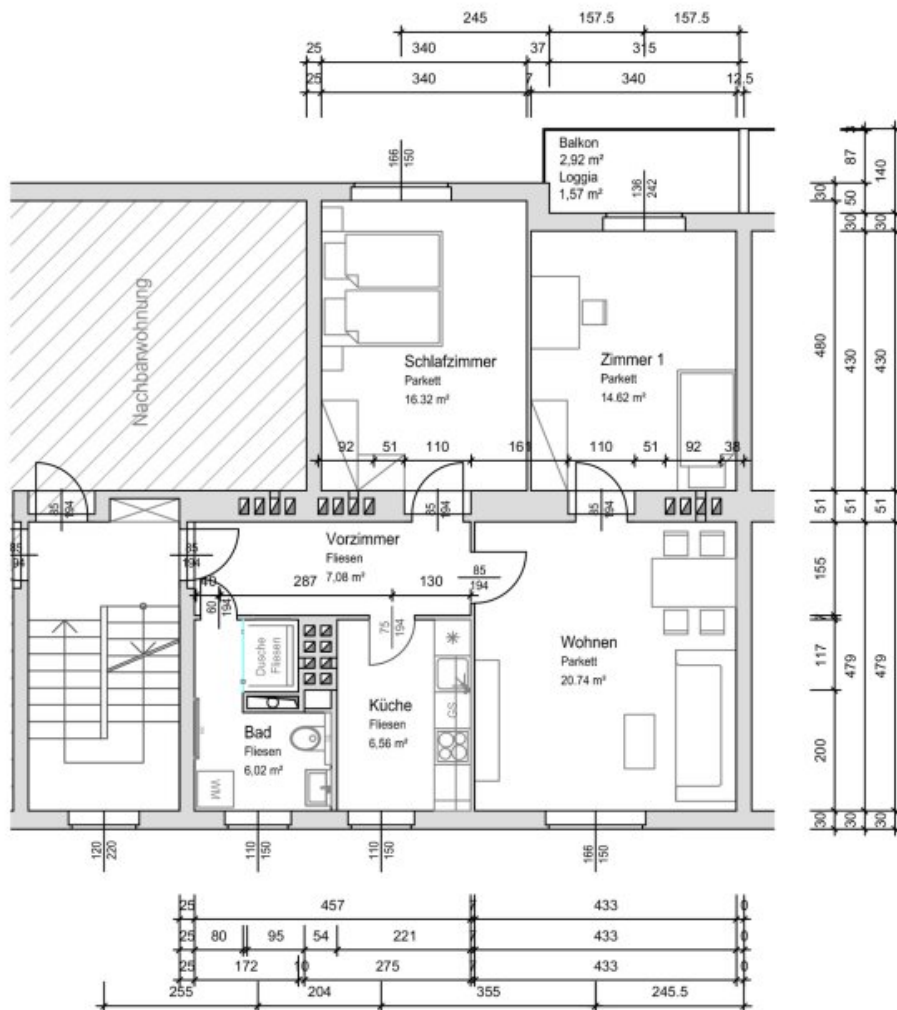
WAG
Endlich zuhause.



WAG
Endlich zuhause.







Wohnfläche	71,34 m ²
Loggia	1,57 m ²
Wohnnutzfläche	72,91 m ²
Balkon	2,92 m ²

Verwendungszweck:		Vermarktungsplan		Maßstab:	1:100
Gez.:	Datum:	Kurzzeichen:		Planinhalt:	Grundriss Pragerstraße 5 Top 6
Gepr.:	10.08.2023	SM		Objekt:	Pragerstraße 1,3,5 4040 Linz-Urfahr
 Endlich zuhause.				Sonstiges:	PLANANGABEN OHNE GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN!

Objektbeschreibung

4040 Linz / Urfahr / Prager Straße : GENERALSANIERT / ERSTBEZUG

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 generalsaniert, 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 Küche und die Zimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, das Badezimmer mit WC welches mit einer modernen Dusche und einem Waschbecken ausgestattet wurde. In allen Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, die Küche der Vorraum und das Badezimmer sind mit modernen Fliesen ausgestattet.

Alle Daten auf einem Blick: Wohnfläche ca. 71,34 m² und ca. 4,50 m² Balkon

- Flurbereich
- 3 Räume
- Küche
- Badezimmer/WC mit großem Fenster, Dusche und Waschbecken

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: € 299.000,00

Energiekennzahl : HWB 123 fGee 1,81

Heizung und Warmwasser nach Verbrauch

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung: € 251,45 (inkl. MwSt.)

GÜNSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Monatliche Rückzahlung: € 984,00

Eigenmitteleinsatz: € 100.000,00

Bankdarlehen: € 199.000,00

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-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 <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