# Renovierte Eigentumswohnung mit Sonnenbalkon nähe Donau, sehr gute ÖFFI-Anbindung, sofort beziehbar!



Objektnummer: 6650/27513
Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Prager Straße 3

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:4040 LinzZustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:58,15 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: 123,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 1,81

**Kaufpreis:** 259.000,00 € **Betriebskosten:** 210,18 €

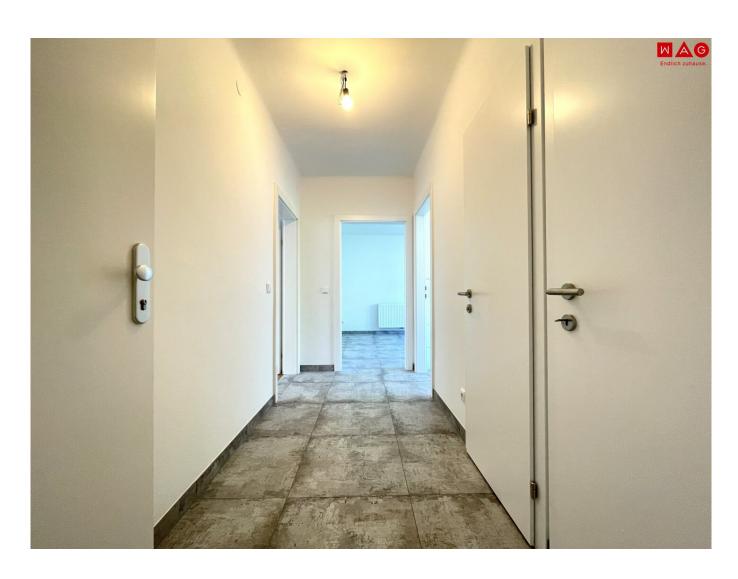
# **Ihr Ansprechpartner**

# 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.



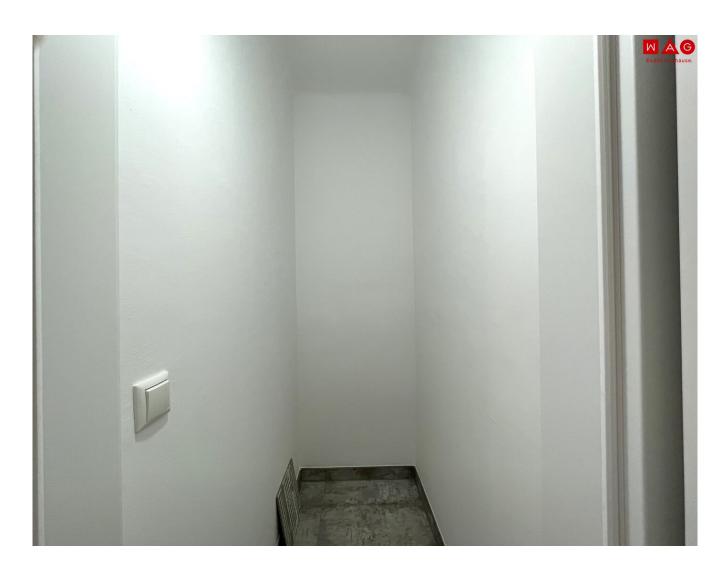


















## Ing. Leopold Schornsteiner - Baumeister Kapuzinerstraße 47 in 4020 Linz





Ing. Leopold Schornsteiner BAUMEISTER ng | Bauleitung | Projektn

Datenblatt GEQ

Pragerstraße 1,3,5 in 4040 Linz - Bestand 2019

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Linz-Urfahr

# HWB<sub>SK</sub> 123 f<sub>GEE</sub> 1,81

Gebäudeda	ten - I	st-Zusta	nd
-----------	---------	----------	----

Brutto-Grundfläche BGF 2.338 m<sup>2</sup> Konditioniertes Brutto-Volumen 7.043 m<sup>3</sup> Gebäudehüllfläche A<sub>B</sub> 2.839 m<sup>2</sup> Wohnungsanzahl 32 charakteristische Länge I<sub>C</sub> 2,48 m Kompaktheit A<sub>B</sub> / V<sub>B</sub>

0,40 m<sup>-1</sup>

#### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Bestandspläne und Lokalaugenschein, 19.11.2019, Plannr. diverse vom AG

Bauphysikalische Daten: Bestandspläne und Lokalaugenschein, 19.11.2019 Haustechnik Daten: Bestandspläne und Lokalaugenschein, 19.11.2019

#### Ergebnisse Standortklima (Linz-Urfahr)

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		321.112	kWh/a	
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,4	66.461	kWh/a	
Solare Wärmegewinne η x Q s		45.871	kWh/a	
Innere Wärmegewinne η x Q i	mittelschwere Bauweise	53.011	kWh/a	
Heizwärmehedarf O <sub>5</sub>		287 338	kWh/a	

#### Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	297.602	kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	61.595	kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q s	42.268	kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q i	49.810	kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>	265.281	kWh/a

#### Haustechniksystem

Raumheizung: Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))

Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung

Lüftung: Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

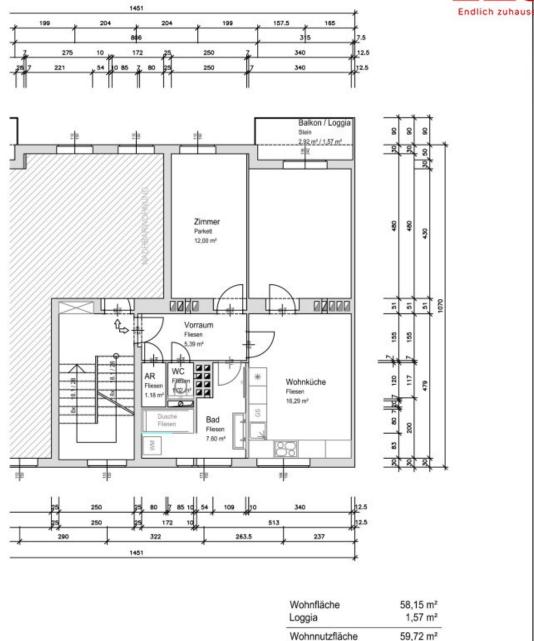
#### Berechnungsgrundlagen

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 Krichminier:
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

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 Mehrfamilienwohnhäusem ergeben sich 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.





Verwendungszweck: Umbauplan VAR II		Maßstab:	1:100		
		Planinhalt:	Grundriss		
	Datum:	Kurzzeichen:		Pragerstraße 3	
Gez.:	10.08.2023	SM		Top 4	
Gepr.:				13P 3	
			Objekt:	Pragerstraße 1,3,5 4040 Linz-Urfahr	
			Sonstiges:	PLANANGABEN OHNE GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN!	

Balkon

2,92 m<sup>2</sup>

# **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 m² und ca. 4,50 m² 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 <u>Website</u>.

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 <350m Klinik <1.475m Krankenhaus <1.700m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <225m 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