

Schöner leben mit Balkon und Terrasse - und herrlichem Blick ins Mühlviertel



4020 Linz
Eignerstrasse 2

Den Blick in die Zukunft gerichtet, modern und ebenso mit einer bewegten Geschichte, mal zurückgezogen und gleichzeitig weltoffen, das ist Linz.

Linz - Landeshauptstadt von Oberösterreich und mit rund 210.000 Einwohnern nach Wien und Graz die drittgrößte Stadt Österreichs.

Daten & Fakten zur Wohnung:

Gesamtfläche:	ca. 120 m ²		
Zimmer:	4		
Balkon, Terrasse:	ja		
Lift:	nein	Kaufpreis	€ 295.000,00
Parkplatz:	ja	Maklerprovision:	€ 3% + MwSt.

OBJEKTbeschreibung

Die ca. 120 m² große und helle Eigentumswohnung befindet sich im 4. und letzten Geschoss einer Liegenschaft in einer verkehrsberuhigten Zone Nähe Bulgariplatz.

Mit einem perfekten Wohnungsschnitt bietet dieses Eigenheim viel Licht und eine großzügige Atmosphäre. Aufgeteilt in einen großen, gefliesten Vorraum, vollmöblierter Küche, einen Wohnbereich mit Terrasse, 3 weiteren Zimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon, einem Abstellraum, das Bad mit Dusche, Wanne und WC.

Ein Meller-Ofen sorgt zusätzlich zur Zentralheizung in der Übergangszeit für wohlige Wärme. Die regelmäßig gewartete Junkers Gastherme erwärmt die Heizung und das Wasser. Fernwärme ist im Haus vorhanden, Anschluss jederzeit möglich.

Auf einer großzügigen Terrasse und gegenüberliegend einem Balkon können Sie über die Dächer von Linz oder bis ins Mühlviertel blicken und entspannt den Tag ausklingen lassen.

Die perfekte Infrastruktur tut ihr Übriges, um Ihren Wohntraum zu erfüllen. Genießen Sie die Ruhe - Abspannen und weg vom Stress! Es sind nur wenige Autominuten ins Zentrum von Linz auch mit perfekter öffentlicher Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, sowie Schulen, Kindergarten und Freizeitanlagen befinden sich in der Nähe. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind gut und schnell zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung verfügt zudem über einen Kellerraum im Untergeschoss. Im Allgemeineigentum befinden sich auch die Waschküche, Fahrradabstellraum und der Innenhof. Dem Gebäude sind eine begrenzte Anzahl privater Parkplätze zugeteilt. Ausreichend Parkplätze auch vor dem Haus.

Das Haus wurde in den letzten Jahren thermisch saniert, die Fassade neugestaltet und die Terrassen im Obergeschoss renoviert.

10 Parteien bewohnen den Gebäudeteil der Eignerstrasse 2.

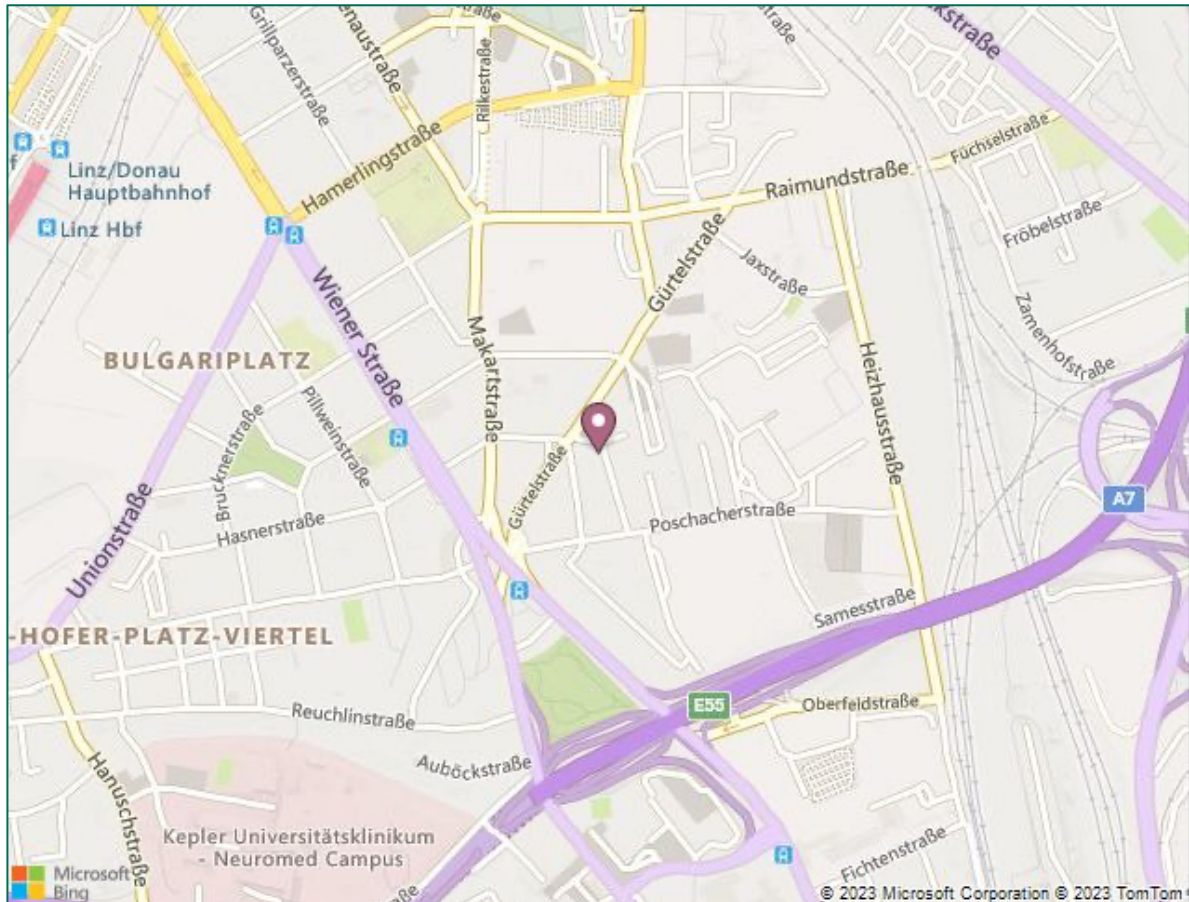
AUSTATTUNGSbeschreibung

In der vom Tischler optimal eingebauten Küche befinden sich Cerankochfeld, Backrohr, Kühlschrank, Bosch Geschirrspüler und eine Siemens Waschmaschine.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, Dusche mit Glastüre, Waschbecken, Klosett und Lüftung.

Alle Fenster und Balkontüren sind mit Außenrollos versehen.

LAGE / VERKEHRSANBINDUNG / INFRASTRUKTUR



Bildungseinrichtungen:

Kindergarten:	160 m
Schule:	315 m

Nahversorgung:

Bäckerei:	135 m
Drogerie:	598 m
Supermarkt:	70 m

Gesundheitsversorgung:

Apotheke:	321 m
Arzt:	398 m

Sonstiges:

Bank:	423 m
Polizeidienststelle:	588 m
Postamt:	588 m

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Straßenbahn und Buslinien in 5 Minuten fußläufig erreichbar.

Individualverkehr:

Mühlkreisautobahn 5 Autominuten entfernt.

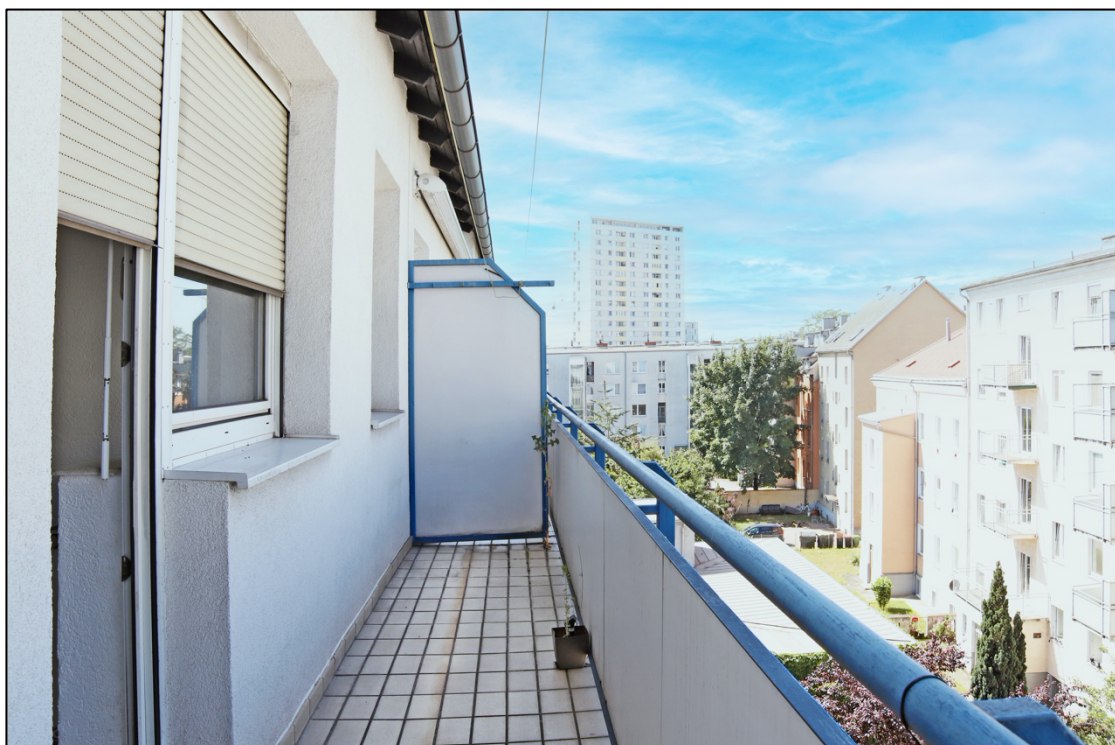
FOTOS



Vorraum



Wohnzimmer



Süd-west-Balkon



Aussicht



Küche



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC



Terrasse



Aussicht



Strassenansicht Gebäude



Innenhof



Ansicht Gebäude Innenhof



DATEN IM ÜBERBLICK

ECKDATEN

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	4020 Linz, Eignerstrasse 2/27
Bezirk	Linz

KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

Kaufpreis	€ 295.000,00
Maklerprovision inkl. MwSt.	€ 10.620,00
Verfügbar	ab sofort

FLÄCHEN UND ZIMMER

Wohnfläche	ca. 90 m ²
Gesamtfläche	ca. 120 m ²
Anzahl Zimmer	4
Außenfläche	Terrasse, Balkon
Außenfläche Allgemein	Innenhof
Hausverwaltung	OÖ Wohnbau
Betriebskosten 2023	rd. € 300,00
Rücklagen	ca. € 150.000,00

BESCHREIBUNG

Baujahr	1961
Keller	vorhanden
Bauweise	Massivbauweise, Ziegel
Fenster	mit Außenrollos
Boden	Holz/Fliesen
Lärmimmission	Niedrige Lärmbelastigung

HEIZUNG

Heizsystem:	Zentralheizung, Kachelofen Meller
Heizenergie:	Gas, Anschluss an Fernwärme im Haus möglich
Energieausweis	HWB B 45 kWh/m ² a, fGEE C 1,09

Kaufpreis: € 295.000

Dieser Preis ist ein Richtpreis, der sich sowohl nach unten, als auch nach oben verändern kann. Die Annahme des Kaufanbots erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Verkäufers.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN – GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind daher ohne Gewähr. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis.

Nebenkostenübersicht

Kaufverträge

- * Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung 3,5%
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- * Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht) 1,1%
- * Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Tarif des jeweiligen Urkundenerrichters sowie
- * Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- * Verfahrenskosten und Verwaltungsabgaben für
- * Grundverkehrsverfahren (länderweise unterschiedlich)
- * Förderungsdarlehen bei Wohnungseigentumsobjekten und Eigenheimen Übernahme durch den Erwerber: Neben der laufenden Tilgungsrate außerordentliche Tilgung bis zu 50% des aushaftenden Kapitals bzw. Verkürzung der Laufzeit möglich. Der Erwerber hat keinen Rechtsanspruch auf Übernahme eines Förderungsdarlehens. Allfällige Anliegerleistungen laut Vorschreibung der Gemeinde (Aufschließungskosten und Kosten der Baureifmachung des Grundstückes) sowie Anschlußgebühren und -kosten (Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon etc.)

Vermittlungsprovision (Höchstprovision)

- bei Kauf, Verkauf oder Tausch von
- Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen
 - Liegenschaftsanteilen, an denen Wohnungseigentum besteht oder vereinbarungsgemäß begründet wird
 - Unternehmen aller Art
 - Abgeltung für Superädifikate auf einem Grundstück
- bei einem Wert
 EUR 36.336,42 je 4 %,
 von EUR 36.336,49 bis EUR 48.448,51 je EUR 1.453,46
 ab EUR 48.448,58je 3 %,
 jeweils zuzüglich 20 % Ust

Steuerliche Auswirkungen bei Veräußerung

Gewinne aus der Veräußerung privater Liegenschaften werden ab 1.4.2012 unbefristet besteuert. Bei Immobilien, die nach dem 31.3.2012 veräußert werden, ist hinsichtlich der Besteuerung zwischen „steuerverfangenen Immobilien“, die ab dem 1.4.2002 entgeltlich angeschafft wurden, und „Altfällen“ zu unterscheiden.

„Steuerverfangene Immobilien“: 30 % Steuer auf Veräußerungsgewinn.

Im Regelfall unterliegen Immobilien, die ab dem 1. 4. 2002 angeschafft wurden (bzw. ab dem 1.4.1997, falls eine Teilabsetzung für Herstellungsaufwendungen in Anspruch genommen wurde) einer einheitlichen Immobilienertragsteuer in Höhe von 30% des Veräußerungsgewinns, der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufspreis. Steuermindernd wirken sich Instandsetzungs- und nachträgliche Herstellungsmaßnahmen aus. Geltend gemachte Absetzbeträge von Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich jener AfA, welche bei der Berechnung der besonderen Einkünfte (Details siehe unten) abgezogen worden ist, sowie offene Teilabsetzbeträge für Instandsetzungsaufwendungen müssen hinzugerechnet werden. Ab einer Behaltdauer von 10 Jahren kann eine Inflationsabgeltung in Höhe von 2% pro Jahr, insgesamt gedeckelt mit 50 %, geltend gemacht werden, d. h. ab dem 35. Jahr wird der Spekulationsgewinn mit 12,5 % besteuert.

„Altfälle“: 4,2 % bzw. 18 % Steuer auf gesamten Kaufpreis

Bei einem letzten entgeltlichen Erwerb vor dem 1. 4. 2002 (bzw. im Falle von geltend gemachten Teilabsetzungen gem. §28 Abs.3 EStG 1.4.1997) wird pauschal der Veräußerungserlös (erzielter Kaufpreis) besteuert.

- 4,2 % vom Veräußerungserlös bzw.
 - 18 % vom Veräußerungserlös, wenn seit dem 1.1.1988 eine Umwidmung stattgefunden hat
- Über Antrag ist es in jedem Fall möglich, den Spekulationsgewinn zu errechnen und diesen mit 25% zu versteuern oder aber auch mit dem Einkommensteuertarif zu veranlagen.

Befreiung von der Immobilienertragsteuer

- a) Hauptwohnsitzbefreiung
 - eine Immobilie ab der Anschaffung mindestens zwei Jahre durchgehend bis zur Veräußerung als Hauptwohnsitz gedient hat oder
 - 5 Jahre durchgehender Hauptwohnsitz in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung gegeben ist, fällt keine Immobilienertragsteuer an.
 - b) Selbst erstellte Gebäude Eine solche Steuerbefreiung ist auch für selbst erstellte Gebäude (Veräußerer hat die Bauherreneigenschaft) gegeben: Diese Gebäude dürfen aber in den letzten 10 Jahren vor Veräußerung nicht zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verwendet worden sein.
 - c) Weitere Ausnahmen sind für Tauschvorgänge im Rahmen eines Zusammenlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens vorgesehen sowie für Anrechnung von Grunderwerbsteuern und Stiftungseinkommensteuern sowie Erbschafts- & Schenkungssteuern der letzten 3 Jahre vor Veräußerung auf die Spekulationssteuer.
- Die Erklärung der Steuer bzw. Meldung hat durch Selbstberechnung der Parteienvertreter über finanzonline zu erfolgen und ist bis 15. des zweitfolgenden Monats durchzuführen.

**Nebenkostenübersicht und weitere Informationen
gemäß § 30 b Konsumentenschutzgesetz - Kauf-, Miet- und Hypothekendarlehensverträge**

Hinweis auf die Bestimmungen der §§6 Abs 4; 7 Abs 1; 10 und 15 Maklergesetz
 § 6(4) Dem Makler steht keine Provision zu, wenn er selbst Vertragspartner des Geschäfts wird. Dies gilt auch, wenn das mit dem Dritten geschlossene Geschäft wirtschaftlich einem Abschluß durch den Makler selbst gleichkommt. Bei einem sonstigen familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten, das die Wahrung der Interessen des Auftraggebers beeinträchtigen könnte, hat der Makler nur dann einen Anspruch auf Provision, wenn er den Auftraggeber unverzüglich

auf dieses Naheverhältnis hinweist.

§ 7(1) Der Anspruch auf Provision entsteht mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts. Der Makler hat keinen Anspruch auf einen Vorschuß.

§ 10 Der Provisionsanspruch und der Anspruch auf den Ersatz zusätzlicher Aufwendungen werden mit Ihrer Entstehung fällig.

Rücktrittsrecht laut §30a KSchG

- 1) am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat
 - 2) seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
 - 3) an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
 - 4) zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll; (§30a KSchG) oder seine Vertragserklärung
 - 5) weder in den Geschäftsräumen des Immobilienmaklers abgegeben,
 - 6) noch die Geschäftsverbindung zur Schließung des Vertrages mit dem Immobilienmakler selbst angebahnt hat (§3 KSchG)
- kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung (§30a KSchG) bzw. ab Zustandekommen des Vertrages (§3 KSchG) oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu laufen. Sie endet jedenfalls nach einem Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung (§30a KSchG) bzw. nach Zustandekommen des Vertrages (§3 KSchG).

Anmerkung: Nimmt der Verbraucher z.B. aufgrund eines Inserates des Immobilienmaklers mit diesem Verbindung auf, so hat der Verbraucher selbst angebahnt und daher - gleichgültig, wo der Vertrag geschlossen wurde - kein Rücktrittsrecht gemäß §3 KSchG.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäftes (§30 a KSchG) gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag.

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

-An:

Ing. Sonja Stieber, Stieberreal Immobilienvermittlung
 Steingasse 9
 4020 Linz

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

.....

- Bestellt am (*) / erhalten am (*):

- Name des/der Verbraucher(s):

- Anschrift des/der Verbraucher(s):

.....
 - Datum und Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)