

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



Objektnummer: 6650/27979

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	37,79 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	117,00 €
USt.:	17,26 €

Ihr Ansprechpartner

Team Verkauf 1 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

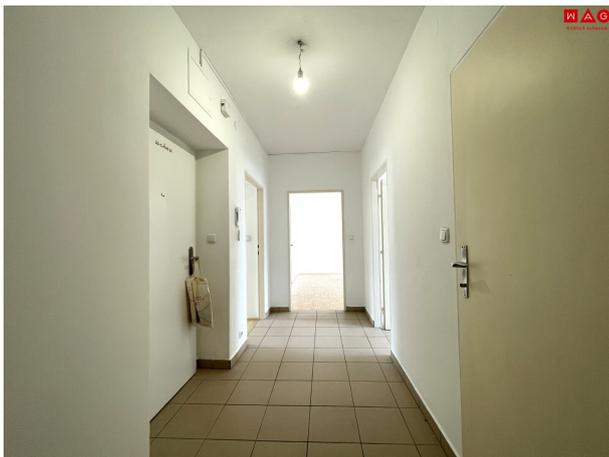
WAG Wohnungsanlagen GmbH
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 (0)50 338 6011

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









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	Standortklima	spezifisch	Anforderung	
	spezifisch	zonenbezogen			
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 - FASZIENTECHNIK
 GREEN BUILDING - IMMOBILIENSCHUTZ
 A-8010 Wien, Leopoldsdorfergasse 36
 Tel.: +43 1 87 14 90, www.dr-pfeiler.at
 Mail: office@dr.pfeiler.at
 ZIVILINGENIEUR

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.

Objektbeschreibung

Urfahr / Pragerstraße 9 :

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 2. Stock mit Lift und ist mit schweren Einkäufen sehr gut erreichbar.

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 Rollläden ausgestattet.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche ca. 72,00 m² inklusive Loggia/ Balkon

- Flurbereich
- 2 Schlafzimmer
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia/Balkon
- Badezimmer mit Wanne 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 37,79 fGee 0,83

Heizung Fernwärme, Warmwasser mittels Gas (kann auch E-Boiler oder Fernwärme umgestellt werden)

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung und Aufzug ca.: € 207,88 (inkl. Mwst.), Heizung ca. € 104,40.

Mtl. Rückzahlung gefördertes Sanierungsdarlehen (Gebäude) : ca. € 147,60

Laufzeit bis 2032.

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-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 <200m

Apotheke <450m

Klinik <1.575m

Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen

Kindergarten <300m

Schule <300m

Universität <1.025m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <375m

Sonstige

Bank <225m

Geldautomat <225m

Post <1.000m

Polizei <1.400m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <1.375m

Autobahnanschluss <375m

Flughafen <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap