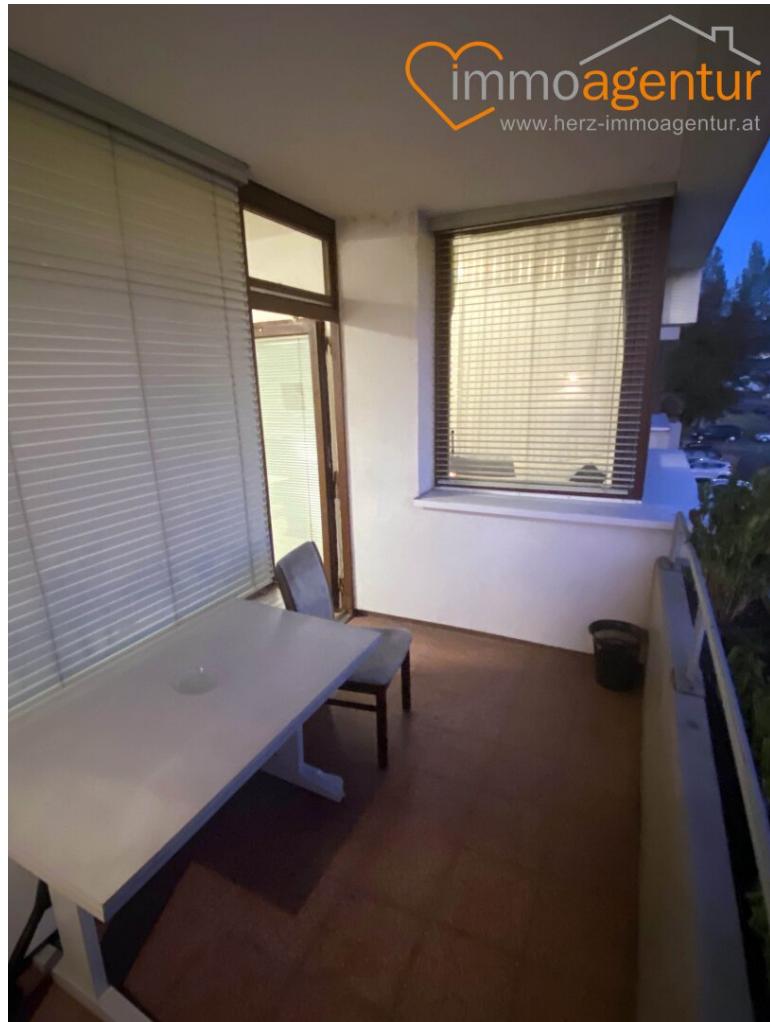


Familientraum! 4 Zimmerwohnung mit Loggia und Tiefgaragenplatz zum kaufen!



 **immobilien Herz**
www.herz-immobilien.at

Objektnummer: 607

Eine Immobilie von Herz-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	101,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Kaufpreis:	379.000,00 €
Infos zu Preis:	

Preis auf Anfrage

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117



IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT







WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE

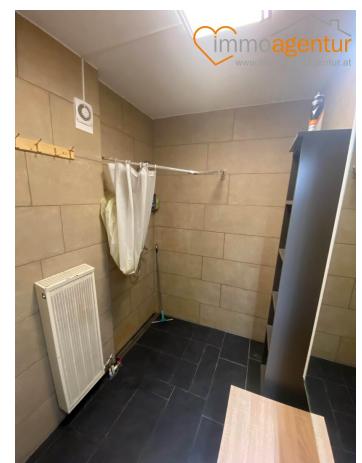
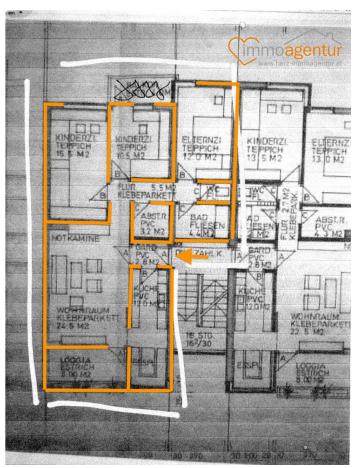
Michael Tüchler, MBA MPA
0664 - 355 86 22

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

immoagentur
Immobilien und mehr
Herz ImmoAgentur GmbH
www.herz-immoagentur.at



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT





Herz Immoagentur GmbH

Ausgezeichnet mit unseren stärksten Siegeln.

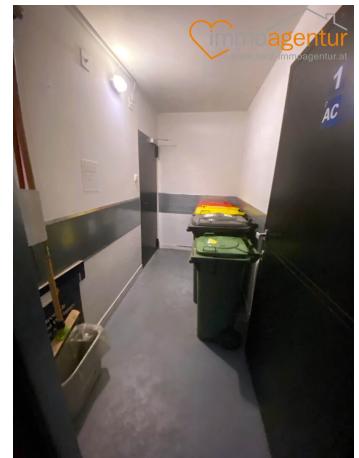
Dieser Immobilienprofi ist die perfekte Wahl für Suchende und Eigentümer:innen.

A handwritten signature in black ink.

Markus Dejmek
Geschäftsführer Immobilien Scout Österreich GmbH Head of Sales Immobilien Scout Österreich GmbH

A handwritten signature in black ink.

Hannes Jirec
Head of Sales Immobilien Scout Österreich GmbH





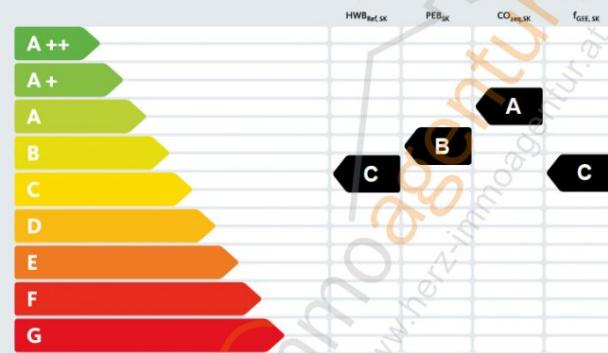
Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	2109508	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude-(teil)	Wohnen	Baujahr	1970
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Schiffbaustraße	Katastralgemeinde	Lustenau
PLZ/Ort	4020 Linz	KG-Nr.	45204
Grundstücksnr.	1232/39	Seehöhe	260 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOREN unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen benötigt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu heizen.
WVB_{Ref}: Der Wärmeverlustwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächbezogener Defaultwert festgelegt.
HER: Beim Heizenergiebedarf wird zwischen dem Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudenetischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeleitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.
PEB_{Ref}: Der Endenergiebedarf ist als flächbezogender Defaultwert festgelegt. Er erreicht in einem dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.
RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltswärmebedarf abzüglich aller Endenergierückträge und zugleich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energie, die eingespart werden muss, um die Endenergiebedarfe zu decken.
f_{GEF}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergierückträge und zugleich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste im Vorabinventar. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{Ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{Non}) Anteil auf.
CO₂eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlenstoffdioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorketten.
SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudesstandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Prämialdaten (1970 - 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorstellung aktualisiert.

All die Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinverhalten. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 18. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2010/344/EU vom 15. Mai 2010 und den Energieausweis-Vertrag-Gesetz (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte/Kriterien für Primärenergie und Kaltluftdurchlässen ist für Strome: 2015-09 - 2018-08, und es wurden ähnliche Abkühlungsregeln unterstellt.

ArchPHYSIK 18 0 49 - lizenziert für IFFA

niedesab

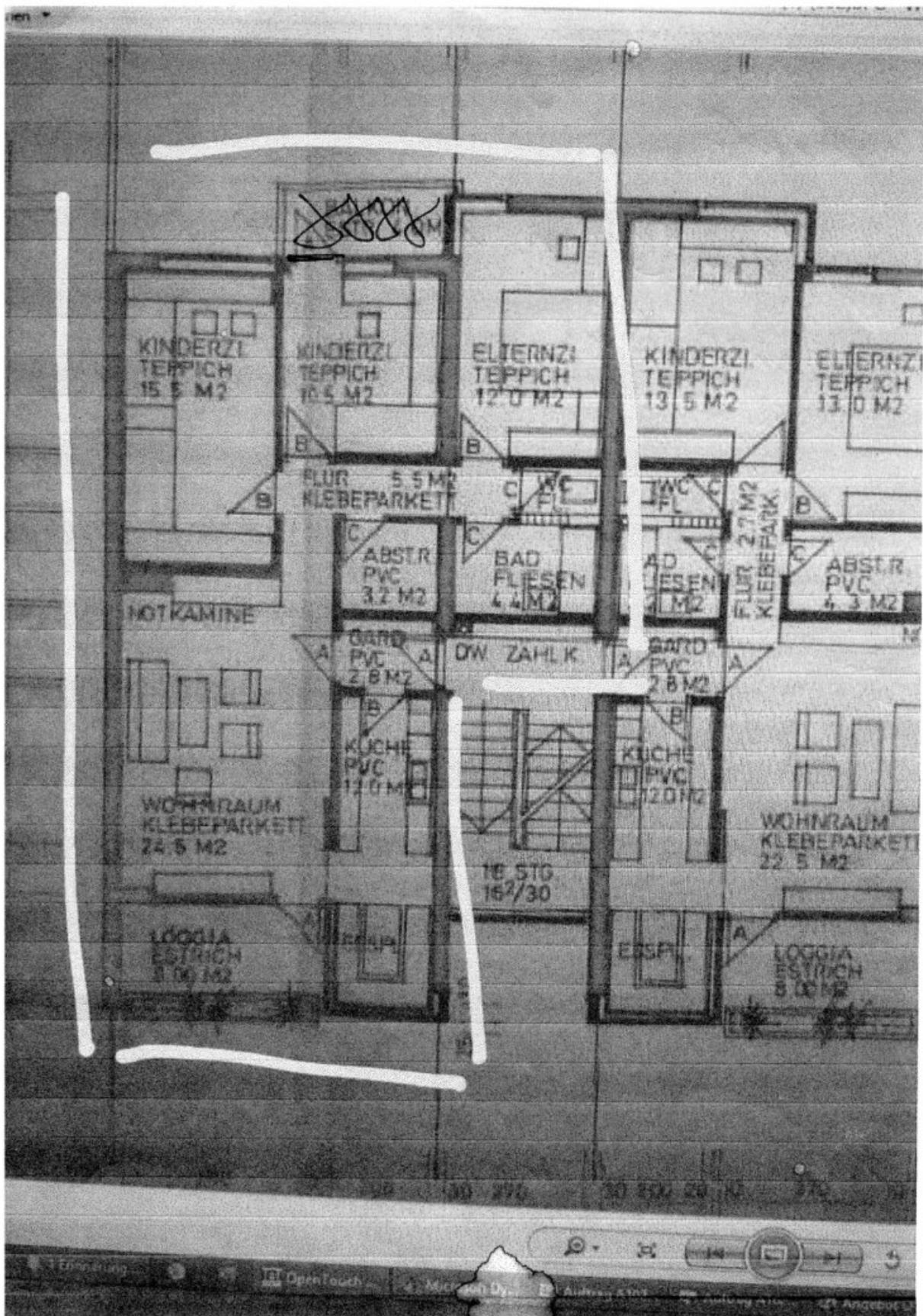
20.10.2021

**EMPFEHLEN
UND BARES
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 2.000,-
BEI ERFOLGREICHER
VERMITTLUNG**

**TIPPgeberprovision
garantiert!**

Michael Tüchler, MBA MPA ☎ +43 (0) 664 355 86 22 ☎ office@herz-immoagentur.at



Objektbeschreibung

Südseitige 4 Zimmerwohnung in Linz mit Loggia und TG-Platz zum kaufen!

Diese teilmöblierte 4 - Zimmerwohnung im 2. Stock in der Schiffbaustraße zeichnet sich durch die zentral begehbarer Raumauflösung, der nach Süden gerichteten Loggia und der besonderen Lage in Linz aus. Ein Treppenlift im Falle einer Behinderung oder zur Erleichterung des Transports Ihres täglichen Einkaufs, lässt sich bereits bei der Wohnungstür ansteuern. Der direkte Zugang zum eigenen Tiefgaragen-Platz und ein Kellerabteil runden dieses Angebot ab. Die Nähe zur Donaupromenade, zum Donaupark, ebenso ein Schauplatz zahlreicher Kulturveranstaltungen und Konzerte im Sommer, erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Im Jahr 2000 hat diese Anlage auf der Fassade eine Wärmedämmung erhalten.

EIGENHEIM STATT MIETE ?

IMMOBILIE OHNE STRESS ?

WISSENSWERTES

- Wohnnutzfläche ca. 100,92 m²

- Baujahr 1970

- Stock 2

- Loggia 5,97 m²

- Tiefgaragenplatz ca. 13,37 m²

- Keller ca. 4 m²

- Heizung: Fernwärme

- Treppenlift

- niedrige Betriebskosten

Allgemeinräume

- Müllraum zugänglich vom Haus und Straße (versperrt)
- Fahrradraum

Raumaufteilung Wohnung

- Küche ca. 12,88 m²
- Zimmer ca. 25,45 m²
- Zimmer ca. 10,89 m²
- Zimmer ca. 11,88 m²
- Zimmer ca. 15,15 m²
- Toilette ca. 1,41 m²
- Bad ca. 4,59 m²
- Abstellraum ca. 3,43 m²
- Flur 6,02 m²
- Diele 3,94 m²

Highlights

4 Zimmer, teilmöbliert, Loggia, Fernwärme , Treppenlift, Tiefgaragenplatz

Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der Finanzierung **erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme mit Angabe von** Familiennamen, Telefonnummer und Wohnadresse.

EIGENHEIM STATT MIETE ?

IMMOBILIE OHNE STRESS ?

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% der gesetzlichen USt. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap