

## **Leistbarer Eigentumstraum mit Potenzial in Traisen – 3-Zimmer-Wohnung mit Charme und Gestaltungsspielraum**



Badezimmer

**Objektnummer: 6650/28412**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Hof
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3160 Traisen
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	21,82 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	158,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,24
Kaufpreis:	69.000,00 €
Betriebskosten:	95,45 €
USt.:	15,12 €

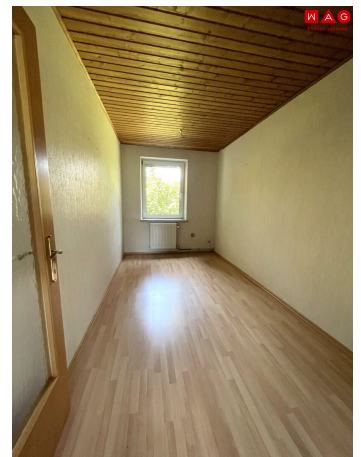
## Ihr Ansprechpartner

### Team Verkauf 2 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

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

T +43 (0)50 338 6013

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









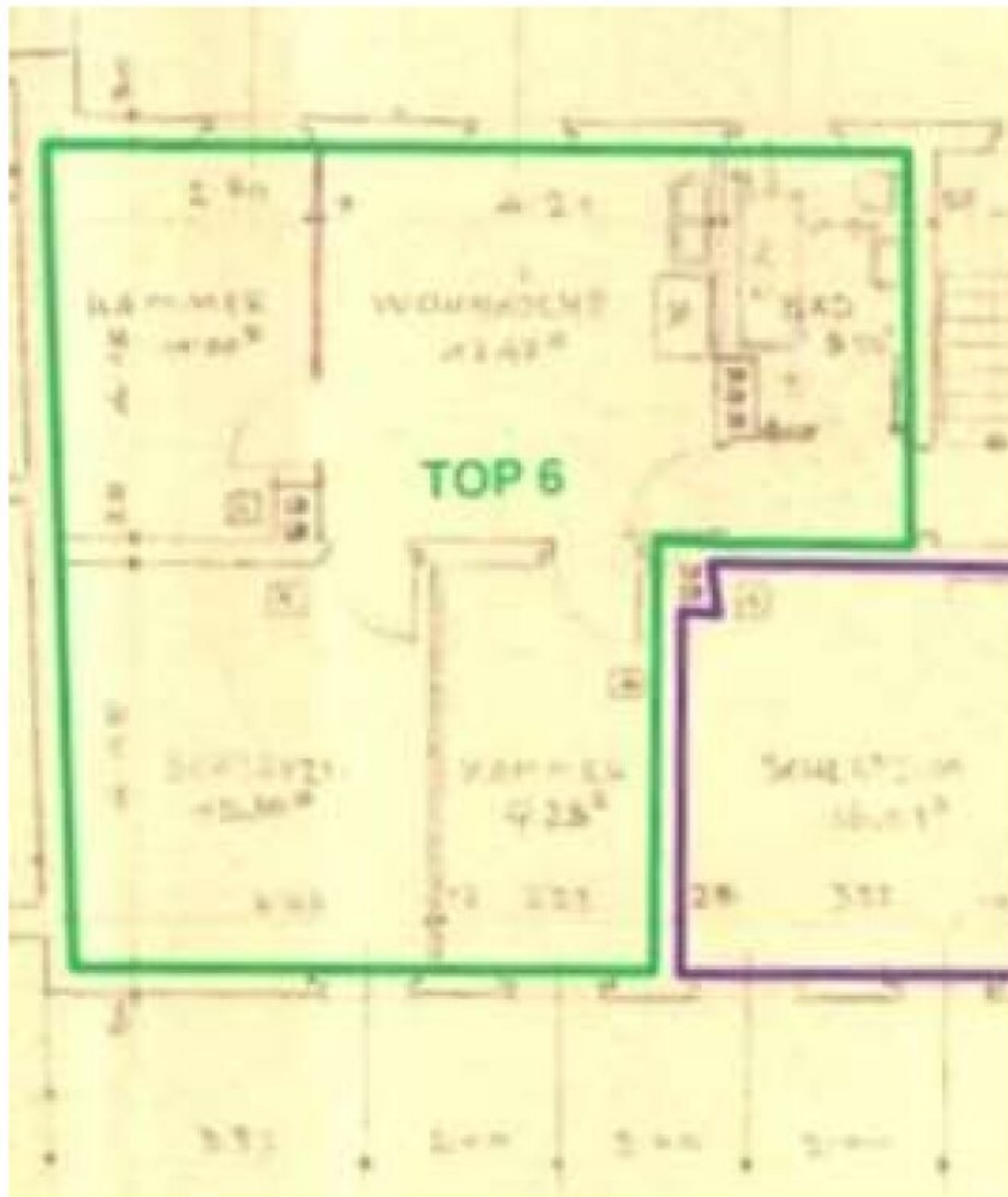














# Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012



Bezeichnung	4003_2007073_Traisen_Linzer Hof 1,2		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Baujahr	1956
Straße	Linzer Hof 1,2	Katastralgemeinde	Traisen
PLZ/Ort	3160 Traisen	KG-Nr.	19329
Grundstücksnr.	465,466	Seehöhe	364

## Energiekennzahlen lt. Energieausweis

<b>HWB</b>	<b>158</b>	<b>kWh/m²a</b>	<b>f<sub>GEE</sub></b>	<b>2,24</b>	<b>-</b>
Energieausweis Ausstellungsdatum		21.08.2020	Gültigkeitsdatum		20.08.2030

Der Energieausweis besteht aus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einer ersten Seite mit einer Effizienzsкала,</li> <li>- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,</li> <li>- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,</li> <li>- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.</li> </ul>
--------------------------------	--

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr
f <sub>GEE</sub>	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 1450 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

Linzer Hof / Traisen/ Lilienfeld

Es gibt sie doch noch, die leistbaren Wohnungen!

Auf Grund einer neuen Besiedlungsstrategie, welche unter anderem die leistbare Eigentumsbildung in unseren Siedlungsgebieten in Traisen vorsieht, hat sich die WAG entschlossen, einen ausgewählten Teil des Wohnungsbestandes zum Verkauf anzubieten.

**Ideal für junge Menschen, kreative Köpfe und alle, die günstig ins Eigentum starten wollen!**

Sie träumen von leistbaren eigenen vier Wänden? Dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie! In einer ruhigen Wohnlage von Traisen befindet sich diese renovierungsbedürftige, aber äußerst charmante 3-Zimmer-Wohnung mit separater Wohnküche. Sie eignet sich perfekt für handwerklich Begabte, kreative Köpfe oder all jene, die ihrem neuen Zuhause eine persönliche Note verleihen möchten.

## Wohnungsbeschreibung

Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in alle Räumlichkeiten dieser etwa 60,67 m<sup>2</sup> großen Wohnung. Der praktische Grundriss bietet neben zwei großzügigen Schlafzimmern auch eine getrennte Wohnküche die sich hervorragend als kommunikativer Mittelpunkt der Wohnung eignet. Ein Badezimmer mit Tageslicht und WC rundet das Raumangebot ab.

Das Bad ist funktional mit Wanne, Waschtisch und einem Fenster ausgestattet – natürlich mit Blick ins Grüne. Die Böden sind aktuell mit Laminat und Fliesen belegt, die Holzdecken verleihen der Wohnung einen rustikalen Touch und bieten viel Potenzial zur optischen Aufwertung.

Ein großes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ihr Auto parken Sie bequem auf dem zur Wohnung gehörigen Autoabstellplatz.

## Alle Fakten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 60,67 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer + separate Wohnküche



- Badezimmer mit Fenster und WC
- Großzügiges Kellerabteil
- Autoabstellplatz im Freien
- Ruhige, dennoch zentrale Lage
- Sanierungsbedürftig – ideal zur individuellen Neugestaltung

## **Kaufpreis und monatliche Kosten**

- Kaufpreis: nur € 69.000,00
- Monatliche Betriebskosten inkl. Autoabstellplatz: ca. € 214,43

## **Jetzt Besichtigung sichern!**

Diese Wohnung bietet die perfekte Gelegenheit für einen günstigen Einstieg ins Eigentum. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie!

Kontaktieren Sie uns – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**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 <1.250m

Apotheke <4.250m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <3.750m

Einkaufszentrum <4.750m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap