Sonnige moderne topausgestattete Gartenwohnung am Naherholungsgebiet Wasserwald mit KAUFOPTION



Wohnzimmer KI generiert

Objektnummer: 6650/29366

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schumannstraße 49
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4030 Linz
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,59 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	41,10 m²
Keller:	4,36 m²
Heizwärmebedarf:	A 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Gesamtmiete	1.274,35 €
Kaltmiete (netto)	1.103,82 €
Kaltmiete	1.103,82 €
Heizkosten:	43,93 €
USt.:	126,60 €

Provisionsangabe:

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner

Team Verkauf 1 Ursula Eder und Marlene Vitale

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

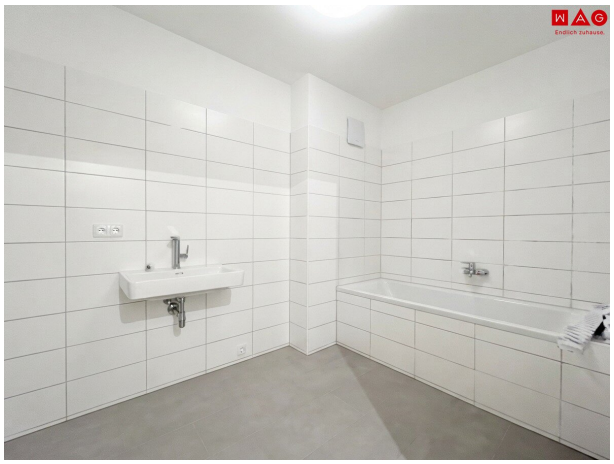
T +43 50 338 6011

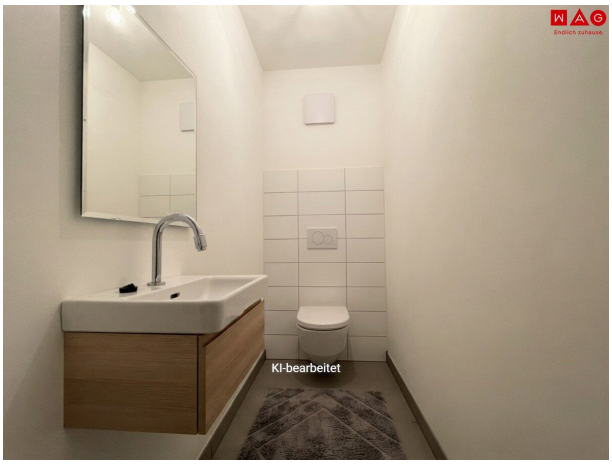



KI-bearbeitet




Endlich zuhause.
KI-bearbeitet


Endlich zuhause.

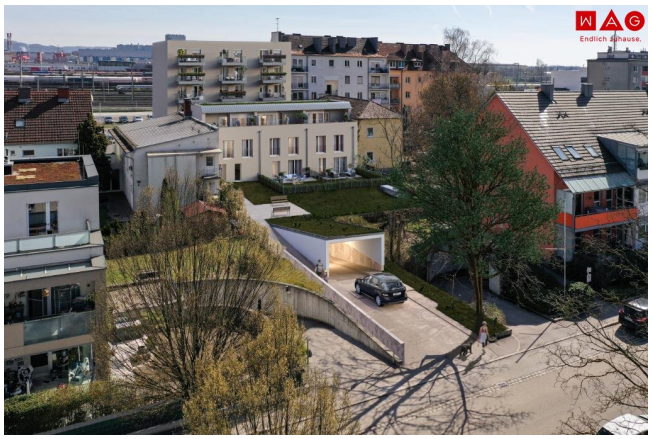

Endlich zuhause.
KI-bearbeitet



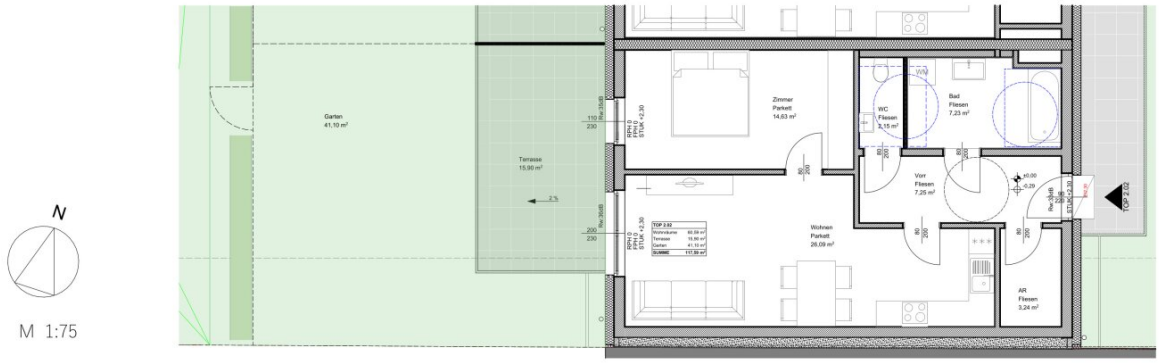

KI-bearbeitet



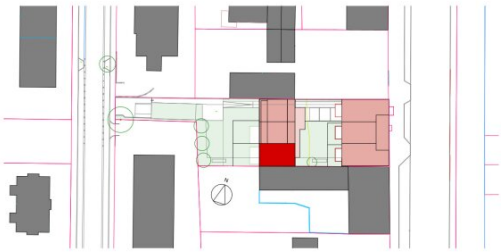


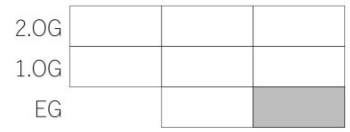


WB Schumannstraße / TOP 2.02



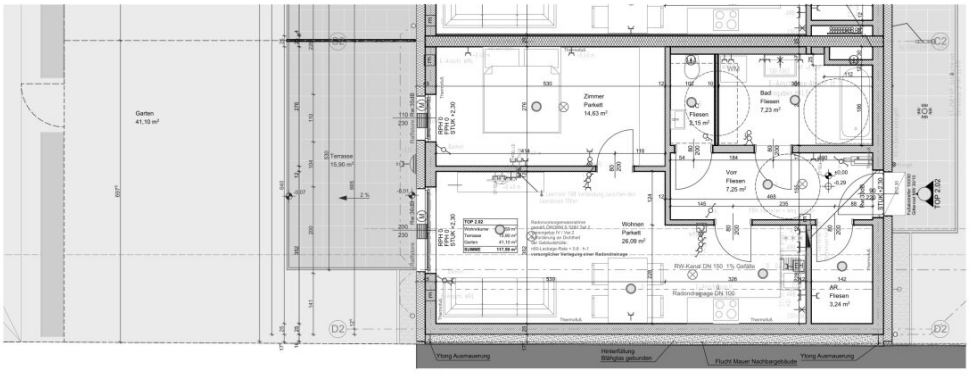
M 1:1000





Wohnungstyp	TOP 2.02
Wohnfläche	60,59 m²
Terrasse	15,90 m²
Garten	41,10 m²
Kellerabteil 10	4,36 m²

WB Schumannstraße / TOP 2.02



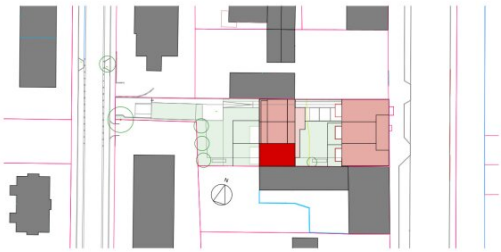
Legende Elektrotechnik

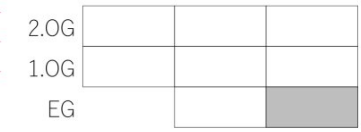


N

M 1:75

M 1:1000





Wohnungstyp	TOP 2.02
Wohnfläche	60,59 m²
Terrasse	15,90 m²
Garten	41,10 m²
Kellerabteil 10	4,36 m²

Datenblatt GEQ
BVH WAG - Wiener Straße 264, 4030 Linz - Haus B -

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 41 **$f_{GEE,SK}$ 0,75**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	523 m²	charakteristische Länge l_c	1,98 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1 698 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,51 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	858 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Polierplanung, 19.07.2021
Bauphysikalische Daten:	lt. Bestätigung bauausführende Firma, 30.09.2022
Haustechnik Daten:	lt. Bestätigung bauausführende Firma, 30.09.2022

Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus hocheffizienter KWK)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	207,19m² Fensterlüftung; hygienisch erforderlicher Luftwechsel = 0,38; 316,12m² Lufterneuerung; energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,18; Blower-Door: 1,00; freie Eingabe (Prüfzeugnis) 79%; kein Erdwärmetauscher

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

Helle Gartenwohnung am Naherholungsgebiet Wasserwald

Direkt am Rande des Linzer Wasserwalds in der Schumannstraße hat die WAG im Jahr 2023 fünf neue Mietwohnungen in Optimalergiebauweise errichtet. Eine provisionsfreie Gartenwohnung mit Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz samt E-Lade Vorbereitung steht zum sofortigen Bezug noch zur Verfügung.

Die Gartenwohnung in Grünlage ist über einen freundlichen Laubengang erschlossen. Durch den gemütlichen Wohn-Ess- und Küchenbereich erreicht man die süd-westseitige Terrasse mit anschließendem Garten, wo Sie die Abendsonne so richtig genießen können. Ein angenehmes Raumklima durch die integrierte Wohnraumlüftung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die hochwertige Ausstattung (Echtholzböden, hochwertige Armaturen in Badezimmer/WC) garantieren ein Wohlfühlklima auf höchstem Niveau. Weiteres Plus: Geringe Betriebskosten durch die Niedrigenergiebauweise. (HWB A, 34 kWh/m³)

Ihre Wohnung:

- Wohnfläche: 60,59 m², Eigengarten: 41,40 m², Terrasse: 15,90 m²

- Vorraum

- geräumiges Schlafzimmer

- heller Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten

- Badezimmer mit Wanne

- WC mit Handwaschbecken

- Abstellraum

- Kellerabteil

- Tiefgaragenplatz

Attraktive Kaufoption – Wohnen auf Probe:

Das Mietangebot bietet Ihnen zusätzlich zur unbefristeten Miete eine vertraglich zugesicherte Kaufoption (EIGENTUM STATT MIETE) nach 10 Jahren und ermöglicht Ihnen so, die Wohnung und das Umfeld bei Kaufinteresse vorab kennenzulernen und bereits frühzeitig in Ihre eigenen vier Wänden zu investieren.

Kosten:

Miete inkl. Betriebskosten, Heizung und Warmwasser und MwSt.: € 1.164,34

Dazugehöriger Tiefgaragenstellplatz: €107,81 /Monat

Kaution: € 800,00

Der Baukostenbeitrag von € 4.410,46 ist einmalig zu entrichten, im Falle eines Auszugs wird dieser (Abschreibung 1% pro Jahr) zurückerstattet, im Falle eins Kaufs wird der Beitrag dem Kaufpreis gutgeschrieben.

Der Kaufpreis bestimmt sich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Kaufes abzüglich eines Abschlages von 5%.

Der Verkehrswert wird durch einen von der WAG bestellten gerichtlich beeidigten Sachverständigen festgelegt.

IHR WAG IMMOBILIEN VORTEIL:

- Erfahrung seit Jahrzehnten

- komplette Baubetreuung durch uns

- Architektenplanungen

- unbefristeter Mietvertrag

- Optimale Lage, beste Infrastruktur

- Optimalenergiebauweise HWB 34 kWh/(m²a), fGee 0,82

- Hochwertige Echtholzböden in allen Wohnräumen

- Wohnraumlüftung

- Sanitäre Einrichtung mit TOP-Marken

- Die Wohnungen verfügen über Balkone/Terrassen bzw. Eigengärten

- Kellerabteile

- Kinderwagenabstellplätze

- Tiefgaragenplätze mit E-Lade-Vorbereitung

- Grünlage

Für weitere Informationen stehen Ihnen Frau Sonntagbauer und Frau Eder gerne zur Verfügung.

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 <275m
Apotheke <825m
Klinik <1.900m
Krankenhaus <1.900m

Kinder & Schulen
Kindergarten <600m
Schule <275m
Universität <3.650m
Höhere Schule <4.175m

Nahversorgung
Supermarkt <425m
Bäckerei <825m
Einkaufszentrum <1.525m

Sonstige
Bank <525m
Geldautomat <525m
Post <1.075m

Polizei <1.300m

Verkehr
Bus <350m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <2.025m
Autobahnanschluss <1.400m
Flughafen <3.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap