



MICHAEL AUER IMMOBILIEN

# Exposé

LINZ. INTERESSANTE MAISONETTE  
MIT TERRASSE UND GARTEN.



# Ansprechpartner

MMAG.

## MICHAEL AUER

Raum ist so vielfältig wie die Menschen selbst. Und genauso ist unser Team. Wir sind Menschen, die für Sie individuelle Lösungen suchen, um ihren Wohnraum möglich zu machen. Wir operieren mit Lebensräumen und mit Zeiträumen, indem wir alle Facetten des Immobiliengeschäfts abdecken. Auf Augenhöhe mit unseren Kunden und Partnern. Denn hinter jeder Immobilientransaktion steht viel Know-how. Menschliches Verständnis und Expertise.

+43 699 1080 8306



# Die Immobilie im Überblick

Gelegen in der Nähe des Wasserwaldes in einer beliebten Mikrolage gelangt eine reizvolle Maisonette zum Verkauf. Die Wohnung punktet unter anderem mit dem Allgemeingarten, der laut der Aussage von den Eigentümern von den anderen Parteien nicht genutzt wird. Zusätzlich befinden sich Loggien und Terrassen auf beiden Wohnetagen und folglich ist die Immobilie in den wärmeren Monaten mit viel Nähe zur Natur geprägt.

ORT	4020 Linz
PREIS	330.000 EUR
WOHNFLÄCHE	117 QM
TERRASSE	14 QM
LOGGIA	13 QM



# Zur Immobilie



Gelegen in der Nähe des Wasserwaldes in einer beliebten Mikrolage gelangt eine reizvolle Maisonette zum Verkauf. Die Wohnung punktet unter anderem mit dem Allgemeingarten, der laut Information der Eigentümer von den anderen Parteien nicht betreten wird. Zusätzlich befinden sich Terrassen auf beiden Wohnebenen und folglich ist die Immobilie in den wärmeren Monaten mit viel Nähe zur Natur geprägt.

Über zwei mögliche Zugänge gelangen Sie in die Immobilie. In der unteren Etage befindet sich die Küche und direkt angrenzend das Wohnzimmer. Diese beiden Räume sind durch eine dünne Zwischenwand zum Teil voneinander getrennt. Bei einer etwaigen Sanierung können diese Räume zusammengelegt werden und folglich würde ein großer Bereich fürs Kochen-Essen-Wohnen entstehen. Ein zusätzliches Zimmer (Schlafraum oder Büro je nach Ausgestaltung)

ist hier ebenso untergebracht. Ein Abstellraum, das WC und die große Diele komplettieren den Innenraum auf dieser Wohnebene. Bedingt durch die Fensterelemente ist eine großartige Lichtstimmung gegeben.

In der oberen Etage setzt sich der durchdachte Raumschnitt fort. Das Badezimmer, ein WC sowie einen weiteren Abstellraum finden Sie hier vor. Südseitig ausgerichtet sind die beiden Schlafräume im Obergeschoss, die jeweils mit einer eigenen Loggia und einem schönen Blick in die Ferne bzw. in den Allgemeingarten punkten. Die beiden Schlafräume verfügen über große Glasflächen.

Ein großer Kellerraum (auf der Wohnebene) sowie der eigene Tiefgaragenplatz runden das Angebot ab. Diese Immobilie kann direkt bezogen werden und auch diejenigen, die eigene Ideen einbringen möchten und auch gerne sanieren, können hier eine modernisierte Immobilie entstehen lassen.



Ein beruhigender  
Ausblick mit viel  
Grün. Genießen Sie  
auch die  
angrenzenden  
Naherholungsgebiete.





# Die Immobilie im Detail

## Eckdaten

WOHNFLÄCHE	117 QM
TERRASSENFLÄCHE	14 QM

---

TERRASSEN	Vorhanden
BALKONE	Vorhanden

HEIZUNG

Fernwärme

---

BAUART  
BAUJAHR

Massiv  
1978

---

ENERGIEAUSWEIS

Gültig bis 31.05.2033

HWB

160

FGEE

1,98

# Ausstattung

BODEN  
FAHRSTUHL  
AUSBlick

Holz, Fliesen, Laminat  
Vorhanden  
Süd

---

## Preisinformationen

KAUFPREIS

330.000 EUR

---

## Lage

SUPERMARKT	300 M
BUSHALTESTELLE	450 M
BANK	2400 M
APOTHEKE	400 M

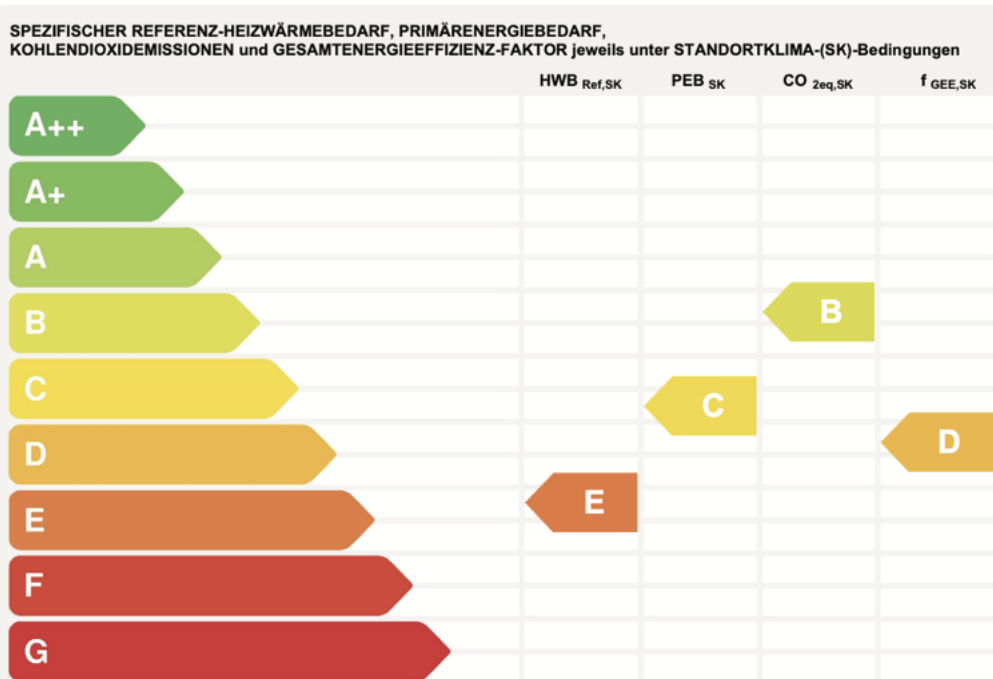
# Pläne

## Energieausweis 1

### Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**  
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	WAG - Obj. 213 - Hausleitnerweg 18, 20, 22, 4020 Linz	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1978
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hausleitnerweg 18, 20, 22	Katastralgemeinde	Waldegg
PLZ/Ort	4020 Linz	KG-Nr.	45210
Grundstücksnr.	361/29	Seehöhe	266 m



# Energieausweis 2

**Energieausweis für Wohngebäude**  
 Oib Richtlinie 8  
 Ausgabe April 2019

**GEBÄUDEKENDATEN**

Brutto-Grundfläche (BGF)	2.928,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	308 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugfläche (BF)	2.342,4 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.743 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	8.965,4 m <sup>3</sup>	Klimaragion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4.673,6 m <sup>2</sup>	Nom.-Außen-temperatur	-12,2 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (AV)	0,52 1/m	Soll-Innen-temperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	1,92 m	mittlerer U-Wert	1,06 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär; opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>1</sub> -Wert	81,35	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär; opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

**EA-Art:**

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)**

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,sk</sub> = 137,7 kWh/m <sup>2</sup> a	Ergebnisse
Heizwärmebedarf	HWB <sub>sk</sub> = 137,7 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	EEB <sub>sk</sub> = 193,5 kWh/m <sup>2</sup> a	
Gesamteffizienz-Faktor	f <sub>GEE,sk</sub> = 1,93	

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,ref,sk</sub> = 468,008 kWh/a	HWB <sub>ref,sk</sub> = 159,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,sk</sub> = 468,008 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> = 159,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Wärmesendeleistungsbedarf	Q <sub>S,sk</sub> = 29.924 kWh/a	WWWB = 102,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HE,sk</sub> = 567,010 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> = 193,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε <sub>WW,sk</sub> = 3,38
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε <sub>RH,sk</sub> = 1,00
Energieaufwandszahl Heizen		ε <sub>HE,sk</sub> = 1,14
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HSt,sk</sub> = 69,587 kWh/a	HHStB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>ED,sk</sub> = 633,697 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> = 215,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PE,sk</sub> = 603,501 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> = 207,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf NICHT erneuerbar	Q <sub>PE,sk,nr</sub> = 69,152 kWh/a	PEB <sub>sk,nr</sub> = 23,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PE,sk,er</sub> = 539,349 kWh/a	PEB <sub>sk,er</sub> = 184,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	CO <sub>2,sk,eq</sub> = 57,832 kg/a	CO <sub>2,sk,eq</sub> = 19,5 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamteffizienz-Faktor		f <sub>GEE,sk</sub> = 1,98
Photovoltaik-Export	Q <sub>PV,sk</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,sk</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

**ERSTELLT**

GWR-Zahl: 01.06.2023  
 Ausstellungdatum: 01.06.2023  
 Gültigkeitsdatum: 31.05.2033  
 Geschäftszahl: S2778-23\_Obj\_213

Erstellerin: MPT Engineering GmbH  
 Unterschrift: M - P - T Engineering GmbH  
 Zuckergasse 1, 4027 Altonow  
 3100 Linz, Österreich  
 07324 20000-0  
 07324 20000-34

Die Energiemerkmalen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der bestehenden Energiegesetze können bei unrichtiger Nutzung erhebliche Auswirkungen auf andere, insbesondere Naturgesetze, unter Umständen sogar können aus Gründen der Sicherheit und der Lage hinsichtlich der Energieerzeugung von dem Auftraggeber abzuweichen.

**Datenblatt GEQ**  
 WAG - Obj. 213 - Hausleitnerweg 18, 20, 22, 4020 Linz

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien  
**HWB Ref,SK 160 f<sub>GEE,SK</sub> 1,98**

**Gebäudedaten**

Brutto-Grundfläche BGF	2.928 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,92 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	8.965 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,52 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	4.680 m <sup>2</sup>		

**Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten: lt. Plänen, 1978  
 Bauphysikalische Daten: lt. Plänen, 1978  
 Haustechnik Daten: lt. Besichtigung vor Ort u. Bestandsenergieausweis, 31.05.2023, 22.01.2013

**Haustechniksystem**

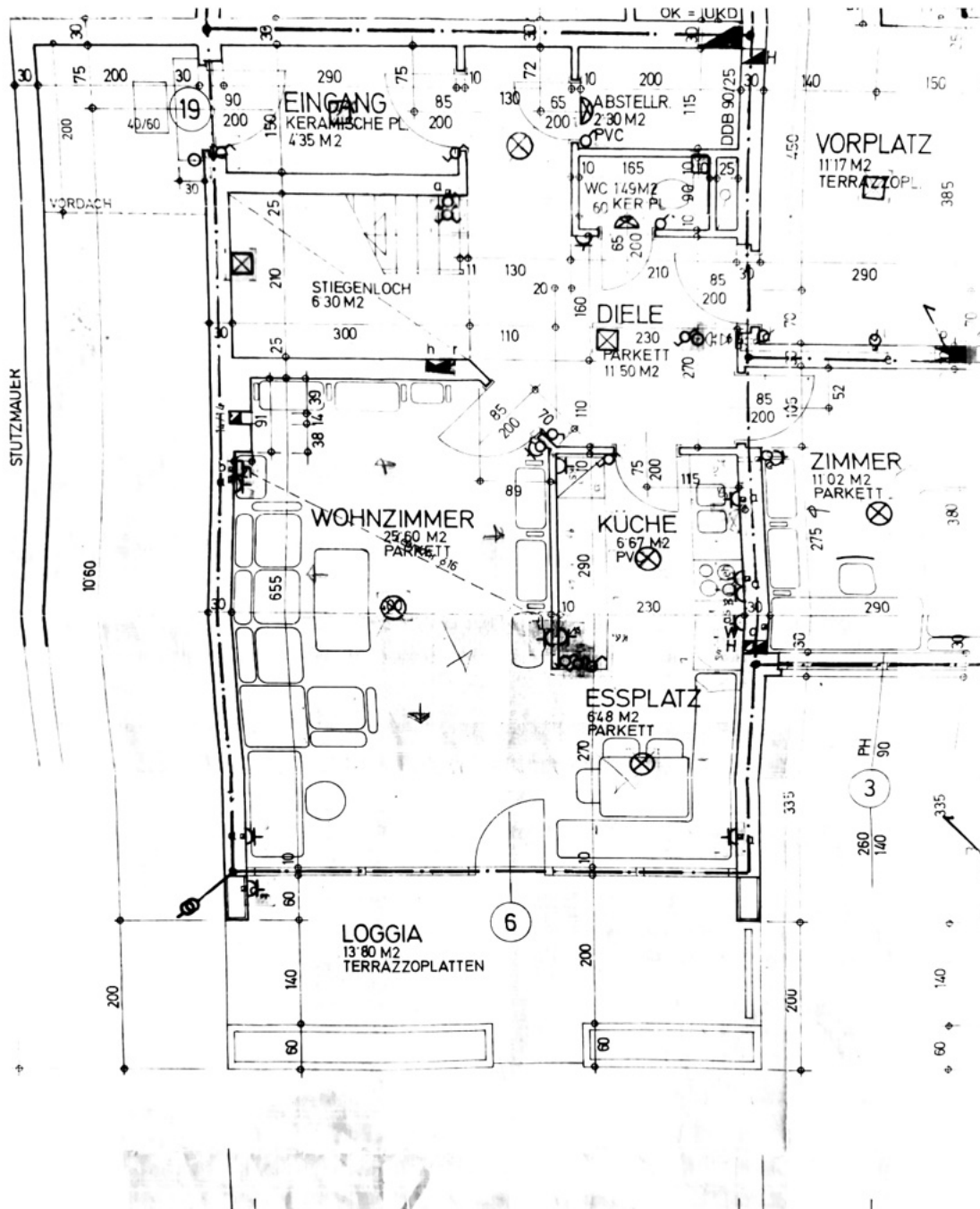
Raumheizung: Nah-Fernwärme (Fernwärme aus hocheffizienter KWK)  
 Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung  
 Lüftung: Fensterlüftung

**Berechnungsgrundlagen**

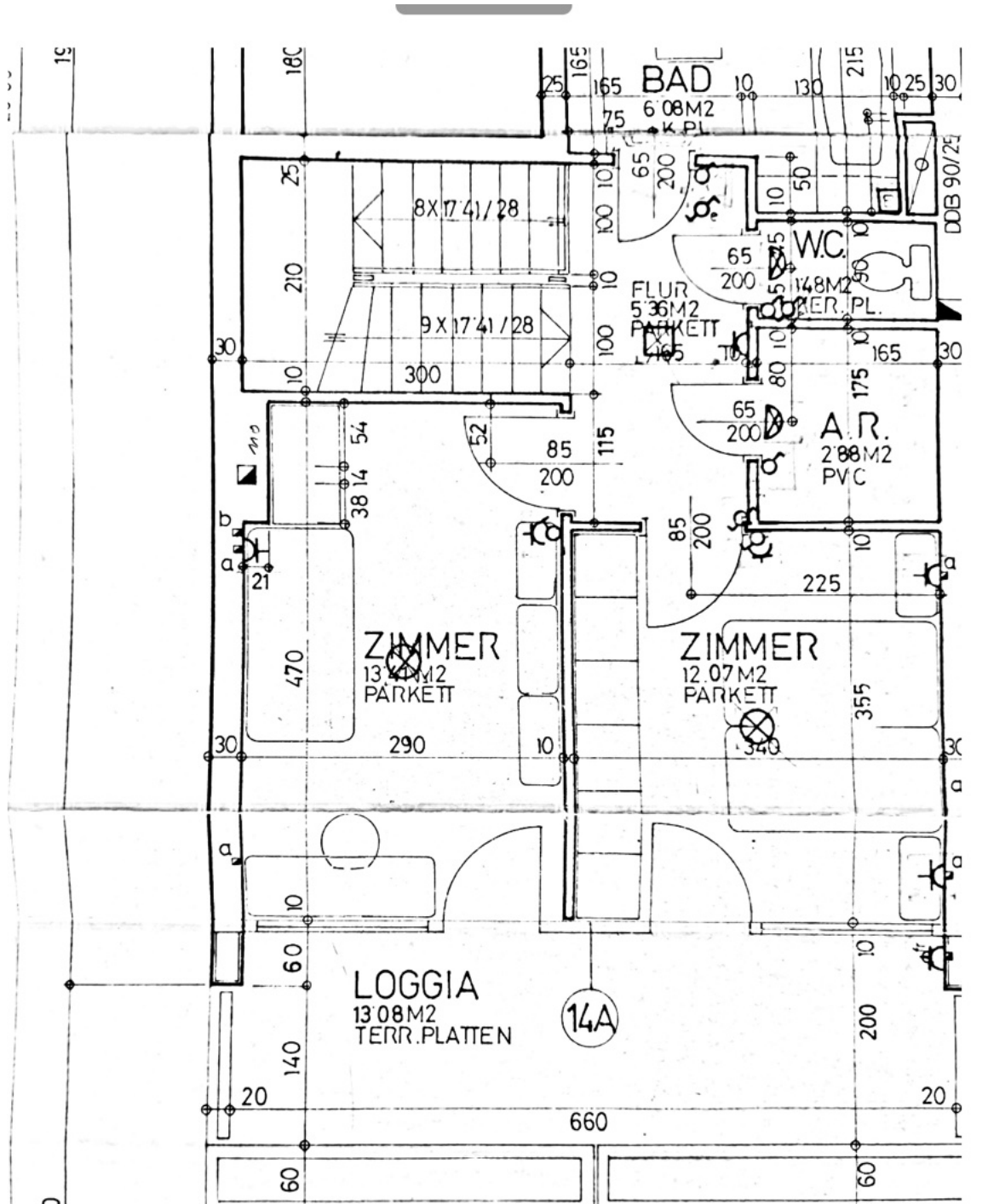
Der Energieausweis wurde mit folgenden Normen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at  
 Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdenberigte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmeverluste 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 5096-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / Oib-Richtlinie 8 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 Mehrfamilienwohnbauwerken ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energieeffizienzzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ONORM H 7500 erstellt werden.

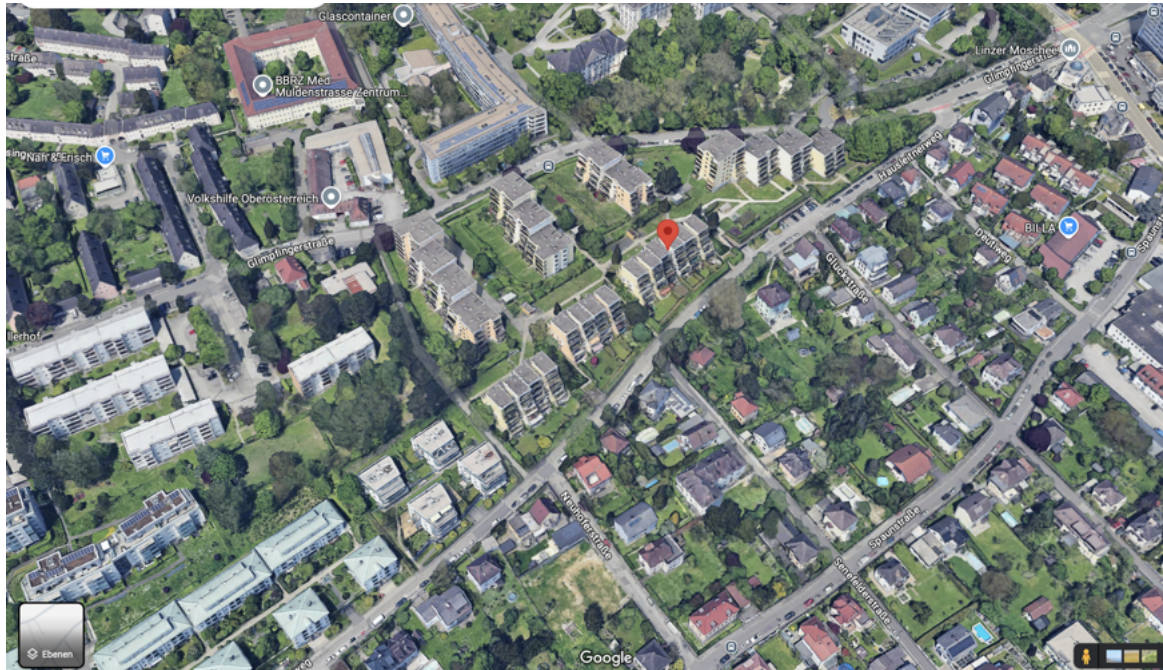
# Erdgeschoss



# Obergeschoss



# Lageplan



Ich freue mich von  
Ihnen zu hören.

MICHAEL AUER