Reihenhaus mit Gebirgsblick in ruhiger Linzer Lage – Ihr Wohntraum mit Potenzial



Objektnummer: 6650/28079

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scheibenpogenstraße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1941
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	127,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	550,00 m²
Keller:	53,00 m²
Heizwärmebedarf:	178,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,40
Kaufpreis:	450.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Team Verkauf 2 Marlene Vitale und Ursula Eder

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 50 338 6013

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

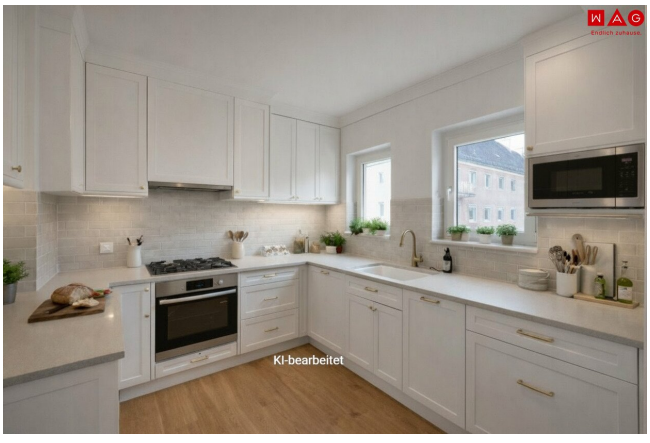

KI-bearbeitet



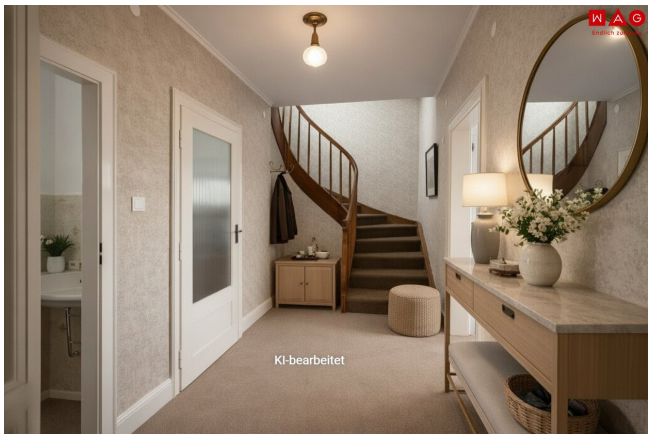

KI-bearbeitet



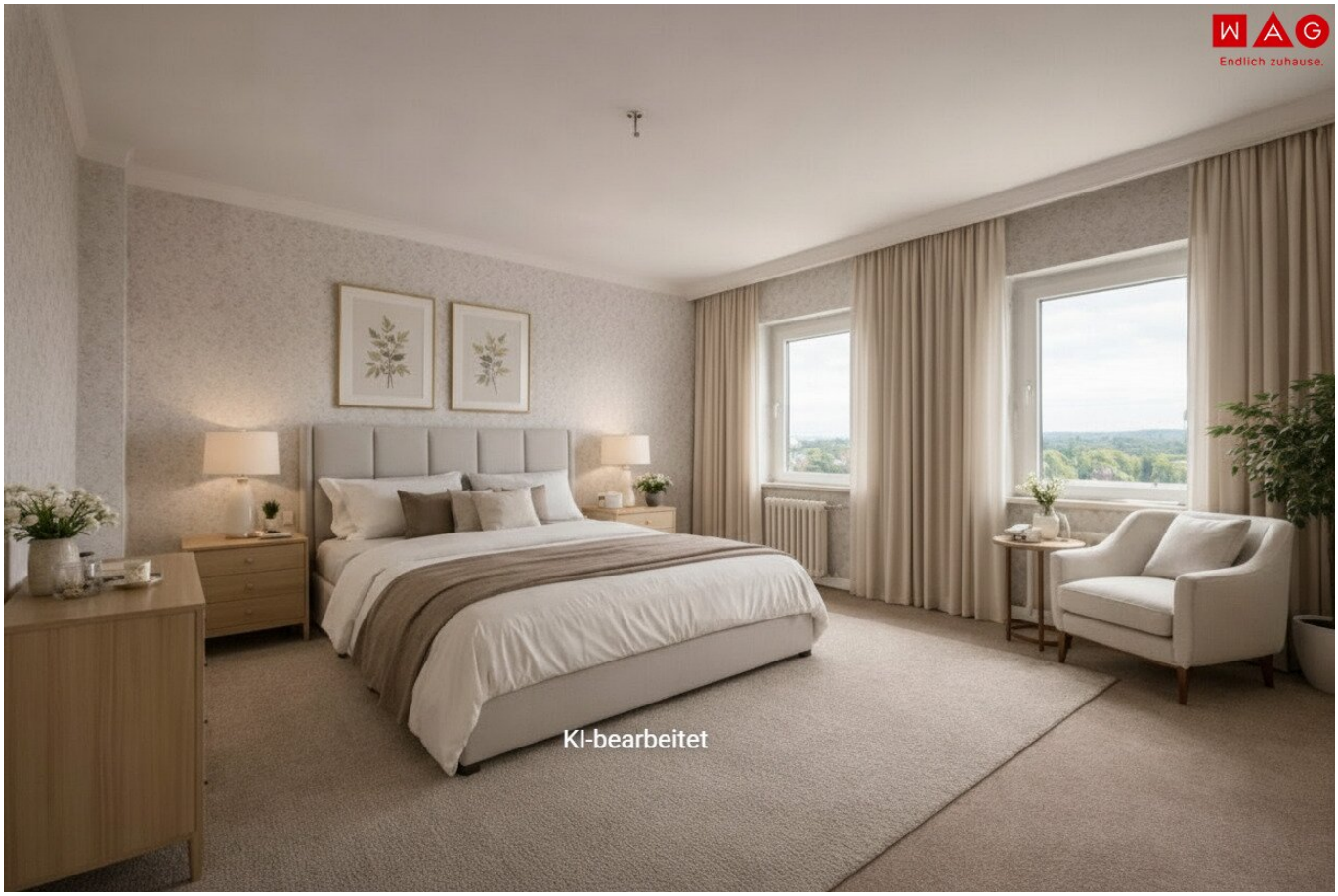



KI-bearbeitet




KI-bearbeitet

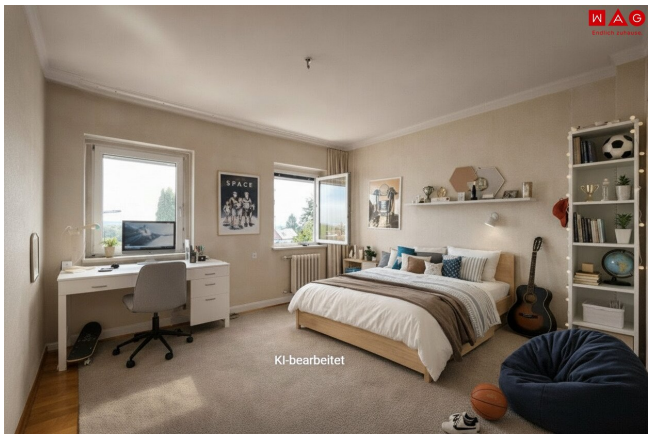



Endlich zuhause.
KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet








KI-bearbeitet







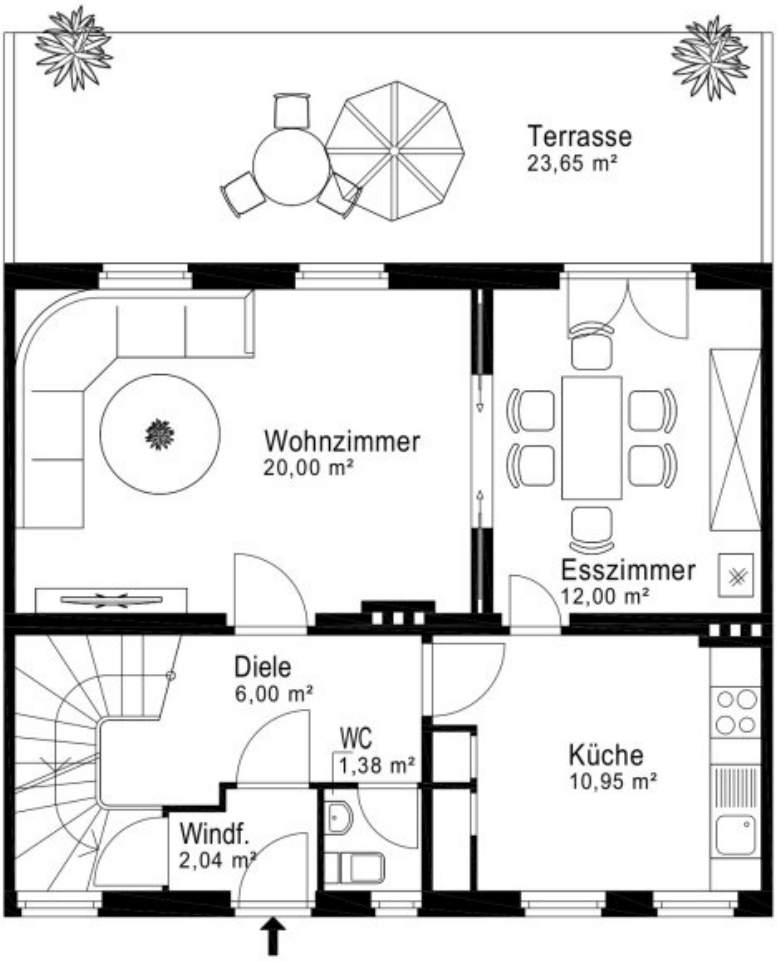


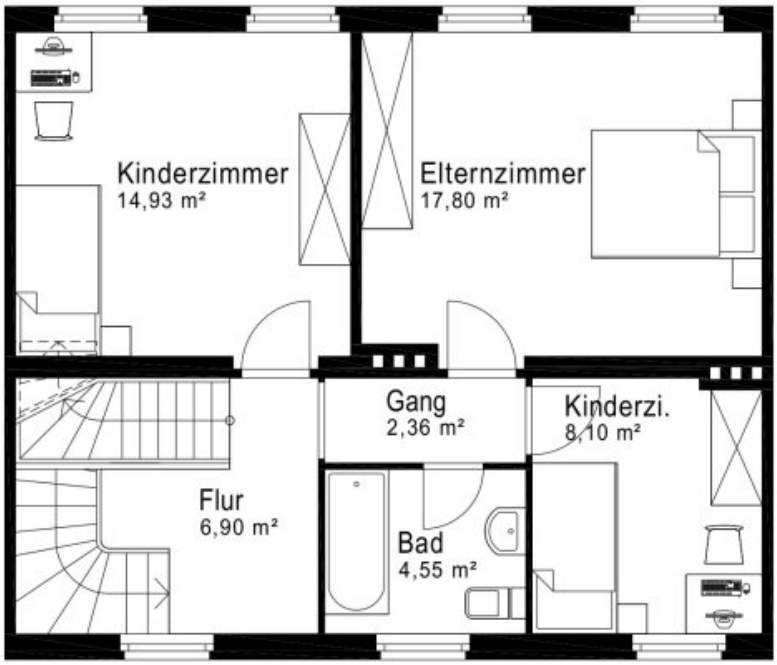


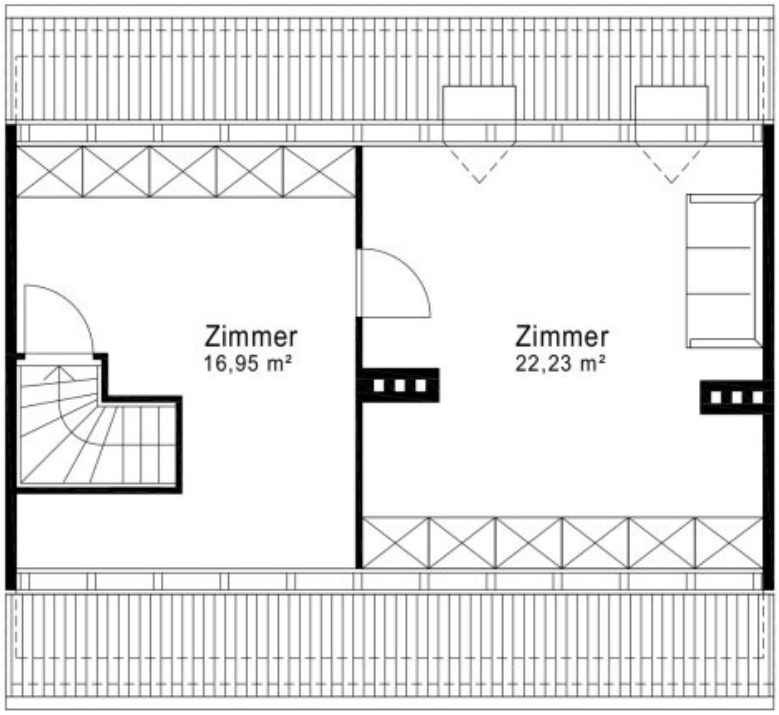







Terrasse
23,65 m²
Wohnzimmer
20,00 m²
Esszimmer
12,00 m²
Diele
6,00 m²
WC
1,38 m²
Küche
10,95 m²
Windf.
2,04 m²


Kinderzimmer
14,93 m²
Elternzimmer
17,80 m²
Gang
2,36 m²
Kinderzi.
8,10 m²
Flur
6,90 m²
Bad
4,55 m²


Zimmer
16,95 m²
Zimmer
22,23 m²

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Endlich zuhause.

Bezeichnung	2414092		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungs…	Baujahr	1941
Straße	Scheibenpogenstraße 33	Katastralgemeinde	Waldegg
PLZ/Ort	4020 Linz	KG-Nr.	45210
Grundstücksnr.	1794	Seehöhe	279

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **178** kWh/m²a **f_{GEE}** **3,40** -

Energieausweis Ausstellungsdatum	15.10.2024	Gültigkeitsdatum	14.10.2034

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenhaus in bester Linzer Wohngegend präsentiert sich als echtes Schmuckstück mit Entwicklungspotenzial – ein ungeschliffener Rohdiamant, der darauf wartet, mit Kreativität und Liebe zum Detail zu neuem Leben erweckt zu werden.

Grundstück & Garten

Der wunderschöne Südgarten mit ca. 630m² Fläche mit freiem Blick bis ins Gebirge lädt sofort zum Verweilen ein und ist ein echtes Paradies für Naturliebhaber:innen, Hobbygärtner:innen und Familien mit Kindern, die hier unbeschwert aufwachsen können. Gepflegte Hecken, Sträucher und Bäume sorgen für Privatsphäre. Eine charmante **Gartenhütte** bietet zusätzlichen Stauraum. Die ruhige Gartenzeile hinter dem Haus wird von benachbarten Reihenhäusern gesäumt und strahlt Geborgenheit aus. Es ermöglicht Ihren Kindern auch ein unbeschwertes Aufwachsen in einer beschaulichen Umgebung.

Bereits beim ersten Betreten spürt man den Charakter und die Solidität dieses Hauses. Das Haus ist südseitig ausgerichtet und dadurch sind alle Wohnräume Sonnen durchflutet.

Rundgang durchs Haus

Erdgeschoss:

Sie betreten das Haus durch einen Windfang und erreichen den Vorraum. Von hier aus führt der Weg in zwei sonnendurchflutete Wohnräume, die dank ihrer südseitigen Ausrichtung einen wunderbaren Blick in den Garten freigeben. Durch die große Terrassentür betreten Sie die gepflegte Gartenterrasse, von der aus sich das Grün des weitläufigen Grundstücks erstreckt. Die Küche ist geräumig und verfügt über 2 kleine Abstellräume. Ein separates WC rundet das Erdgeschoss ab.

Obergeschoss:

Im 1. Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzbar. Das Badezimmer mit Fenster, Badewanne und WC strahlt Retro-Charme aus und kann mit überschaubarem Aufwand modernisiert werden.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Räume mit viel Tageslicht – perfekt als Hobbyraum, Gästezimmer oder Atelier.

Kellergeschoss:

Das Haus ist voll unterkellert. Hier befinden sich mehrere Lager- und Technikräume sowie ein direkter Zugang zum Garten. Die Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der Werkstatt über den Vorratskeller bis hin zum Fitnessbereich.

Alle wichtigen Daten auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 127m²

Raumeinteilung: Erdgeschoss:

Vorraum

2 Wohnräume mit Zugang zum Garten

Geräumige Küche

WC

Obergeschoss:

3 Räume

Badezimmer mit WC und Fenster

Dachgeschoss: 2 Räume

Das Haus ist voll unterkellert und bietet genügend Platz zum Verstauen. Vom Keller aus erreicht man auch den Garten.

Grundstücksfläche: ca. 630 m²

Sofort verfügbar!

Gesamtkaufpreis € 450.000,--

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer Website.

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 <750m
Apotheke <750m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <250m
Universität <2.750m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap