

ERSTBEZUG: Großzügige 2 Raumwohnung mit Balkon - top saniert mit Traumbadezimmer, tolle ÖFFI Anbindung, provisionsfrei und sofort beziehbar



Küche KI

Objektnummer: 6650/28711

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse | Prager Straße 13 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4040 Linz |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 73,16 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 39,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,80 |
| Kaufpreis: | 310.000,00 € |
| Betriebskosten: | 128,03 € |
| USt.: | 18,74 € |
| Provisionsangabe: | |

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

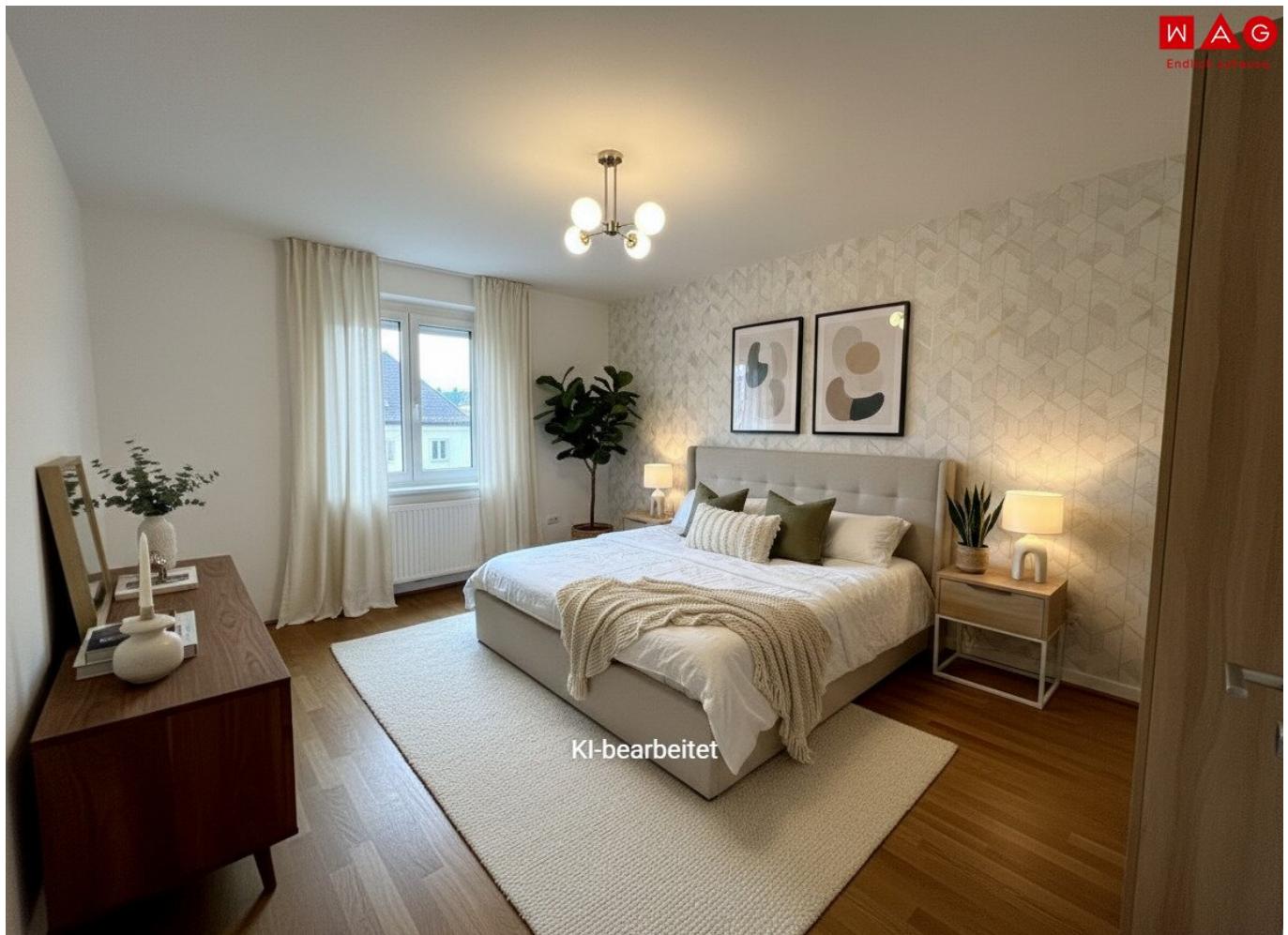
Team Verkauf 1 Ursula Eder und Marlene Vitale

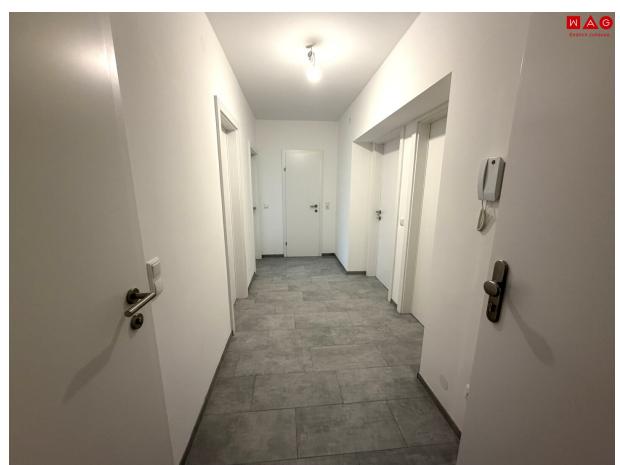
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 (0)50 338 6011

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











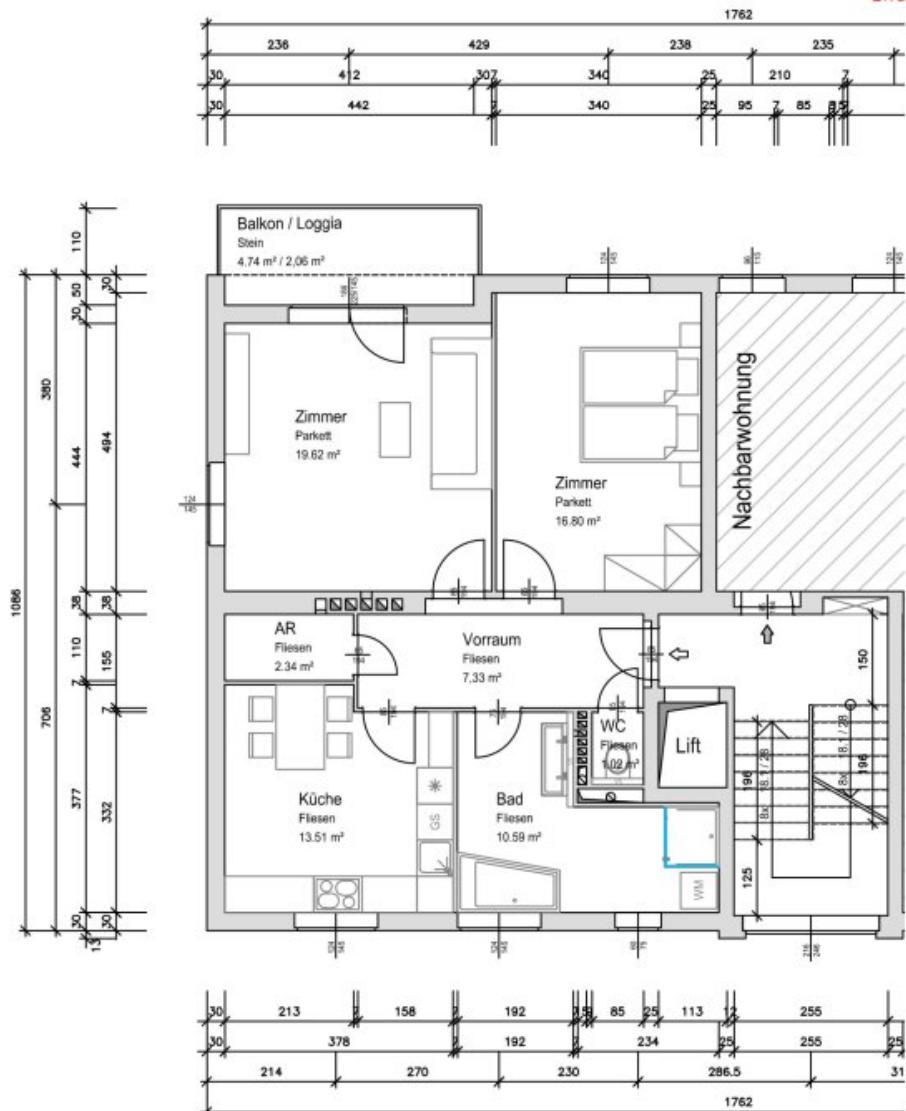








WAG
Zuhause zuhause.



Wohnfläche 71,09 m²
 Loggia 2,06 m²
 Wohnnutzfläche 73,15 m²
 Balkon 4,74 m²

| | | |
|---------------------------------------|----|---|
| Verwendungszweck: Vermarktungsplan | | Maßstab: 1:100 |
| Datum: Kurzzeichen: | | Planinhalt: Grundriss Pragerstraße 13 Top 5 |
| Gez.: | SM | Objekt: Pragerstraße 7-13 4040 Linz-Urfahr |
| Gepr.: | | Sonstiges: PLANANGABEN OHNE GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN! |
| WAG | | |

**Energiekennzahlen für die Anzeige in
Druckwerken und elektronischen Medien**
Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012



| | | | |
|----------------|---|-------------------|----------|
| Bezeichnung | 1624_2514471 | | |
| Gebäudeteil | Wohnen | | |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten | Baujahr | vor 1950 |
| Straße | Prager Straße 7,9,11,13 | Katastralgemeinde | Urfahr |
| PLZ/Ort | 4040 Linz | KG-Nr. | 45212 |
| Grundstücksnr. | 416/30 | Seehöhe | 259 |

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB 39 kWh/m²a fGEE 0,80 -

Energieausweis Ausstellungsdatum 17.03.2025 Gültigkeitsdatum 16.03.2035

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 Heizwärmeverbrauch 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 (Anfordern 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 Heizwärmeverbrauch 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 bedeutende 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 begehen.

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 Heizwärmeverbrauch 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 entschuldet, 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

Urfahr / Pragerstraße 13 :

Ideale Wohnung für Single / Pärchen oder kleine Familie mit sehr guter Infrastruktur in generalsaniertem Haus!

Stau befreit und entspannt die Unabhängigkeit vom Auto genießen!

Diese Wohnung wurde nicht nur renoviert, sondern auch der Grundriss wurde den heutigen Wünschen angepasst. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten den Bewohnern genügend Lebensraum. Das gesamte Gebäude wurde generalsaniert (Wärmedämmung, Dach, Lift, Balkonerweiterung,....).

Die Wohnung liegt im 2. Stock und ist mittels Lift mit schweren Einkäufen sehr gut erreichbar.

Vom Flur erreicht man das Wohnzimmer mit sonnigen Balkon, die großzügige Küche mit Platz für den Esstisch, Badezimmer mit Wanne und Dusche, separates WC , das Schlafzimmer und den Abstellraum. In allen Wohnräumen sind Parkettböden verlegt und die Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Der Vorraum, Badezimmer und WC sind mit modernen Fliesen ausgestattet.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche ca. 71,09 m² und ca. 6,80 m² Balkon

- Flurbereich
- 2 Räume
- große Küche

- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und Fenster
- WC
- Abstellraum
- großes Kellerabteil

Kaufpreis: € 310.000,00

Energiekennzahl : HWB 39, fGee 0,80

Heizung und Warmwasser nach Verbrauch (Fernwärme)

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung und Aufzug: € 224,40 (inkl. MwSt.)

Mtl. Rückzahlung gefördertes Sanierungsdarlehen: € 149,98

Laufzeit bis 2032 (Förderungswürdigkeit vorausgesetzt).

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 <225m
Apotheke <350m
Klinik <1.600m
Krankenhaus <1.800m

Kinder & Schulen

Kindergarten <275m
Schule <300m
Universität <1.050m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <375m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <1.025m
Polizei <1.425m

Verkehr

Bus <125m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <300m
Autobahnanschluss <350m
Flughafen <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap