

Familienwohntraum im Grünen und doch in der Stadt



Loggia Aussicht

Objektnummer: 6650/29030

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	477,79 €

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

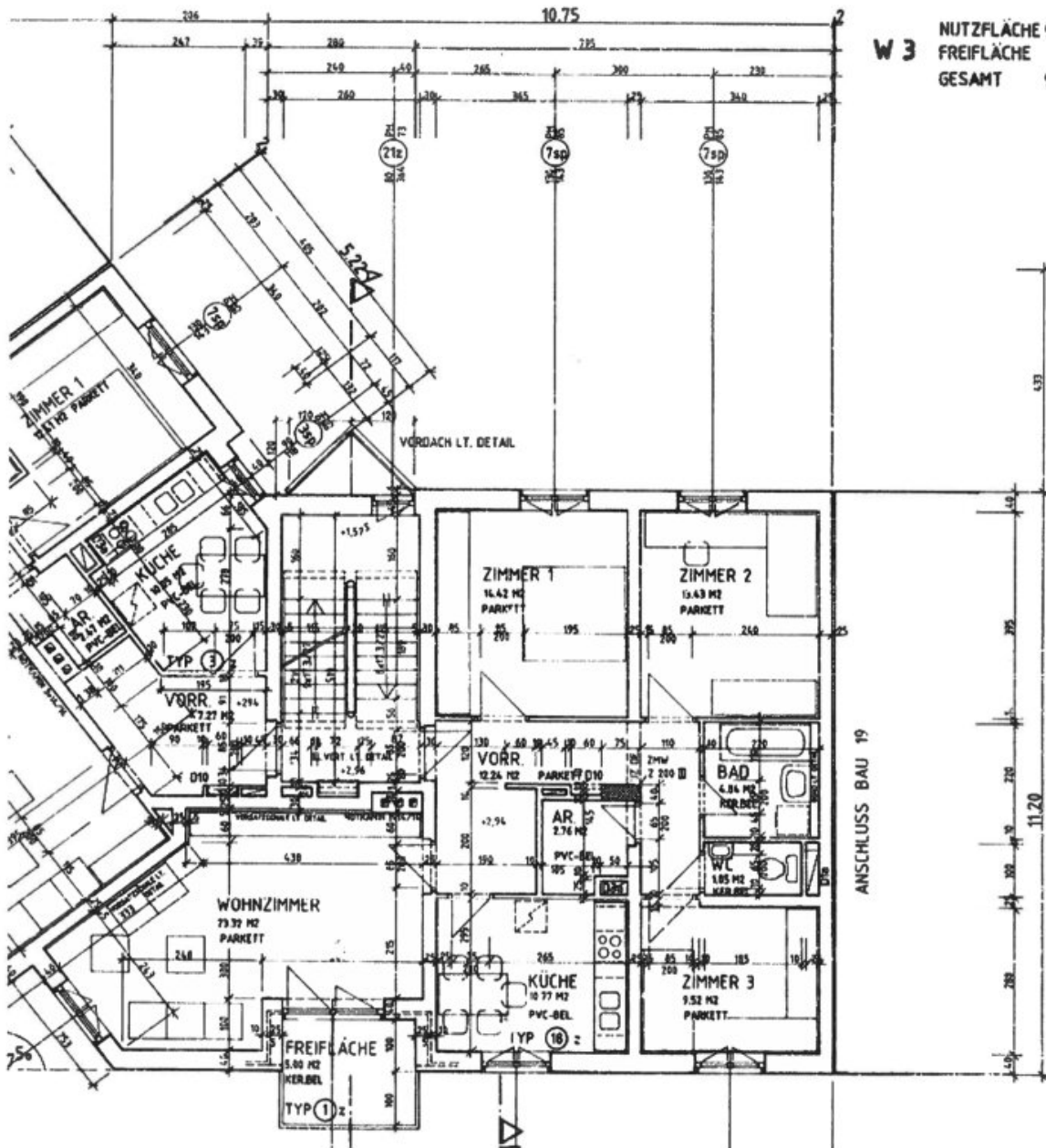
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











W 3
 NUTZFLÄCHE 93,15 M²
 FREIFLÄCHE 5,00 M²
 GESAMT 98,15 M²

Datenblatt GEQ
Sanierung WA Oed XX-2 - Albert-Schöpf-Straße 33-51, Bau 12-

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 40 **f_{GEE,SK} 0,86**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	7 112 m ²	charakteristische Länge l _c	2,32 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	21 044 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,43 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	9 062 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Architekt DI Heribert Nowak , Bestandsplan 1987
Bauphysikalische Daten:	TAS Bauphysik GmbH , 2022-2023
Haustechnik Daten:	WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H

Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus hocheffizienter KWK)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Objektbeschreibung

Attraktive Eigentumswohnungen im beliebten Stadtteil Linz-Bindermichl/Oed!

Die WAG bietet ausgewählte Eigentumswohnungen im gefragten Stadtteil Bindermichl/Oed an – einem unserer beliebtesten Siedlungsgebiete mit ruhiger Nachbarschaft, bester Infrastruktur (fußläufig erreichbares Einkaufszentrum) und hoher Lebensqualität. Zusätzlich steht eine neu errichtete Garage in der Nähe zur Verfügung, die eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit bietet.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, nachhaltiges Eigentum in einer etablierten und geschätzten Wohngegend zu erwerben!

Linz / Eigentumswohnung / OED Bindermichl/ Albert-Schöpf-Straße

Die Wohnung liegt im 1.Stock. Vom großzügigen Flur aus erreicht man alle Räume. Das Wohnzimmer wurde mit einem sonnigem Balkon ergänzt. Der Ausblick ins Grüne wird Sie begeistern!, Drei geräumigen Schlafzimmer bieten Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Leben. In der Küche findet auch ein Esstisch seinen Platz. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und das WC über ein Gästewaschbecken. Diese sehr gut aufgeteilte Wohnung wurde teilsaniert und kann sofort bezogen werden. An den Fenstern wurden Rollläden / Jalousien angebracht.

Alle Daten zu dieser Wohnung auf einen Blick:

- Wohnfläche ca. 95,65m² + 5,00 m² Balkon
- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Küche

- Vorraum
- Badezimmer mit Wanne
- WC mit Handwaschbecken
- Kellerabteil
- Freiparkplatz
- Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme

Der Kaufpreis beträgt: € 299.000,00

Monatliche laufende Kosten: Betriebskosten, Instandhaltungsrücklage, Kabel-TV Liwest, Parkplatz und Ust. derzeit € 477,79

Die Heizung und Warmwasser wird nach individuellen Bedarf abgerechnet.

Die Wohnanlage wurde Ende der 80er Jahre errichtet (Erstbezug 10/1989) und laufend instandgehalten. Wesentliche Bereiche wurden bereits saniert, wobei – dem Baujahr entsprechend – auch künftig weitere Erhaltungsmaßnahmen einzuplanen sind.

Bereits durchgeführte Sanierungen:

- Schlosserarbeiten (Balkongeländer, Vordächer, Balkondach-Stützen)
- Erneuerung von Balkon- und Terrassenbelägen inkl. Abdichtungen
- Wärmedämmung der Fassade und des Sockelbereichs
- Kellerdeckendämmung

- Malerarbeiten in den Stiegenhäusern
- Teilweise Modernisierung der Sprechanlagen

Aktuell in Abstimmung:

- Sanierung der Müllplätze

Aufgrund des Gebäudealters mittelfristig zu erwartende Maßnahmen:

- Erneuerung der Dachflächen
- Erneuerung der Aufzugsanlagen

Diese vorausschauende Planung sowie die bereits gesetzten Maßnahmen tragen zur langfristigen Sicherung der Gebäudequalität und Wohnwertsteigerung bei.

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Eder und Frau Vitale unter **050 338-6011** oder **vertriebsteamverkauf@wag.at** gerne zur Verfügung!

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

Zur WAG-Immobilienuche: [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 <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap