

**Mitten im Zentrum leben: Stilvoll sanierte  
3-Zimmer-Erdgeschoßwohnung - ideal für Familien mit  
Vorliebe für das Stadtleben, mit Homeoffice-Möglichkeiten**



Möbliervorschlag Wohnzimmer KI generiert

**Objektnummer: 6650/28658**

**Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Makartstraße 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Wohnfläche:	67,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,23
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	111,47 €
USt.:	14,22 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

### Team Verkauf 1 Ursula Eder und Marlene Vitale

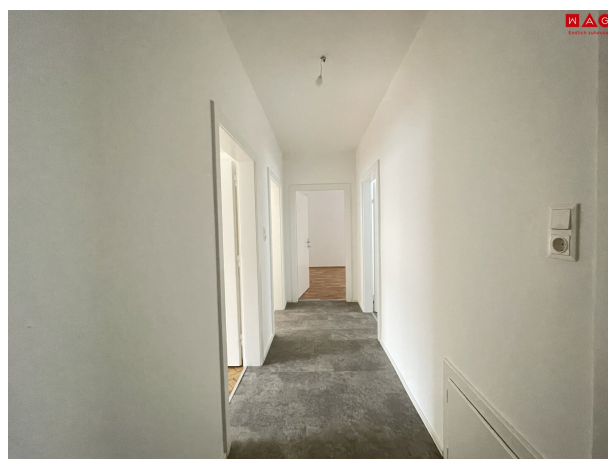
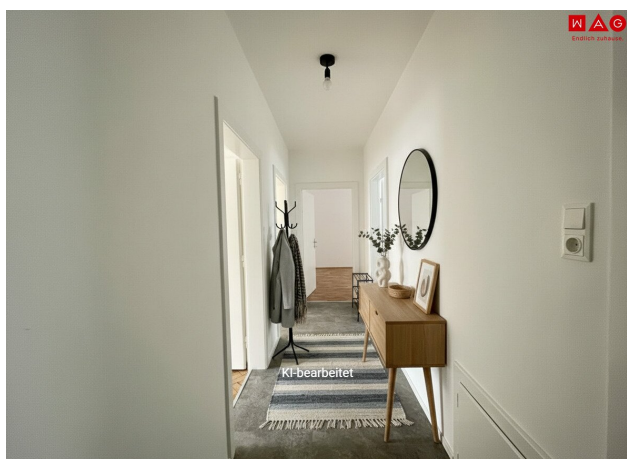
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

T +43 (0)50 338 6011

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

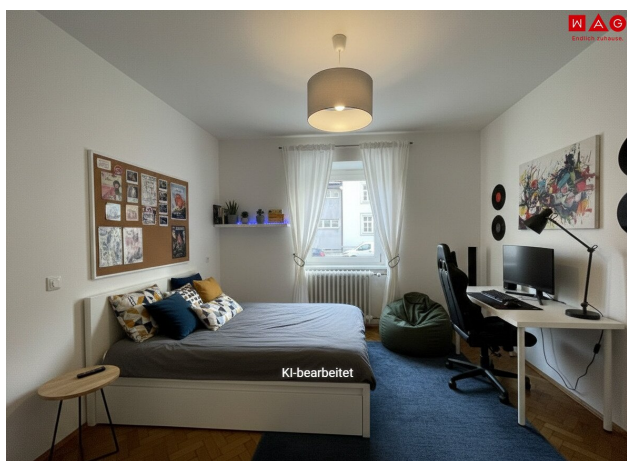






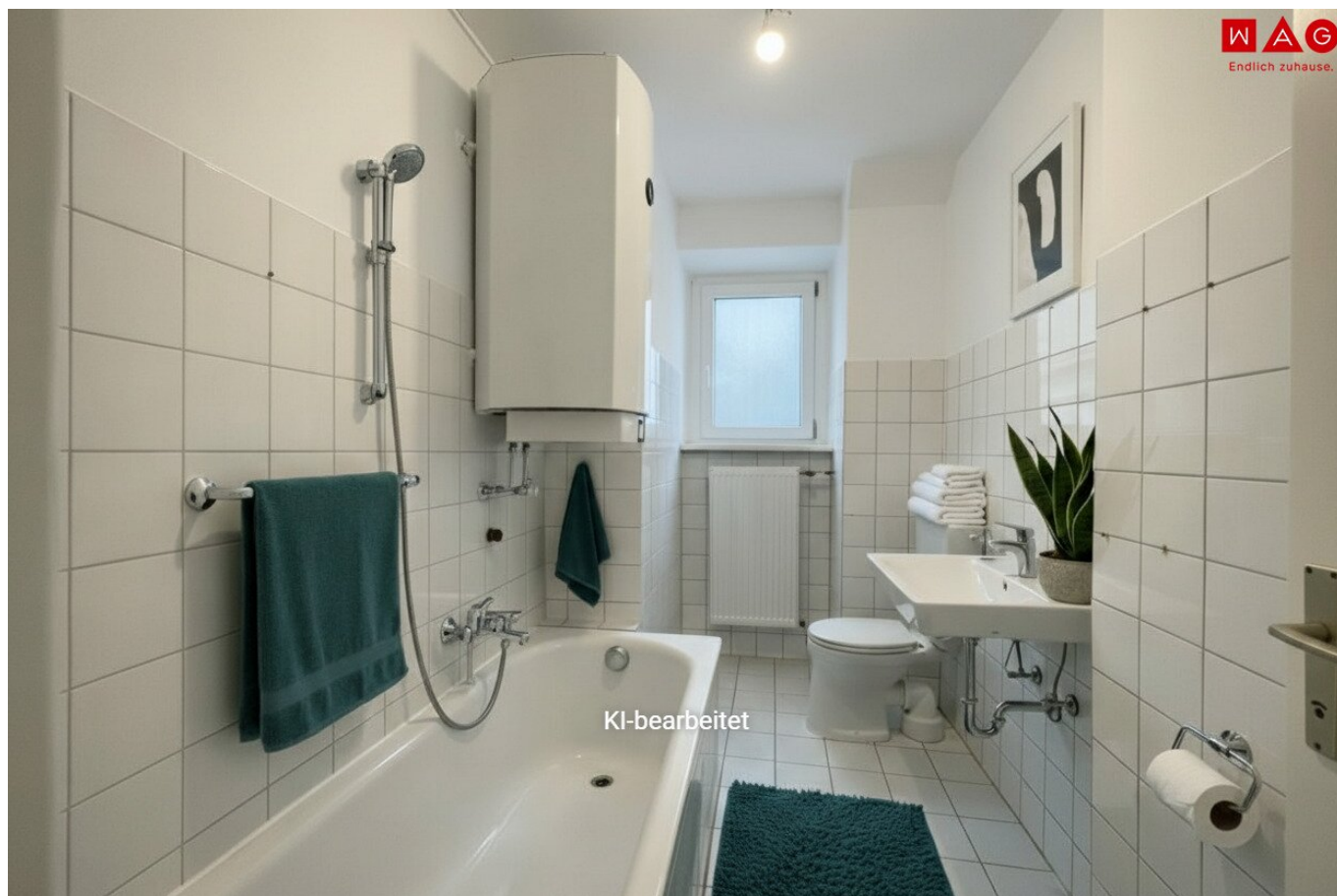






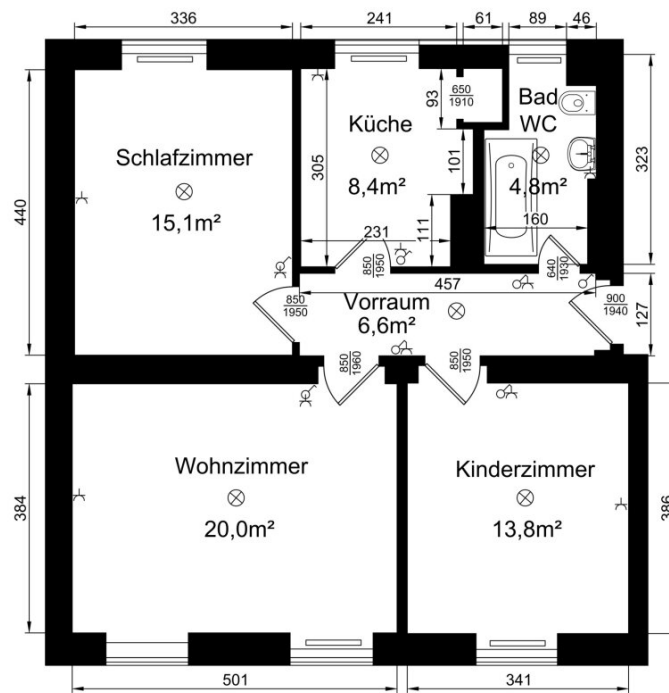








Raumhöhe: 2,61m  
Gesamtfläche: 68,7m<sup>2</sup>



- ⌘ Steckdose
- ⌘ Schalter
- ⊗ Lampe
- ⌘ Wandlampe

Auftraggeber: WAG Landwiedstraße 120 4020 Linz	
Planersteller:	VRSteidl
Bearbeiter: Steidl Roland Objekt: Makartstrasse 16, EG, WG 1	
Plan Datum: 04.11.2025	M1:50

# 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 16**

Das Makartviertel befindet sich im Südosten von Linz und bietet den BewohnerInnen eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die durch die Untertunnelung der Straßenbahn neu gestaltete Wiener Straße bietet zahlreiche Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten, BFI, WIFI, Fitnessstudios, Gasthäuser sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung. Auch das neugebaute Musiktheater ist nur einen Katzensprung entfernt! Darüber hinaus sorgt eine nahegelegene Straßenbahnhaltestelle für eine schnelle und komfortable Anbindung an das Stadtzentrum sowie den Hauptbahnhof. Die Autobahnauffahrt A7 ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Nutzen Sie die Vorzüge urbanen Wohnens in einer sehr gut erschlossenen Lage der Landeshauptstadt.

Die stilvolle 3-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoß und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, der ein angenehmes Wohngefühl sowie optimale Querlüftung ermöglicht. Vom zentralen Vorraum aus sind alle Räume bequem erreichbar.

Im Zuge der Sanierung wurde besonderer Wert auf den Erhalt des ursprünglichen Charmes gelegt:

Die edlen Fischgrät-Parkettböden wurden fachgerecht geschliffen und erhalten, die Holzzargen neu gestrichen und die gesamte Wohnung frisch ausgemalt. Das Ergebnis ist eine gelungene Kombination aus zeitloser Eleganz und modernem Wohnkomfort.

### **Alle Daten auf einem Blick:**

Wohnfläche ca.67,90 m<sup>2</sup> :

- Vorraum
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Küche

- Badezimmer mit Dusche und WC und Fenster

**Kaufpreis:** € 179.000,00

**Monatliche Kosten:** € 228,35

(Betriebskosten, Rücklage, Verwaltung inkl. USt.)

Warmwasser über Warmwasserspeicher nach Verbrauch

**Heizung:** ca. € 74,32 monatlich

**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 <75m

Apotheke <200m

Krankenhaus <1.050m

Klinik <375m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <200m

Schule <75m

Universität <1.525m

Höhere Schule <1.675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.475m



**Sonstige**

Bank <225m

Geldautomat <350m

Post <350m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <225m

Straßenbahn <275m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <925m

Flughafen <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap