

**Lichtdurchflutete 3-Zimmerwohnung Große Räume, kleiner  
Preis – Ihre Eigentumswohnung in der Makartstraße direkt  
vom Verkäufer**



Möbliervorschlag Wohnzimmer KI generiert

**Objektnummer: 6650/28473**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Makartstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,23
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	124,93 €
USt.:	15,56 €

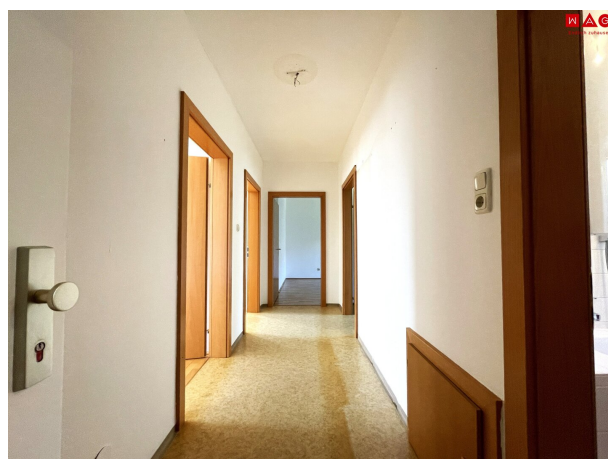
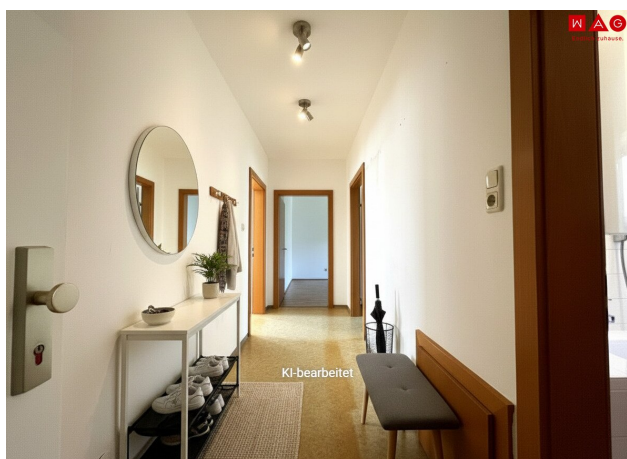
## Ihr Ansprechpartner

### Team Verkauf 1 Ursula Eder und Marlene Vitale

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

T +43 (0)50 338 6011

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













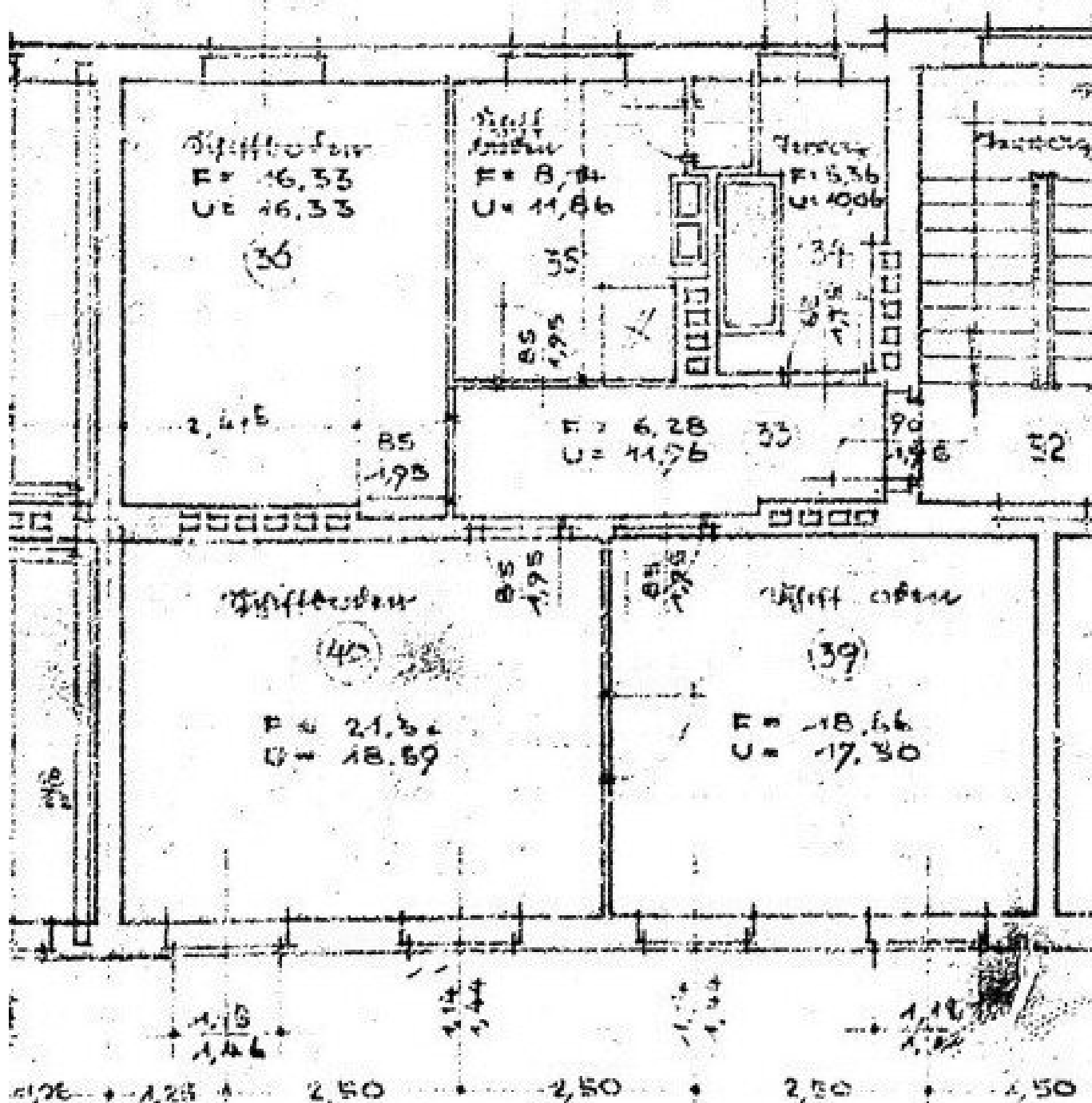




1,35 + 1,635 + 3,26 + 2,50



Endlich zuhause.





# Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012



Bezeichnung	2030_2209859		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Baujahr	1939
Straße	Makartstraße 10-18, Grillparzerstraße 57-61	Katastralgemeinde	Lustenau
PLZ/Ort	4020 Linz	KG-Nr.	45204
Grundstücksnr.	35/11, 35/12, 35/13, 35/14, 35/15, 35.	Seehöhe	261

## Energiekennzahlen lt. Energieausweis

<b>HWB</b>	<b>73</b>	<b>kWh/m²a</b>	<b>f<sub>GEE</sub></b>	<b>1,23</b>	<b>-</b>
Energieausweis Ausstellungsdatum		31.05.2022	Gültigkeitsdatum		30.05.2032

### Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskaala,
- 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 <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 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

Linz / Eigentumswohnung / Stadtzentrum / Makartstraße 14 / 2.OG / Top 5

## Wohnen mit Charme – zentral, hell und ruhig

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, eine freundliche Atmosphäre und ihre attraktive Lage mitten in Linz.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein einladender Vorraum, der alle Räume zentral erschließt – funktional und übersichtlich zugleich.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit südöstlicher Ausrichtung bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und schafft eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer zum Innenhof sorgt für erholsame Nächte und Platz für ein Doppelbett samt Kleiderschrank.

Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden – ideal für junge Paare oder Singles, die Wert auf Vielseitigkeit legen.

Die separat begehbare Küche ist kompakt, funktional und durch ein Fenster zum grünen Innenhof angenehm hell. Der angrenzende Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, WC und Fenster ausgestattet – eine Kombination, die heute selten geworden ist. Hier findet auch Ihre Waschmaschine bequem Platz.

## Highlights auf einen Blick

- zentrale Lage im Stadtzentrum von Linz
- gepflegter Zustand
- durchdachte Raumaufteilung
- helle Räume mit Südost-Ausrichtung
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne



- Abstellraum in der Wohnung
- kein Balkon – dafür ruhige, hofseitige Ausrichtung
- 

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche ca. 76,10 m<sup>2</sup> :

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Kaufpreis: € 209.000,00

Monatliche Kosten ca. € 251,85 (Rücklagen, Betriebskosten, Verwaltung Ust.), Warmwasser mittels elektrischen Warmwasserspeicher und Verbrauch, Heizung ca. € 84,00 inkl. Ust.

**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 <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.250m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <250m

Schule <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <2.750m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap