

**Familientraum! 4 Zimmerwohnung mit Loggia und  
Tiefgaragenplatz zum kaufen!**



**Objektnummer: 607**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

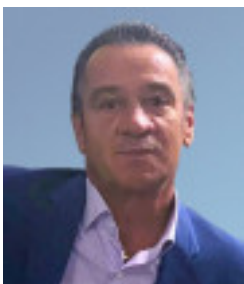
|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4020 Linz            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 101,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 53,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,03               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 379.000,00 €         |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                      |

Preis auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117

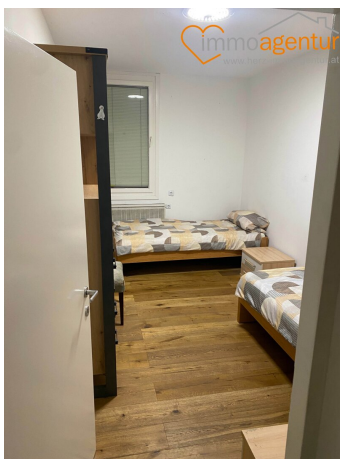


**IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT**









## WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22

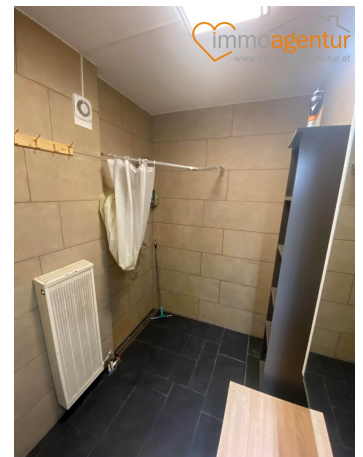
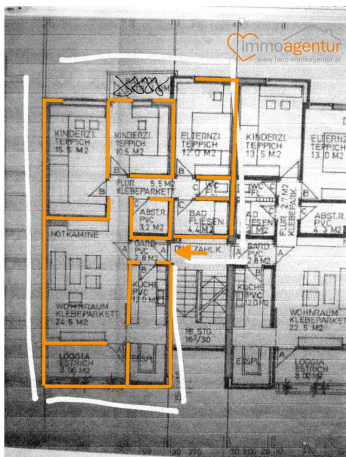


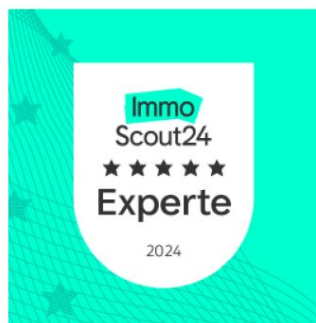
Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT







## Herz Immoagentur GmbH

Ausgezeichnet mit unseren stärksten Siegeln.

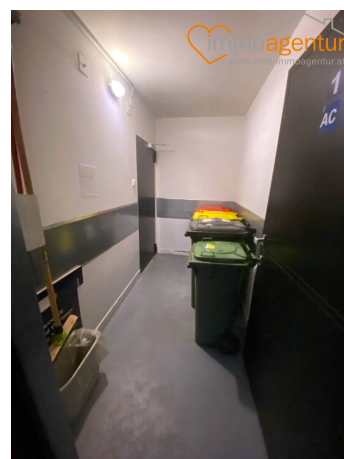
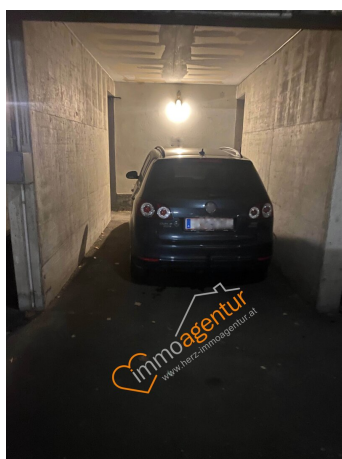
Dieser Immobilienprofi ist die perfekte Wahl für Suchende und Eigentümerinnen.

Markus Dejmek

Geschäftsführer Immobilien Scout Österreich GmbH

Hannes Jirec

Head of Sales Immobilien Scout Österreich GmbH







# Energieausweis für Wohngebäude

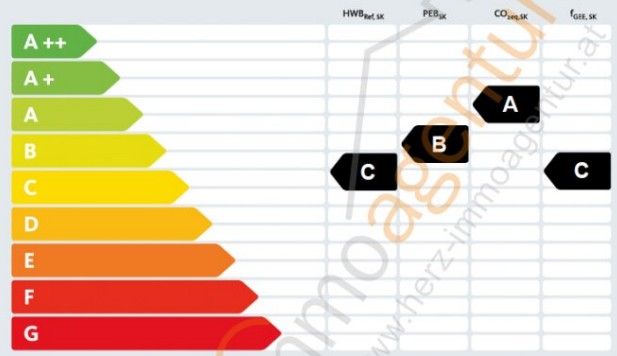
OIB  
Österreichischer  
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

ifeq  
INSTITUT FÜR  
ENERGIEAUSWEISEN GMBH  
Ein Unternehmen der ENERGIE AG

|                    |                                               |                        |          |
|--------------------|-----------------------------------------------|------------------------|----------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | 2109508                                       | <b>Umsetzungsstand</b> | Bestand  |
| Gebäude(-teil)     | Wohnen                                        | Baujahr                | 1970     |
| Nutzungsprofil     | Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung     |          |
| Straße             | Schiffbaustraße                               | Katastralgemeinde      | Lustenau |
| PLZ/Ort            | 4020 Linz                                     | KG-Nr.                 | 45204    |
| Grundstücksnr.     | 1232/39                                       | Seehöhe                | 280 m    |

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



**HWB<sub>ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWR:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Der Heizenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HSEB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**EGF:** Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>eq:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorstufen.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2010/31/EU) vom 10. Mai 2018 und des Energieausweises-Vorgabe-Gesetzes (EAGVG). Der Ermittlungsbereich für die Kennzahlenfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2015-09 - 2018-01, und es wurden übliche Allowancesregeln unterstellt.

ArchIPHYSIK 18 0 49 - lizenziert für IFFA

rindesab

20.10.2021

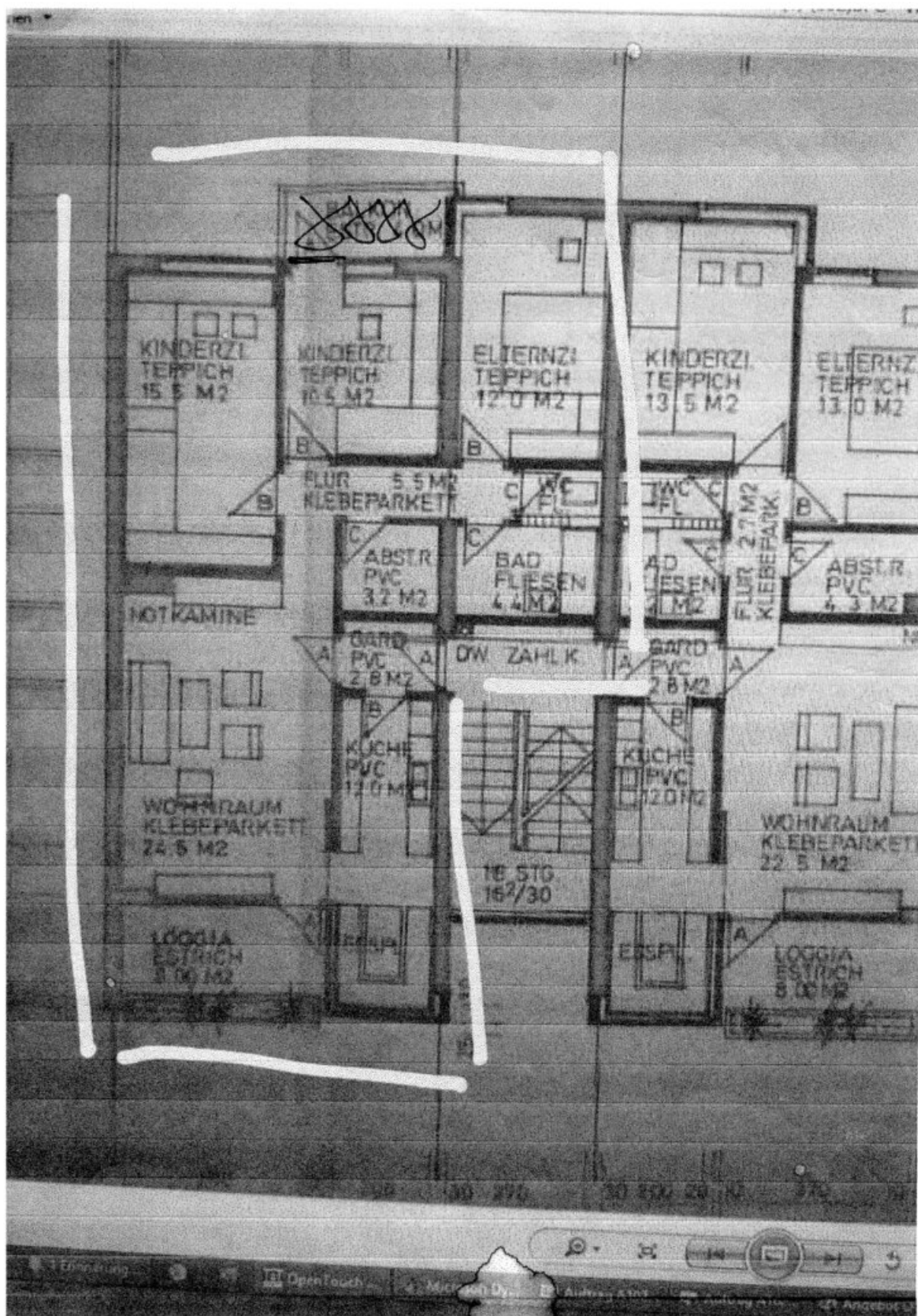
**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 2.000,-  
BEI ERFOLGREICHER  
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIER!**



Michael Tüchler, MBA MPA ☎ +43 (0) 664 355 86 22 📧 office@herz-immoagentur.at





## Objektbeschreibung

### **Südseitige 4 Zimmerwohnung in Linz mit Loggia und TG-Platz zum kaufen!**

Diese teilmöblierte 4 - Zimmerwohnung im 2. Stock in der Schiffbaustraße zeichnet sich durch die zentral begehbare Raumaufteilung, der nach Süden gerichteten Loggia und der besonderen Lage in Linz aus. Ein Treppenlift im Falle einer Behinderung oder zur Erleichterung des Transports Ihres täglichen Einkaufs, lässt sich bereits bei der Wohnungstüre ansteuern. Der direkte Zugang zum eigenen Tiefgaragen-Platz und ein Kellerabteil runden dieses Angebot ab. Die Nähe zur Donaupromenade, zum Donaupark, ebenso ein Schauplatz zahlreicher Kulturveranstaltungen und Konzerte im Sommer, erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Im Jahr 2000 hat diese Anlage auf der Fassade eine Wärmedämmung erhalten.

### **EIGENHEIM STATT MIETE ?**

### **IMMOBILIE OHNE STRESS ?**

### **WISSENSWERTES**

- Wohnnutzfläche ca. 100,92 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1970
- Stock 2
- Loggia 5,97 m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenplatz ca. 13,37 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 4 m<sup>2</sup>
- Heizung: Fernwärme
- Treppenlift

- niedrige Betriebskosten

## **Allgemeinräume**

- Müllraum zugänglich vom Haus und Straße (versperrt)
- Fahrradraum

## **Raumaufteilung Wohnung**

- Küche ca. 12,88 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 25,45 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 10,89 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 11,88 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 15,15 m<sup>2</sup>
- Toilette ca. 1,41 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 4,59 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 3,43 m<sup>2</sup>
- Flur 6,02 m<sup>2</sup>
- Diele 3,94 m<sup>2</sup>

## Highlights

4 Zimmer, teilmöbliert, Loggia, Fernwärme , Treppenlift, Tiefgaragenplatz

## Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der Finanzierung **erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme mit Angabe von** Familiennamen, Telefonnummer und Wohnadresse.

## EIGENHEIM STATT MIETE ?

## IMMOBILIE OHNE STRESS ?

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Provision 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% der gesetzlichen USt. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Klinik <2.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap