

**Zentrale 3-Raum-Wohnung mit Balkon, Nähe
Donau/Zentrum: Unschlagbares Preis-/Leistungsverhältnis
- mit wenig Aufwand zur Traumwohnung**



Möblierungsvorschlag Wohnzimmer KI generiert

Objektnummer: 6650/28789

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Wohnfläche:	70,29 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	128,07 €
USt.:	18,75 €

Ihr Ansprechpartner

Team Verkauf 2 Marlene Vitale und Ursula Eder

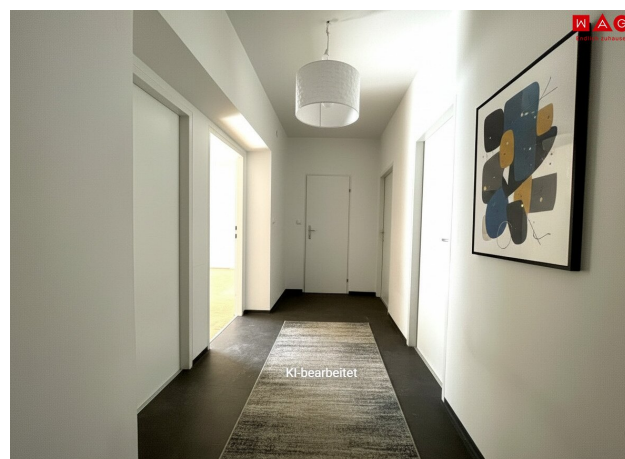
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Mörikeweg 6
4025 Linz

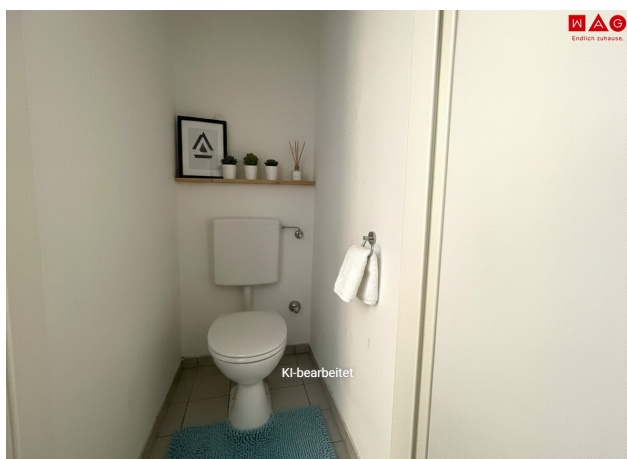
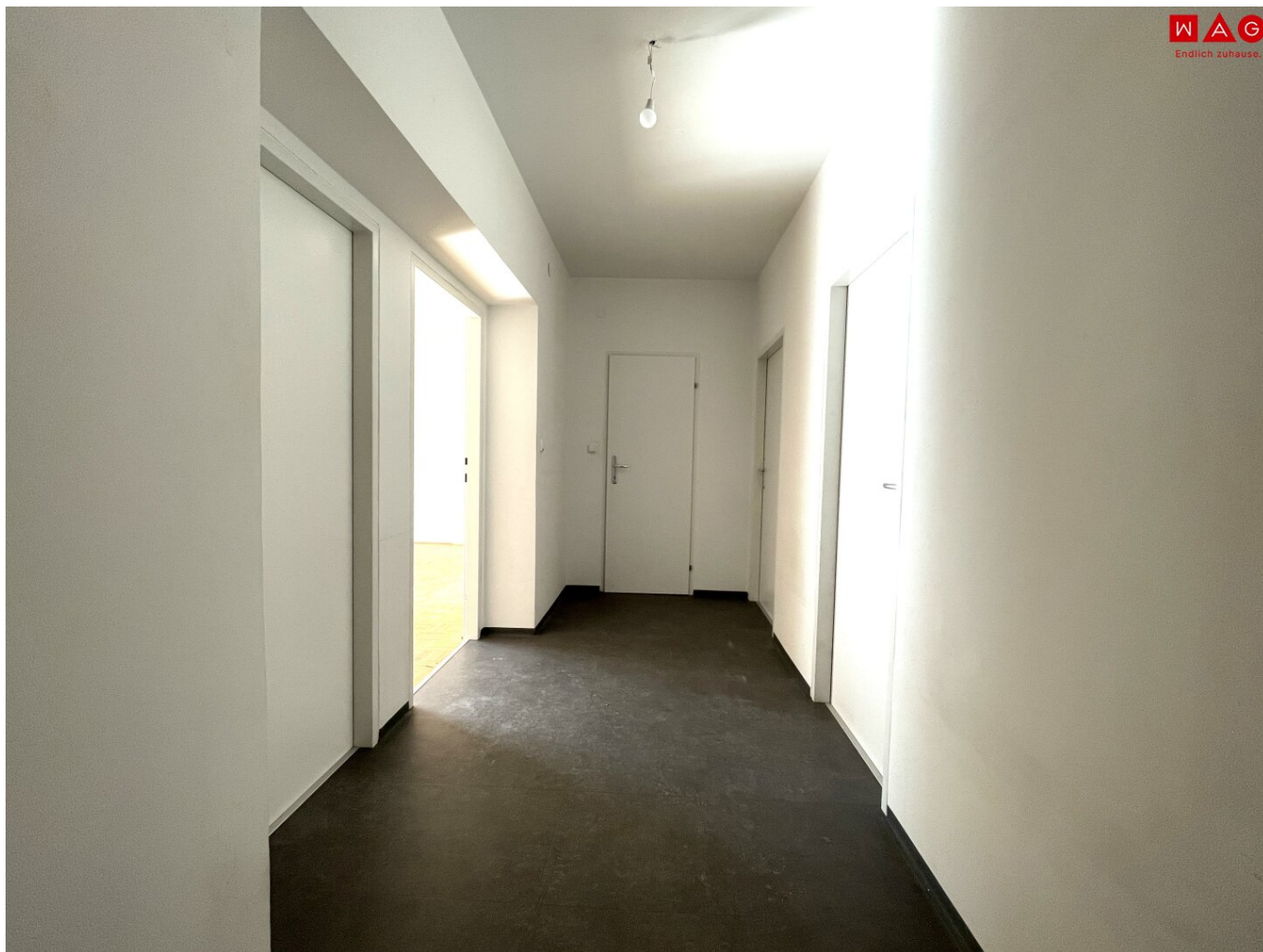
T +43 (0)50 338 6013

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



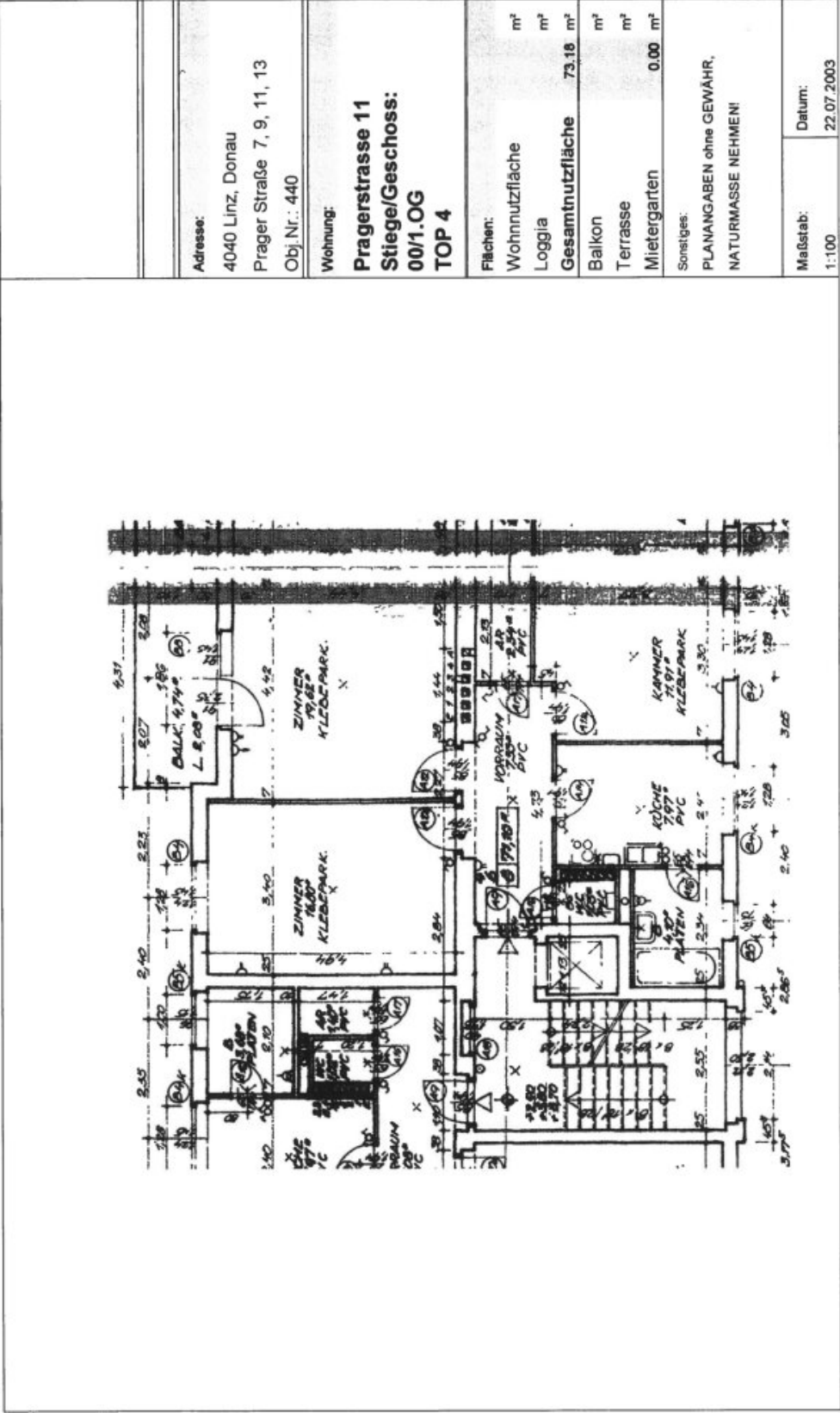
Bezeichnung	1624_2514471		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Baujahr	vor 1950
Straße	Prager Straße 7,9,11,13	Katastralgemeinde	Urfahr
PLZ/Ort	4040 Linz	KG-Nr.	45212
Grundstücksnr.	416/30	Seehöhe	259

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 Effizienzskaala,
 - einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnissen,
 - 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 GEE	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 Bestandsnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandsnehmers 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 Bestandsnehmer 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 Bestandsnehmer 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 Bestandsnehmer 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 Bestandsnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandsnehmer 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.



Adresse:		4040 Linz, Donau
		Prager Straße 7, 9, 11, 13
Obj. Nr.:		440
Wohnung:		
Pragerstrasse 11		
Stiege/Geschoss:		
00/1.OG		
TOP 4		
Flächen:		
Wohnnutzfläche	m ²	
Loggia	m ²	
Gesamtnutzfläche	73,18 m ²	
Balkon	m ²	
Terrasse	m ²	
Mietergarten	0,00 m ²	
Sonstiges:		
PLANANGABEN ohne GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN!		
Maßstab:	Datum:	
1:100	22.07.2003	

Objektbeschreibung

Urfahr / Pragerstraße 11 :

Ideale Wohnung in sicherer Umgebung mit sehr guter Infrastruktur in generalsaniertem Haus! Staubfrei und entspannt die Unabhängigkeit vom Auto genießen!

Diese Wohnung lässt sich mit ein paar geschickten Händen mit überschaubarem Aufwand in eine Wohlfühlwohnung verwandeln. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten durch die zweiseitige Ausrichtung vor allem im Sommer optimale Lüftungs- und Kühlmöglichkeiten. Das gesamte Gebäude wurde vor Kurzem generalsaniert (Wärmedämmung, Dach, Lift, Balkonerweiterung,...).

Die Wohnung liegt im 1.Stock und das Haus verfügt über einen Personenlift.

Vom Flur aus erreicht man das Wohnzimmer mit sonnigem Balkon, sowie die beiden Schlafzimmer, Küche, (Extra-)WC und Abstellraum. Das Badezimmer verfügt sogar über ein eigenes Fenster. In den Wohnräumen wurde Parkett verlegt und im Vorraum, Küche und Badezimmer Fliesen.

Alle Daten auf einem Blick:

Wohnfläche ca. 70,29 m² und ca. 6,82 m² Loggia/ Balkon

- Flurbereich
- 2 Schlafzimmer
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia/Balkon
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- WC
- Abstellraum

und natürlich ein großes Kellerabteil

Kaufpreis: € 259.000,00

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung und Aufzug ca.: € 224,47 (inkl. Mwst.), Heizung ca. € 73,18.

Mtl. Rückzahlung gefördertes Sanierungsdarlehen (Gebäude) : ca. € 150,02

Laufzeit bis 2032.

Energiekennzahl : HWB 37,79 fGee 0,83

Heizung Fernwärme, Warmwasser E-Boiler (kann vom Käufer auf Fernwärme umgestellt werden)

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobilien suche: [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 <200m

Apotheke <325m

Klinik <1.575m

Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen

Kindergarten <300m

Schule <300m

Universität <1.025m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <375m

Sonstige

Bank <225m
Geldautomat <225m
Post <1.000m
Polizei <1.400m

Verkehr

Bus <150m
Straßenbahn <225m
Bahnhof <275m
Autobahnanschluss <375m
Flughafen <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap