

Wohnen im Grünen mit Top-Infrastruktur: 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Tiefgarage in Linz-Oed



Aussicht

Objektnummer: 6650/14923

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaplitzstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,51 m ²
Heizwärmebedarf:	41,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,92
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	159,60 €
USt.:	23,50 €
Infos zu Preis:	

In den sonstigen Kosten sind die Verwaltungskosten und das Kabel TV

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.











Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

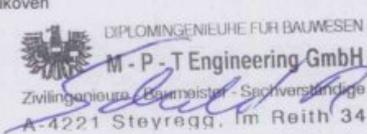
GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.032 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,41 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	2.426 m ²	Heiztage	200 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	9.223 m ³	Heizgradtage	3560 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.982 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK ₇ -Wert	28,7
charakteristische Länge	2,32 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	38,9 kWh/m ² a	126.661	41,8
WWWB		38.734	12,8
HTEB _{RH}		17.208	5,7
HTEB _{ww}		52.780	17,4
HTEB		70.732	23,3
HEB		236.126	77,9
HHSB		49.800	16,4
EEB		285.927	94,3
PEB		367.810	121,3
PEB _{n,em}		344.054	113,5
PEB _{em}		23.756	7,8
CO ₂		25.785 kg/a	8,5 kg/m ² a
f _{GEE}	0,94		0,92

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	MPT Engineering GmbH Eichenweg 6 4072 Alkoven
Ausstellungsdatum	17.08.2015	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	16.08.2025		
Geschäftszahl	S1690-15S		

DIPLOMINGENIEURE FÜR BAUWESEN
M - P - T Engineering GmbH
Zivilingenieure, Baumeister, Sachverständige
A-4221 Steyregg, Im Reith 34

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich Ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachtem Grundriss & sonnigem Wohngefühl

Diese sehr gepflegte Dreizimmerwohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines modernen Mehrparteienhauses in der Kaplitzstraße 13 im begehrten und ruhigen Wohngebiet Linz-Oed. Die Lage kombiniert urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen: Weitläufige Grünflächen, eine familienfreundliche Infrastruktur und eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 2. Obergeschoss – einer modernen 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71,60 m² Wohnfläche, die urbanes Lebensgefühl mit funktionalem Wohnkomfort verbindet. Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch eine praktische Raumaufteilung, sondern auch durch eine helle, offene Atmosphäre und durchdachte Details, die einem sofort ins Auge fallen.

Beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Vorraum mit genügend Platz für eine stilvolle Garderobenlösung. Von hier aus gelangt man zentral in alle Räume – ein echter Vorteil für die Privatsphäre und Funktionalität des Alltags. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche: ein Ort zum Leben, Genießen und Wohlfühlen. Durch große Fensterflächen wirkt dieser Bereich besonders lichtdurchflutet und einladend – perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Momente mit Gästen.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder als Büro für Homeoffice. Das Bad ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss funktional ausgestattet, das separate WC sorgt für zusätzliche Wohnqualität.

Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot ideal – hier findet alles Platz, was nicht täglich gebraucht wird. Die Fenster auf zwei Seiten der Wohnung ermöglichen eine optimale Durchlüftung und sind somit ideal für heiße Sommertage. Sämtliche Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, Bad und WC mit zeitlosen Fliesen. Alle Fenster verfügen über Rollläden. Der gepflegte Zustand der Wohnung rundet das Angebot ab. Der barrierefreie Zugang per Lift sorgt für Komfort im Alltag.

Die Wohnung besticht durch klare Architektur, intelligente Planung sowie durch die gute Balance zwischen Offenheit und Rückzugsbereichen.

Fazit:

Ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf durchdachtes Wohnen und zeitlose Qualität legen.

- 71,60 m² mit Loggia mit 6,43 m²
- großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- separate Küche
- zwei Schlafräume
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- separates WC mit Handwaschbecken
- praktischer Abstellraum
- Kellerabteil (10,51m²)
- Eigener Tiefgaragenstellplatz.

Kaufpreis und Finanzierung

Der Kaufpreis beträgt 269.000 Euro, inklusive eines Tiefgaragenstellplatzes sowie eines übernehmbaren Landesdarlehens von Euro 53.083,25 (bei Förderungswürdigkeit).

Die monatlichen Betriebskosten (inkl. Lift, TV, Tiefgaragenstellplatz, Verwaltung, USt.) betragen 383,29 €.

Ein Finanzierungsbeispiel zur Orientierung:

- Eigenmittelbedarf inkl. Darlehen : ca. € 100.000,--
- Bankdarlehen: € 169.000,--
- Laufzeit: 25 Jahre
- Monatliche Rückzahlung: € 835,--

(Die Angaben dienen als unverbindliches Beispiel und ersetzen keine individuelle Finanzierungsberatung.)

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung mit Wohlfühlfaktor!

Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Termin!

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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m

Schule <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap