

St.Valentin - Zentrum



Attraktive zwei Zimmer Wohnung mit
Verglaster Loggia und komplett Möbliert

Raiffeisenstraße 4
4300 St.Valentin



RE/MAX Linz-City

Wir geben Ihren Träumen ein Zuhause!

Objektbeschreibung:

Wohnfläche: ca. 54,84 m²
Loggia Verglast: ca. 5,39 m²
Kellerabteil: ca. 6,36m²
Baujahr: ca. 1982 (Datum der Parifizierung)
Heizung: Gas Therme aus 2025
Warmwasser: Gas
HWB: 40,3 B
fGEE: 1,05 C

Anteile: EZ 26 KG 03137 122 ANTEIL: 60/3248
a 2171/1986 Wohnungseigentum an W Stiege 4 EG 2

- * Erdgeschoss
- * beste Infrastruktur,
- * Einkauf – Bäcker - Gastronomie
- * sanierte Wohnung
- * Heiztherme Neu
- * Bad Neu
- * 2 Zimmer ca. 55m² Wohnfläche
- * verglaste Loggia (ca. 6 m²)
- * Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
- * Kellerabteil

Lagebeschreibung

Dieses exklusive Kleinod befindet sich in der Raiffeisenstraße unweit des Hauptplatzes im regionalen Zentrum mit Nahversorgern, Ärzte, Schulen und Kindergarten.

Ansprechende Freizeitmöglichkeiten wie „Rohrberg – Kreuzrunse usw. warten

Sie erreichen in wenigen Minuten:

- ärztliche Versorgung (Apotheke, Ärztezentrum, Wahlärzte)
- Einkauf / Bäckerei in 2 Minuten
- Bahnhof in etwa 8 Minuten
- die Autobahnauffahrt (ca. 3 Km)

Objektbeschreibung

Der Anfang der der 80er Jahre in massiver und hochwertiger Bauweise errichtete und 2012 modernisierte Wohnhausanlage mit etwa 50 Einheiten aufgeteilt in 4 Stiegen Häusern und bieten mit Wohnflächen von 52 bis 74m² ein Zweitloses und durchdachtes Wohnkonzept.

Die gesamte Anlage ist Eigentümer gepflegt und die Wohnung im Erdgeschoss +über nur 4 Stufen begehbar – ideal für alle Lebensphasen.

Sämtliche Bau- und Ausstattungsmaßnahmen wurden von qualifizierten regionalen Fachbetrieben- ausgeführt – und beinhalten solide Qualität, die den Wert der Immobilie langfristig sichert.

Sofern Sie Autofahrer sind, Parken Sie bequem und kostenfrei angrenzend am Friedhof.

Raumaufteilung:

- Garderobe mit Einbaumöbel i Tischlerqualität
- Abstellraum
- Bad Neu mit Dusche – Waschtisch
- Ältere Einbauküche mit integrierter Waschmaschine
- Schlafzimmer möbliert mit Schrank und Doppelbett
- Wohnzimmer möbliert
- Loggia verglast
- Kellerabteil

Besonderes:

- Erdgeschoss
- Komplett möbliert daher kurzfristig zu Vermieten

Kaufpreis: NUR € 149.900,00

Der Verkauf erfolgt durch verbindliche digitale oder schriftliche Gebotsabgabe.
Die Annahme des Kaufanbots erfolgt ausschließlich durch die Verkäufer.

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Vertragserrichtungsgebühr laut Notar-Tarif: 1-3%

Provision inklusive USt: 3,6%

Monatliche Kosten inkl. USt:

Betriebskosten: ca. € 120,-

Heizkosten variieren je nach Nutzung

HWB: 40,3 KI B

f GEE: 1,05 KI C

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten. Alle Angaben wurden uns vom Abgeber oder der Hausverwaltung zur Verfügung stellt und wurden ungeprüft übernommen.

Küche mit Therme



Wohnzimmer





Plan entspricht nicht die tatsächlichen Gegebenheiten,
Küche ist abgeschlossen und Bezeichnung
Wohnküche ist Schlafzimmer!

BAD



GARDEROBE



Energieausweis für Wohngebäude

ÖIB
Österreichische
Institut für Bauwesen

ÖIB-PDF-Ausweis 4
Ausgabe Mai 2022

BEZOCHUNG	25157 DAW Obj. 353, Raffelsteinkstr. 4 Eig. 3 u. 4, St. Valentin	Umsetzungsland	Bestand
Gebäude (Typ)	WHA	Baujahr	1979
Nutzungprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2007
Strasse	Raffelsteinkstraße 4	Katastralgemeinde	Sankt Valentin
PLZ, Ort	4300 Sankt Valentin	KG-Nr.	2137
Grundstücksz.	56471	Seehöhe	263,00 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENSTOFFEMISSIONEN und GESELLSCHAFTS-EFFIZIENZ-FAKTOREN jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWD_{SK} Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmenachfrage, die in den Raumluft- und Wärmedurchlasswänden sowie im Dach und den sonstigen Raummengen, ohne Betriebsanpassung möglichst gering zu halten ist.

PED_{SK} Die Referenzenergieeffizienz ist ein Ausdruck der Betriebsanpassung des Heizwärmebedarfs.

CO_{2eq}_{SK} Der Referenzkohlenstoffbedarf ist jene Wärmenachfrage, die in den Raumluft- und Wärmedurchlasswänden sowie im Dach und den sonstigen Raummengen, ohne Betriebsanpassung und unter Berücksichtigung eines minimalen Energieverlustes durch Wärmedurchleitung, ohne die Anwendung des Systems der statischen Luftwechsel, der Wärmedurchleitung und Wärmedämmung einer vermeidbaren Weise möglichst gering zu halten ist.

f_{GES}_{SK} Der gesellschaftliche Faktor ist eine Bewertung des Einflusses eines Gebäudes auf die gesellschaftlichen Systeme bezüglich eines vorliegenden sozialen Klimas.

HWD_{SK} Der Heizwärmebedarf umfasst auch Wärmenachfrage im Nutzraum durch statische Wärmedurchleitung und Wärmedämmung eines Gebäudes nach ÖIB-Ausweis. Der Heizwärmebedarf je nach Belegungsgegenstand möglichst niedrig zu halten.

PED_{SK} Der Referenzenergieeffizienz-Faktor ist ein Ausdruck des Heizwärmebedarfs bezogen auf die Raumluft- und Wärmedurchlasswände sowie unter Berücksichtigung der Wärmedämmung und Wärmedurchleitung zu minimieren.

CO_{2eq}_{SK} Mit dem Referenzkohlenstoff-Faktor wird die Wärmenachfrage in einem Gebäude bezogen auf die tatsächliche Nutzung und Nutzungsdauer des Gebäudes erfasst. Dieser Faktor berücksichtigt die tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes bezogen auf die tatsächliche Nutzungsdauer.

f_{GES}_{SK} Der gesellschaftliche Faktor ist eine Bewertung des Einflusses eines Gebäudes auf die gesellschaftlichen Systeme bezüglich eines vorliegenden sozialen Klimas.

Allgemeine Angaben über die Funktion eines Gebäudes/Anlagen. Sie gelten für Jahresdurchschnittswerte bei normaler Nutzungsdauer.

Der Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖIB-Richtlinie 4. Ausgangsspannung und Wertebereich der Referenzdaten basieren in Übereinstimmung mit Richtlinie 40 (V10) von 10. Mai 2022 bzw. der Richtlinie (Vorlage) von 10. Mai 2022, vom 10. Mai 2022 zur Energieeffizienz-Vergleichsziffer (EVE), zur Energieeffizienz für das Heizwärmebedarf für Wärmeversorgung und Wärmedurchlasswände für Raumluft (HWD) – 2022-12, und anderen örtlichen Maßnahmengegenwart.

Ihr professioneller Partner

Wilhelm Ossmann



Siedlungsring 373 Bau und Errichtungs GmbH

4020 Linz, Landstraße 115a FN 592623 f

Mobile: +43 664 211 8926 Mail: wilhelmoossmann382@gmail.com