

**Modern und qualitativ hochwertig sanierte Wohnung in
bester Urfahrer Zentrallage - sofort beziehbar, direkt
vom Eigentümer!**



Objektnummer: 6650/28125

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linke Brückenstraße 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	120,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,78
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	126,61 €
USt.:	15,01 €

Ihr Ansprechpartner

Team Verkauf 2 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

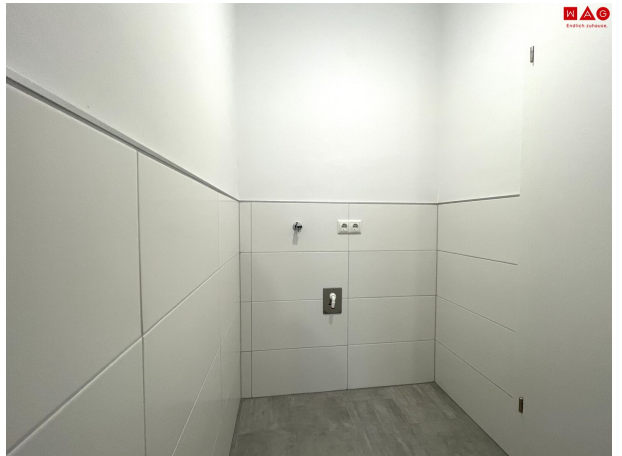
WAG Wohnungsanlagen GmbH
Mörikeweg 6
4025 Linz

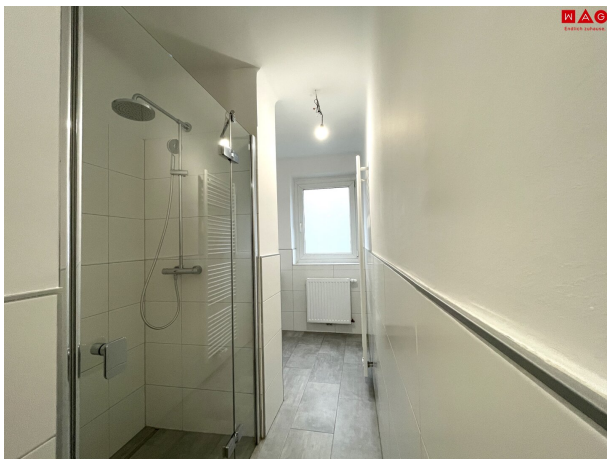
T +43 (0)50 338 6013

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



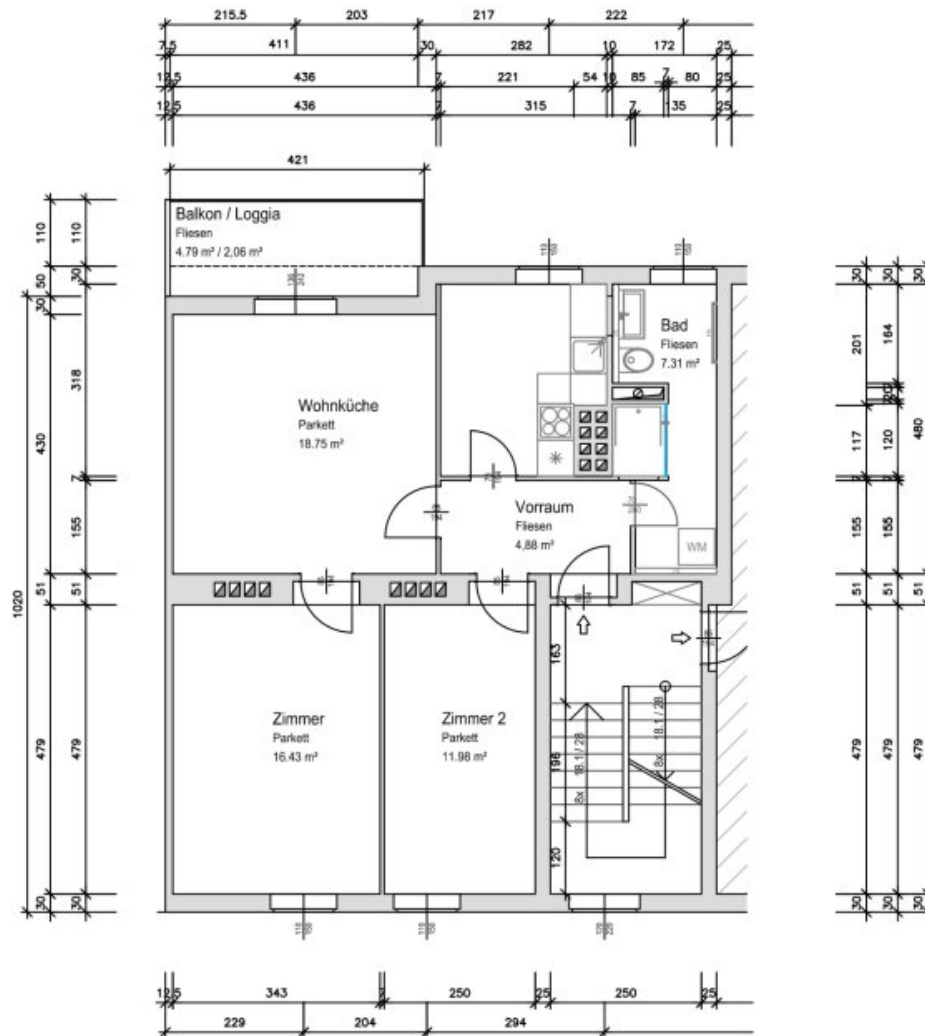












Wohnfläche	67,37 m ²
Loggia	2,06 m ²
Wohnnutzfläche	69,43 m²
Balkon	4,79 m ²

Verwendungszweck: Vermarktung		Maßstab: 1:100
Datum: 17.01.2024	Kurzzeichen: SM	Planinhalt: Grundriss Linke Brückenstraße 14 Wohnung 3
Gez.:		
Gepr.:		Objekt: Prager-, Fink- und L. Brückenstraße 4040 Linz
 Endlich zuhause.		Sonstiges: PLANANGABEN OHNE GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN!



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

HWB_{SK} 120 f_{GEE} 1,78

Gebäudedaten		Wohnungsanzahl	
Brutto-Grundfläche BGF	2.933 m ²	Wohnungsanzahl	32
Konditioniertes Brutto-Volumen	8.620 m ³	charakteristische Länge l _C	2,50 m
Gebäudehüllfläche A _B	3.448 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,40 m ⁻¹

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		382.836 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	83.370 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		45.209 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	mittelschwere Bauweise	67.709 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		351.674 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		354.807 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		77.266 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		41.589 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$		63.584 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		324.869 kWh/a

Haustechniksystem

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

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH 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 / OIB-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.

Objektbeschreibung

Linz / Urfahr / Linke Brückenstraße 14: PROVISIONFREI!

Traumhafte Eigentumswohnung 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 durch die zweiseitige Ausrichtung vor allem im Sommer optimale Lüftungs- und Kühlmöglichkeiten.

Die Wohnung liegt im 1. Stock ohne Lift.

Vom Flur aus erreicht man das Wohnzimmer mit sonnigem Balkon sowie die beiden Schlafzimmer, Küche. Das Badezimmer mit moderner Dusche und WC verfügt sogar über ein eigenes Fenster.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche ca. 71,33m² inklusive 6,85m² Loggia/ Balkon

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

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

Derzeitige mtl. Kosten: € 253,81 (inkl. Instandhaltung, Betriebskosten, Verwaltungskosten und Ust.)

Heizkosten u. Warmwasser nach Verbrauch

HWB : 120 kWh/m²a

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)

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

Zur WAG-Immobilien suche: [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 <1.675m

Kinder & Schulen

Kindergarten <175m

Schule <225m

Universität <850m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <400m

Sonstige

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <825m

Polizei <1.225m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <1.200m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap