

**Renovierte Eigentumswohnung mit Sonnenbalkon nähe
Donau, sehr gute ÖFFI-Anbindung, sofort beziehbar!**



Objektnummer: 6650/27513

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	123,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,81
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	210,18 €

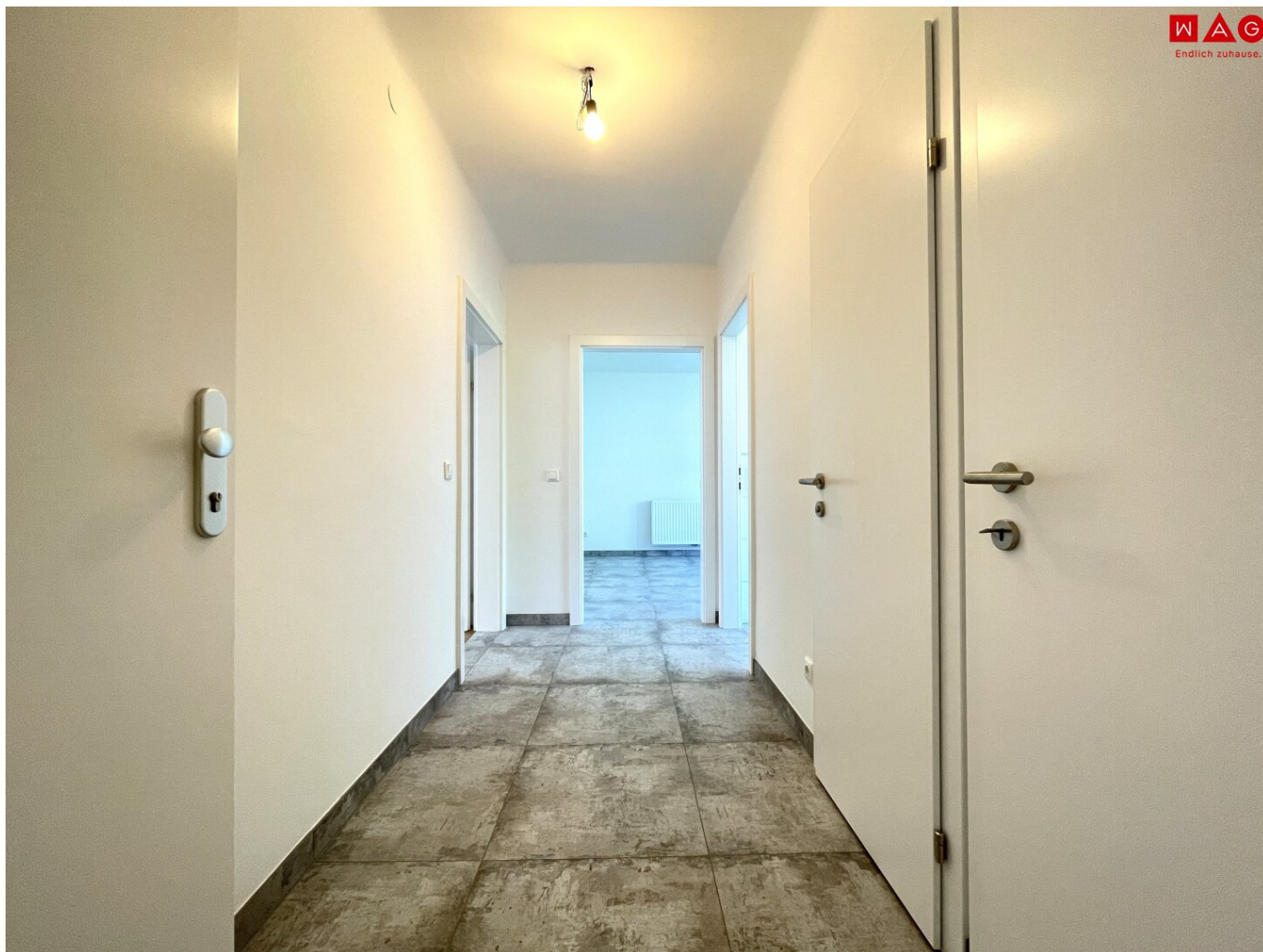
Ihr Ansprechpartner

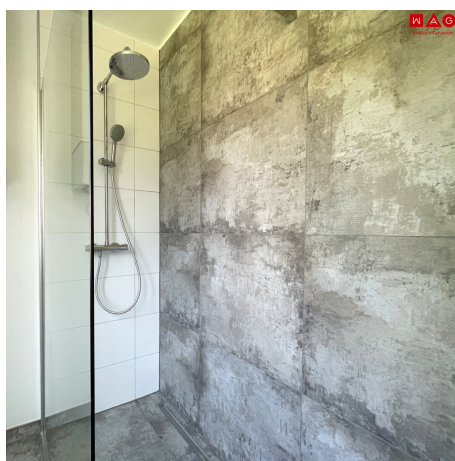
Team Verkauf 2 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 (0)50 338 6013

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







WAG
Endlich zuhause.



WAG
Endlich zuhause.



WAG
Endlich zuhause.



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Linz-Urfahr

HWB_{SK} 123 f_{GEE} 1,81

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	2.338 m ²	Wohnungsanzahl	32
Konditioniertes Brutto-Volumen	7.043 m ³	charakteristische Länge l _c	2,48 m
Gebäudehüllfläche A _B	2.839 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,40 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Bestandspläne und Lokalausgensein, 19.11.2019, Plannr. diverse vom AG
Bauphysikalische Daten:	Bestandspläne und Lokalausgensein, 19.11.2019
Haustechnik Daten:	Bestandspläne und Lokalausgensein, 19.11.2019

Ergebnisse Standortklima (Linz-Urfahr)

Transmissionswärmeverluste Q _T		321.112 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	66.461 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		45.871 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	mittelschwere Bauweise	53.011 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		287.338 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		297.602 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		61.595 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		42.268 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$		49.810 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		265.281 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

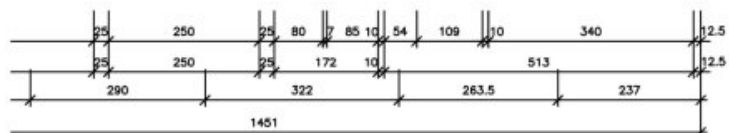
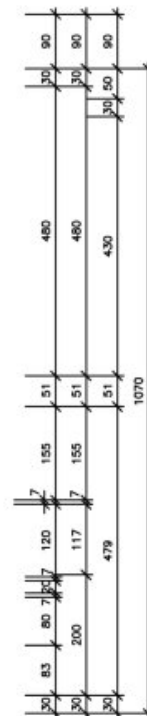
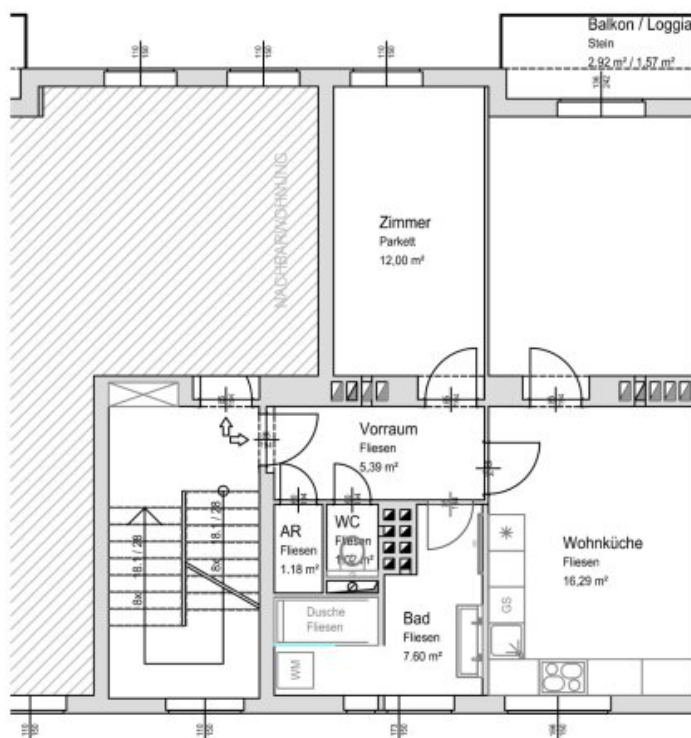
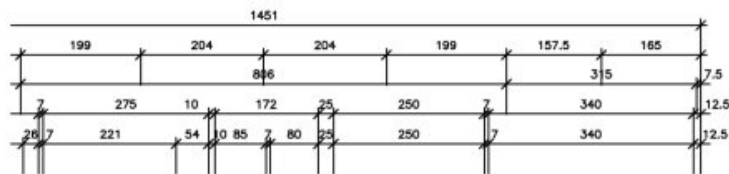
Berechnungsgrundlagen

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 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

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.



Wohnfläche	58,15 m ²
Loggia	1,57 m ²
Wohnnutzfläche	59,72 m ²
Balkon	2,92 m ²

Verwendungszweck:			Maßstab:	1:100
Umbauplan VAR II			Planinhalt:	Grundriss Pragerstraße 3 Top 4
	Datum:	Kurzzeichen:		
Gez.:	10.08.2023	SM		
Gepr.:				
			Objekt:	Pragerstraße 1,3,5 4040 Linz-Urfahr
			Sonstiges:	PLANANGABEN OHNE GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN!

Objektbeschreibung

Ideale Wohnung für Single / Pärchen oder kleine Familie mit sehr guter Infrastruktur in einem überschaubaren 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 Ihnen genügend Lebensraum. Die Wohnung liegt im 1. Stock ohne Lift.

Vom Flur erreicht man die großzügige Küche mit Platz für den Esstisch und das anliegende Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon,

das Badezimmer welches mit einer modernen Dusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet wurde, sowie das WC, das Schlafzimmer und den Abstellraum.

In allen Wohnräumen sind Parkettböden verlegt, In der Küche, im Vorraum, im Badezimmer, im WC und Abstellraum sind mit modernen Fliesen ausgestattet.

Alle Daten auf einem Blick: Wohnfläche ca. 58,15 m² und ca. 4,50 m² Balkon

- Flurbereich
- 2 Räume
- große Küche mit genügend Platz für einen Esstisch
- Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster
- WC
- Abstellraum

Auch die Nähe zum Erholungsraum an der Donau, sowie die hervorragende Infrastruktur zeichnet diese Wohnung aus:

- Schulen
- Kindergärten

- Ärzte
- Einkaufsmöglichkeiten (Lentia City, PRO Kaufland, Hofer ...)
- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn, Bus)
- Anbindung an die A7
- Donauradweg, Spielplätze, Sportplätze, Donaustrand
- Sporthallen
- Pöstlingberg
- Pleschingersee

Kaufpreis: € 259.000,00

Energiekennzahl : HWB 123 fGee 1,81

Heizung und Warmwasser nach Verbrauch

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, laufende Instandhaltung: € 210,18 (inkl. Mwst.)

GÜNSTIGE FINANZIERUNGSMÖGLICHKEITEN:

Monatliche Rückzahlung: € 855,00

Eigenmitteleinsatz: € 86.000,00

Bankdarlehen: € 173.000,00

Laufzeit: 25 Jahre

(hierbei handelt es sich um ein Finanzierungsbeispiel - gerne helfen wir Ihnen dabei eine für Sie

maßgeschneiderte Finanzierung zusammenzustellen)

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 <125m
Apotheke <475m
Klinik <1.475m
Krankenhaus <1.700m

Kinder & Schulen

Kindergarten <225m
Schule <250m
Universität <925m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <400m

Sonstige

Bank <175m
Geldautomat <175m
Post <900m
Polizei <1.275m

Verkehr

Bus <150m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <1.275m
Autobahnanschluss <450m

Flughafen <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap