

**4040 Linz: Hochwertiger Neubaustandard schlüsselfertig
ermöglicht stressfreies Einziehen - Wohlfühlwohnung mit
Top-Infrastruktur!**



Wohnzimmer Blick Richtung Loggia

Objektnummer: 6650/18338

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4040 Linz
Baujahr:	2014
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,20 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,84
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	145,82 €
USt.:	20,74 €

Ihr Ansprechpartner

Team Verkauf 2 Karin Sonntagbauer und Ursula Eder

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Mörikeweg 6
4025 Linz

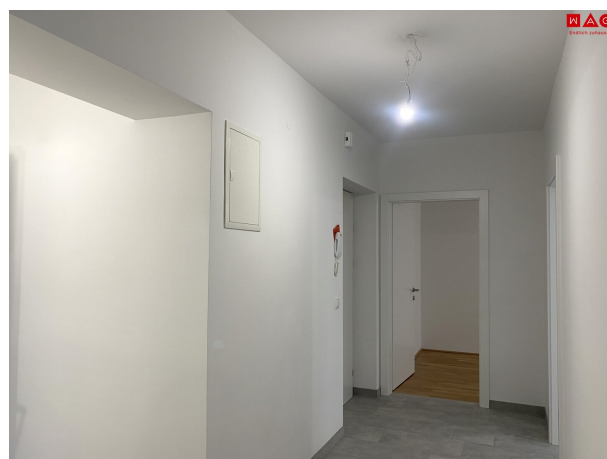
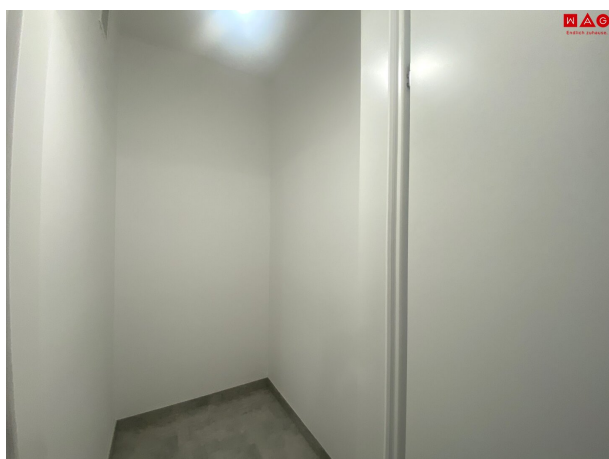
T +43 (0)50 338 6013

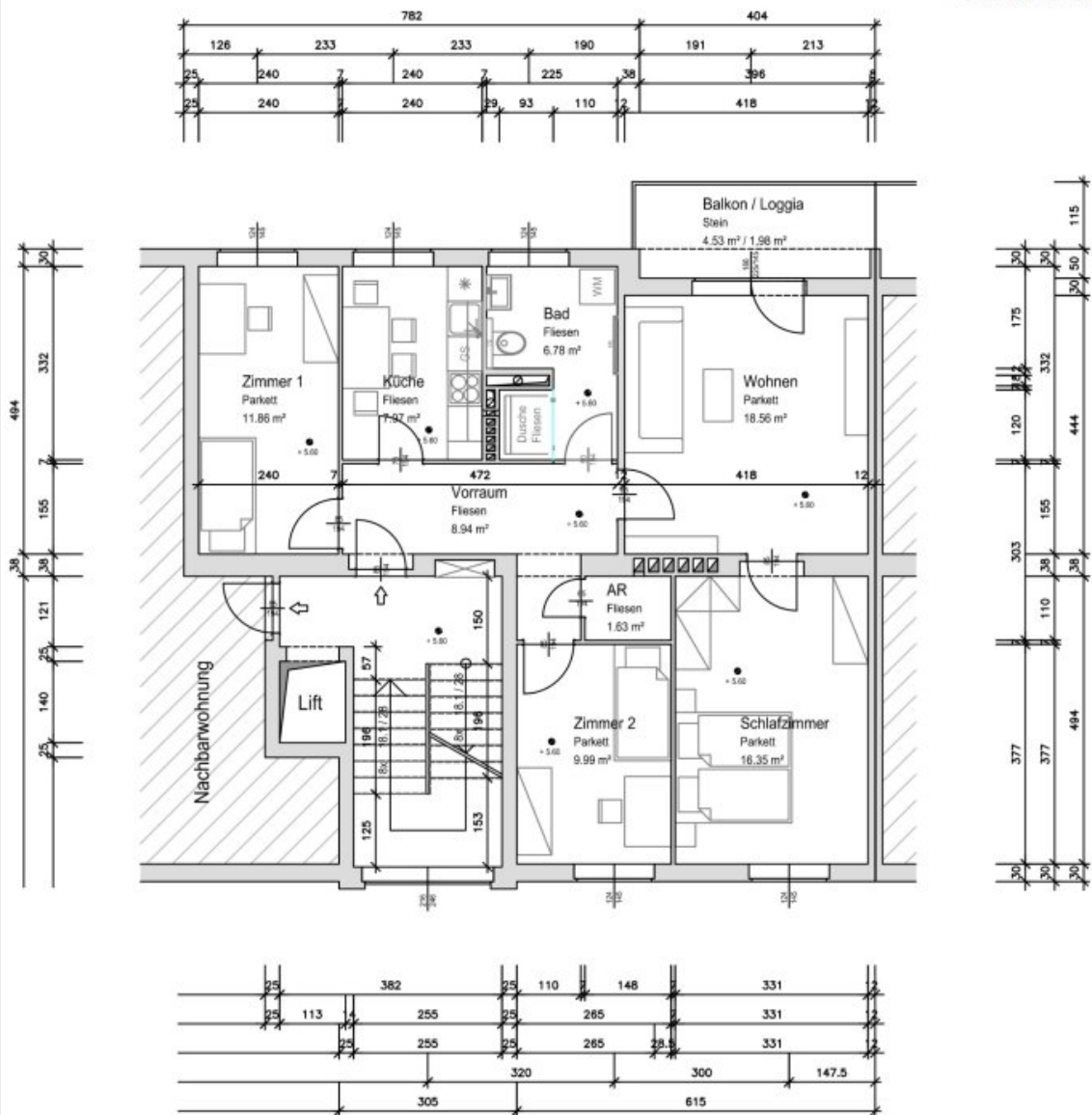
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Wohnfläche	82,08 m²
Loggia	1,98 m²
Wohnnutzfläche	84,06 m²
Balkon	4,53 m²

Verwendungszweck:			Maßstab:	1:100
Umbauplan			Planinhalt:	Grundriss Heindlstraße 20 Wohnung 4
Gez.:	Datum:	Kurzzeichen:		
Gepr.:	18.12.2025	SM		
WAG			Objekt:	Heindlstraße 18,20,22 4020 Linz
			Sonstiges:	PLANANGABEN OHNE GEWÄHR, NATURMASSE NEHMEN!

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.628,26 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,504 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	2.902,60 m ²	Heiztage	222 d	Bauweise	leichte, ...
Brutto-Volumen	10.949,29 m ³	Heizgradtage	3552 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.363,33 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,31 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	29
charakteristische Länge	3,26 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB	35,00 kWh/m ² a	135.911 kWh/a	37,46 kWh/m ² a	35,50 kWh/m ² a ¹⁾	erfüllt
WWWB		46.351 kWh/a	12,77 kWh/m ² a		
HTEB RH		9.457 kWh/a	2,61 kWh/m ² a		
HTEB WW		24.937 kWh/a	6,87 kWh/m ² a		
HTEB		35.056 kWh/a	9,66 kWh/m ² a		
HEB		217.318 kWh/a	59,90 kWh/m ² a		
HHSB		59.594 kWh/a	16,43 kWh/m ² a		
EEB		276.912 kWh/a	76,32 kWh/m ² a		
PEB		390.460 kWh/a	107,62 kWh/m ² a		
PEB n.ern.		170.253 kWh/a	46,92 kWh/m ² a		
PEB ern.		220.207 kWh/a	60,69 kWh/m ² a		
CO 2		32.540 kg/a	8,97 kg/m ² a		
f GEE	0,84 -		0,84 -		

1) ...Anforderung für Förderstufe 30% Annuitätenzuschuss

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	20.02.2015
Gültigkeitsdatum	19.02.2025

ErstellerIn DR.PFEILER GmbH

Unterschrift

DR. PFEILER GmbH
AKUSTIK - BAUPHYSIK - FASZIENTECHNIK
GREEN BUILDING - ENERGIESCHUTZ
A-8010 Gerasdorf bei Wien, Weinberggasse 36
Tel.: +43 (0) 224 24 00 00, Fax: +43 (0) 224 24 00 01
Mail: office@dr-pfeiler.at
ZTW: www.dr-pfeiler.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause!

Diese Wohnung wurde nicht nur renoviert, sondern auch der Grundriss wurde den heutigen Wünschen angepasst. Die Räume sind lichtdurchflutet

und bieten einer Familie den idealen Lebensraum. Das gesamte Gebäude wurde generalsaniert (Wärmedämmung, Dach, Lift....).

Die Wohnung liegt im 1.Stock und ist mittels Lift auch mit schweren Einkäufen sehr gut erreichbar.

Vom Flurbereich aus erreicht man die beiden hellen Kinderzimmer, die Küche, das moderne Badezimmer mit Fenster, sowie den Wohnbereich und den Abstellraum.

Der Wohn-Ess-Küchenbereich wurde durch einen sonnigen Balkon/Loggia mit wunderbarem Blick auf den Pöstlingberg erweitert. Das geräumige Elternschlafzimmer bietet für einen großen Schrank genügend Platz. Im Badezimmer befinden sich eine große barrierefreie Dusche sowie ein Waschbecken und das WC.

In allen Wohnräumen sind Parkettböden verlegt und die Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Der Vorraum, Badezimmer und WC sind mit modernen Fliesen ausgestattet.

Highlights der Wohnung:

Wohnfläche ca. 86,20 inklusive Loggia/ Balkon

- **Flurbereich:** Einladend und gut strukturiert, ideal für den Eingangsbereich.
- **3 Schlafzimmer:** Helle, großzügige Räume, die ausreichend Platz für Ihre persönliche Gestaltung bieten.
- **Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon/Loggia:** Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem Balkon mit Blick Richtung Pöstlingberg

- **Küche:** Separate Küche, die Sie nach Ihren Wünschen mit einer neuen Einbauküche ausstatten können
- **Badezimmer:** Modernes Badezimmer mit großer Dusche, Waschbecken, WC und Fenster.
- **Abstellraum:** Praktischer Stauraum für Ihre alltäglichen Bedürfnisse.

Besonderheiten der Wohnung:

- **Neu saniert:** Diese Wohnung wurde kürzlich komplett renoviert und bietet einen modernen Standard mit hochwertigen Materialien.
- **Balkon/Loggia:** Ideal, um die Sonne zu genießen oder den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Große Fenster sorgen für natürliche Helligkeit und eine angenehme Atmosphäre und dank der Rollläden für einen erholsamen Schlaf
- **Zentrale Lage:** Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen und Schulen sind in unmittelbarer Nähe.

Kaufpreis: € 359.000,--

Energiekennzahl : HWB 35 fGee 0,84

Heizung und Warmwasser nach Verbrauch

Aktuelle Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten, Instandhaltung und Aufzug: € 249,69 (inkl. Mwst.)

Mtl. Rückzahlung gefördertes Sanierungsdarlehen: € 137,92

Sanierungsdarlehen:

Ein Sanierungsdarlehen, das speziell für die Sanierung des Hauses genutzt wurde, kann übernommen werden. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, von den bereits durchgeführten Renovierungen zu profitieren und gegebenenfalls finanzielle Entlastung zu erfahren. Mtl. Rückzahlung gefördertes Sanierungsdarlehen: € 137,92. Laufzeit gefördertes Sanierungsdarlehen bis 2032 (Förderungswürdigkeit vorausgesetzt).

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap