ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

2842 Edlitz - Sofort bezugsfähige Eigentumswohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz!

Objektnummer: 960/68002

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2842 Edlitz
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,62 m²
Nutzfläche:	86,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	141,92 €
USt.:	22,31 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marco Antonio Stipsits

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

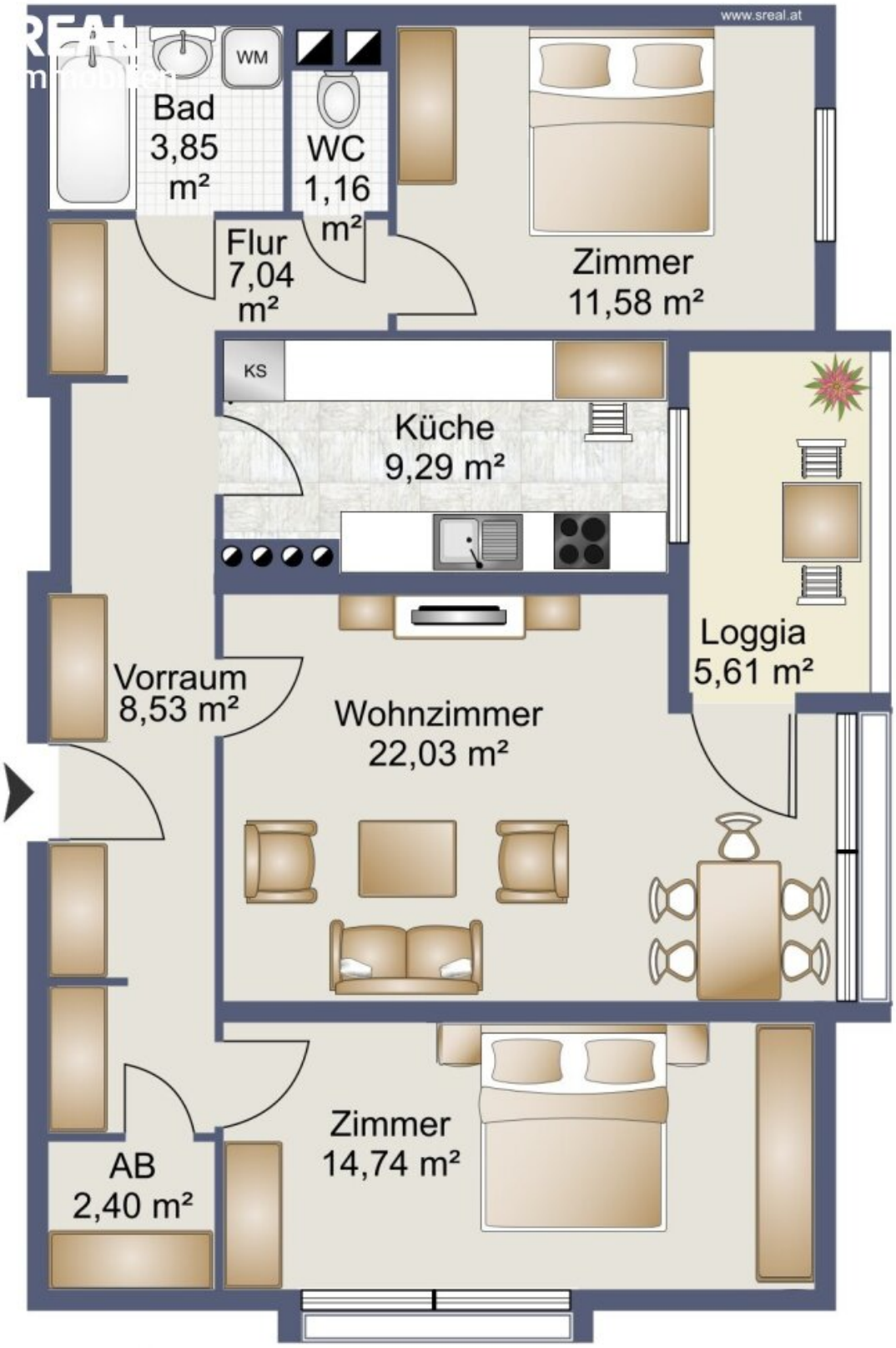
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Wohnung

REAL Immobilien

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	2842 Edlitz_ Markt		
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1990
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Markt	Katastralgemeinde	Edlitz
PLZ/Ort	2842 Edlitz Markt	KG-Nr.	19432
Grundstücksnr.		Seehöhe	450 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

HWB$_{Ref}$: 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.

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

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergier

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

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

f$_{GEE}$: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{ern}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) Anteil auf.

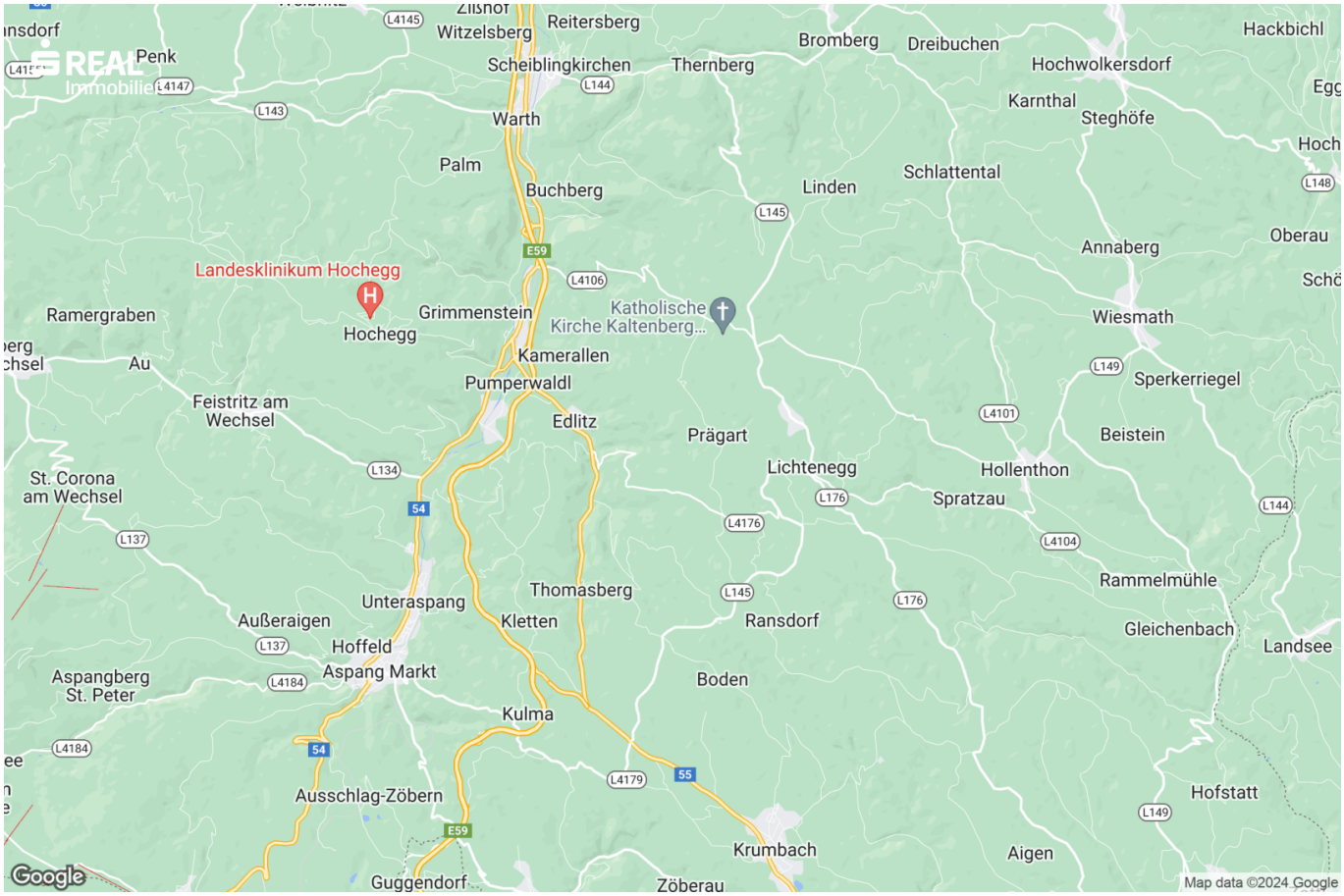
CO$_2$: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofil Duo" Software, ETU GmbH, Version 5.1.1 vom 22.03.2019, www.etu.at

1


Zilsnot
Witzelsberg
Reitersberg
Bromberg
Dreibuchen
Hackbichl
Penk
Scheiblingkirchen
Thernberg
Hochwolkersdorf
Karnthal
Steghöfe
Warth
Palm
Buchberg
Linden
Schlattental
Annaberg
Oberau
Landesklinikum Hochegg
Ramergraben
Grimmenstein
Hochegg
Katholische Kirche Kaltenberg...
Wiesmath
Kamerallen
Au
Pumperwaldl
Sperkerriegel
Feistritz am Wechsel
Edlitz
Prägart
Beistein
Lichtenegg
Hollenthon
St. Corona am Wechsel
Spratzau
Rammelmühle
Thomasberg
Unteraspang
Kletten
Ransdorf
Gleichenbach
Außeraigen
Hoffeld
Landsee
Aspang Markt
Aspangberg St. Peter
Boden
Kulma
Ausschlag-Zöbern
Hofstatt
Krumbach
Aigen
Guggendorf
Zöberau
Google
Map data ©2024 Google

Objektbeschreibung

Die Lage:

Die Lage dieser Immobilie am grünen Ortsrand ist ausgezeichnet! Die Bezirkshauptstadt Neunkirchen ist in gut 15 Minuten Fahrzeit erreichbar und die Bundeshauptstadt Österreichs in ca. 45 Minuten. Alles was Sie im Alltag benötigen (Volksschule, Mittelschule, Musikschule, Kindergarten, Nah & Frisch Nahversorger, Bankinstitut, Gemeindearzt mit Hausapotheke etc.) ist im Umfeld der Immobilie vorhanden und in ca. 7 Minuten fußläufig erreichbar! Somit sind Sie nicht auf die unmittelbare Nutzung eines PKW's angewiesen! Besitzen Sie dennoch ein Fahrzeug, steht ein PKW Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung.

Die Nähe zum Ortszentrum erleichtert die komfortable Nutzung der gebotenen öffentlichen Verkehrsmittel! (VOR Haltestelle Edlitz Ortsmitte, Buslinie 388 nach Hochegg/Grimmenstein, Buslinie 384 Aspang bis Seebenstein und Neunkirchen, Buslinie 390 Kirchschlag/Bad Schönau/Krumbach/Grimmenstein)

Aufgrund der angrenzenden "Grün- & Freiflächen" (Wanderwege, Panoramastraße...), sowie der "Sport- & Freizeiteinrichtungen" (Freibad, Tennisplatz, Sportunion Edlitz/Thomasberg/Grimmenstein mit dem Angebot zu Mountainbiketouren & Rackleton...etc.) in der Nähe, wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil!

Das Wohnhaus:

Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 1990 benützungsbewilligt. Im Untergeschoß wurden Kellerabteile und Tiefgaragenstellplätze für PKW's etabliert, welche der allgemeinen Nutzung vorbehalten sind. Die Liegenschaft wird seit der Errichtung natürlich sorgsam und pfleglich in Stand gehalten!

Die Wohnung:

Die ausgewogen aufgeteilten Räumlichkeiten im ersten Obergeschoß (kein Personenaufzug), bieten Ihnen ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung! Im Eingangs- & Vorzimmerbereich wurde eine Garderobe geschaffen, welche in Kombination mit dem angrenzenden Abstellraum für ausreichenden Stauraum sorgt. Der kommunikative Mittelpunkt der Wohnung - der schmucke Wohn-/Esszimmerbereich - ist nach Westen orientiert und knapp über 22 m² groß. Ihr Frühstück und diverse kulinarische Genüsse können Sie aufgrund des Platzangebotes auch gerne auf der 5,61 m² großen Loggia genießen! Die Küche (mit Fenster und Essplatz) ist mit einer im Landhaus-Stil gehaltenen Küchenmöblierung samt elektrischer Geräte ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Wanne, einen Waschtisch und dem Anschluss für die Waschmaschine. Die separat gehaltene Toilette ist vom zentralen Vorraum aus erreichbar. Zwei schmucke Schlafzimmer komplettieren das Raumangebot dieser Immobilie.

Hier geht's zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3045984?accessKey=6556

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Der Wohnung ist selbstverständlich ein Kellerabteil zugeordnet.

Allgemeines:

Ein Gas-Etagen-Heizsystem (Marke "Junkers") sorgt für wohlige Wärme in der kälteren Jahreszeit und bereitet auch das benötigte Warmwasser auf.

Der generelle Zustand dieser Immobilie ist sehr gepflegt!

Laut Vorausschau der Hausverwaltung werden in den folgenden 5 Jahren folgende Verbesserungsarbeiten vorgenommen:

- Erneuerung der Einlauf- bzw. Entwässerungsrinnen der Garage

- Anstreicherarbeiten Balkone/Fenster

- Stiegenaufgang

- diverse Baumeisterarbeiten

Die Kosten hierfür sind per Reparaturrücklage (derzeit ca. 68.000,- Euro lt. Info der Hausverwaltung) der Wohnungseigentümergemeinschaft gedeckt!

Die laufende monatliche Vorschreibung beträgt:

141,92 Euro + 10% UST Betriebskosten

120,72 Euro Rücklage

24,33 Euro + 20% UST Garage

32,65 Euro + 10% UST Verwaltung

341,78 Euro gesamt

Wohnbauförderung:

Bei gegebener Förderungswürdigkeit kann das WBF-Darlehen der "Hypo Noe Landesbank für

NÖ u. Wien AG" von Käufern übernommen werden.

Wird das bestehende Darlehen nicht übernommen, wird es im Zuge der Kaufvertragsabwicklung vorzeitig zurückbezahlt.

Der noch offene Saldo beträgt derzeit: € 3.714,90 (Zinssatz 1 % fix)

Laufzeitende: 01.04.2026

Annuität: € 240,44 in der monatlichen Vorschreibung (wird bei einer Tilgung NICHT mehr vorgeschrieben)

Resümee:

Diese Immobilie besticht als exklusives Gesamtpaket! Zum selber Wohnen, oder aber auch als Investition!

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen zur Innenraumgestaltung einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Kauf und Finanzierung aus einer Hand! Nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe, gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Spezialisten der Erste Bank & Sparkasse!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <5.000m
Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.