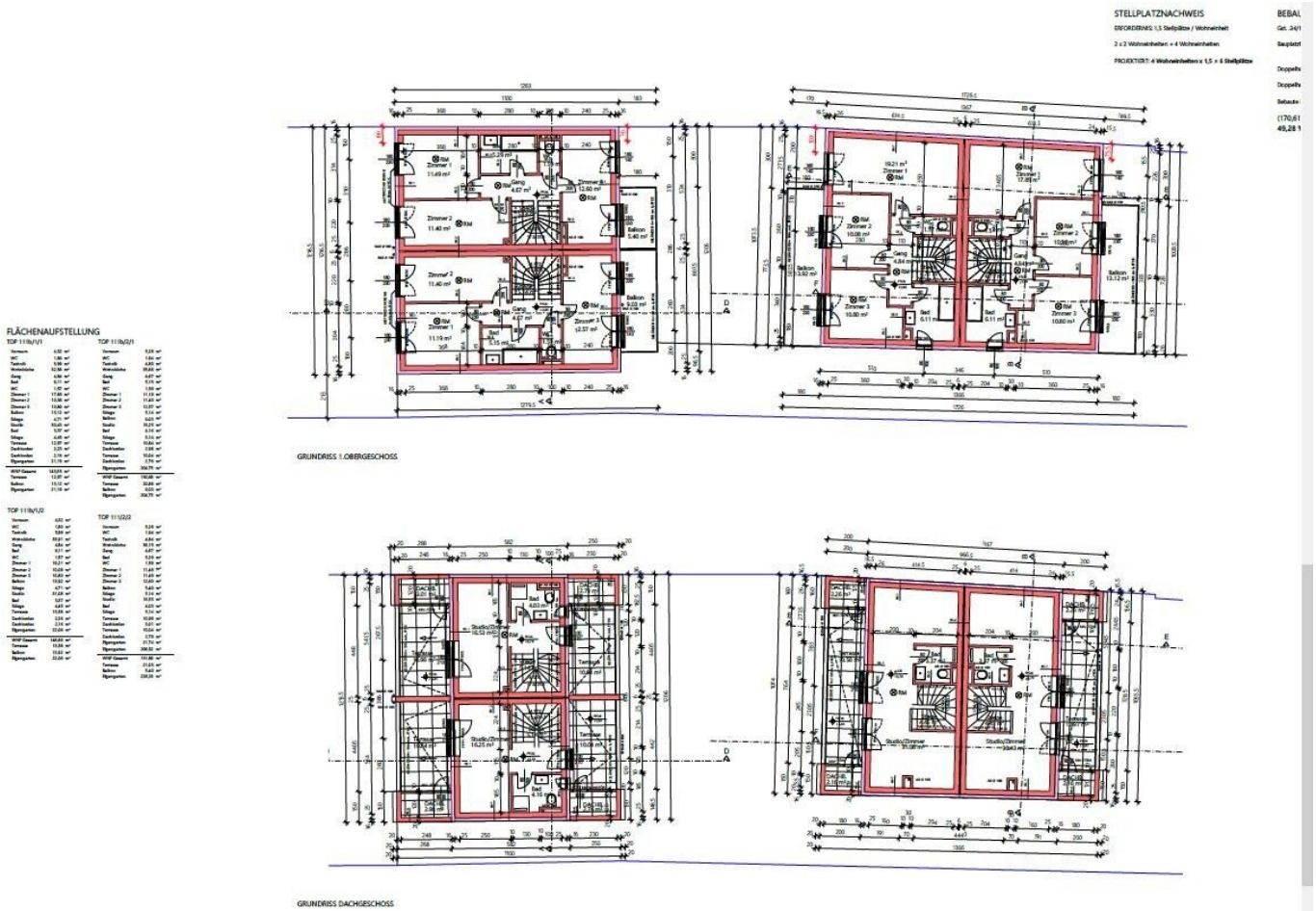
++Baubewilligtes Projekt inkl. Planung & Grundstück für 6 Doppelhaushälften + 2.608m² großes Grundstück ++



Plan Langenlebarn

Objektnummer: 1587/64000

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3425 Langenlebarn-Oberaigen
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

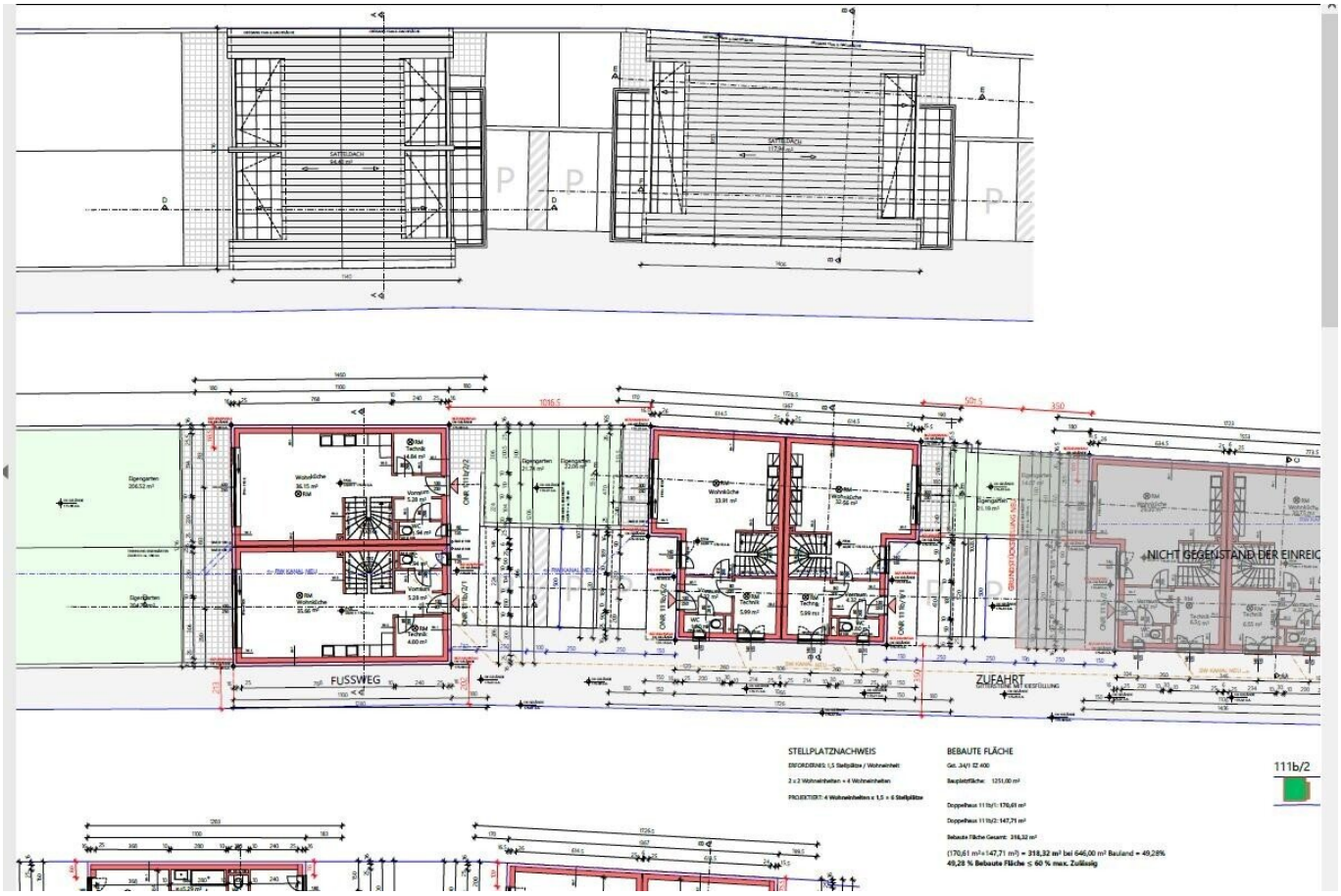
Ihr Ansprechpartner

Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

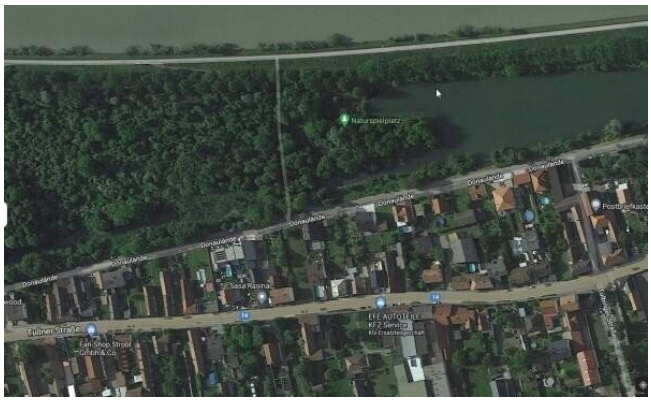
T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24

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


SATTELDACH
SATTELDACH
Eigengarten
Eigengarten
Eigengarten
Wohnküche
Wohnküche
Wohnküche
Wohnküche
Wohnküche
Technik
Technik
Technik
Technik
Technik
Vorraum
Vorraum
FUSSWEG
ZUFAHRT
NICHT GEGENSTAND DER EINREIC
STELLPLATZNACHWEIS
ERFORDERNIS: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit
2 x 2 Wohneinheiten = 4 Wohneinheiten
PROJEKTIERT: 4 Wohneinheiten x 1,5 = 6 Stellplätze
BEBAUTE FLÄCHE
Ges. 34/1 EZ 400
Baulpzfläche: 1251,00 m²
Doppelhaus 11 ltz/1: 176,61 m²
Doppelhaus 11 ltz/2: 147,71 m²
Bebaute Fläche Gesamt: 318,32 m²
(170,61 m² + 147,71 m²) = 318,32 m² bei 646,00 m² Bauland = 49,28%
49,28 % Bebaute Fläche ≤ 60 % max. Zulässig
111b/2

Energieausweis für Wohngebäude
OIB
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019
BEZEICHNUNG 21-00240 Tulnerstraße 111a EA-002
Umsetzungsstand Planung
Gebäudeteil (NF) 111a/1 + 111a/2
Baujahr 2022
Nutzungsprofil Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten
Letzte Veränderung –
Straße Tulnerstraße 111
Katastralgemeinde Langenlebarn-Oberzögen
PLZ/Ort 3425 Langenlebarn
KG-Nr. 20147
Grundstücksnr. 241
Seehöhe 172 m
SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(EK)-Bedingungen
HWB Ref,SK
FEB SK
CO2 Ref,SK
Ref,SK
A++
A+
A
B
C
D
E
F
G
A++
A++
A
B
OEG von Zehentmayer Software GmbH www.gwg.at
(2022.10101) REPCH-16 v10C1 - Niederösterreich
11.09.2022
Bearbeiter L/D
Seite 1

GRILLPLATZ


Naturspielplatz
Donauallee
Tullner Straße
Sara Rasing
EFE AUTOTEILE
KFZ Service
Kfz-Instandsetzung
Car Shop Strobl
GmbH & Co

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Richtlinien 2
Ausgabe April 2019

BEZEICHNUNG 21-00246 Tulnerstraße 111a EA-002

Gebäudeteil (NF)	111a1 + 111a2	**Umsetzungsstand**	Planung
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Baujahr	2022
Straße	Tulnerstraße 111	Letzte Veränderung	–
PLZ/Ort	3425 Langenlebarn	Katastralgemeinde	Langenlebarn-Oberzeiden
Grundstücksnr.	241	KG-Nr.	20147
		Seehöhe	172 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEREFERENZWERT, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter **STANDORTKLIMA-(EK)-Bedingungen**

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 Ref,SK	Feff,SK
A++		A++	A++	
A+				
A				A
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB Ref,SK: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist eine Kennzahl, die in den Räumen entstehende Wärme muss, um eine ausreichende beziehungsweise gewünschte Raumtemperatur ohne Berücksichtigung erfolgter Erträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

HWB SK: Der **Heizwärmebedarfskennwert** ist die Kennzahl für den Gebäudebedarf an Heizenergiemenge (Nutzenergiebedarf).

PEB SK: Der **Primärenergiebedarfskennwert** ist neben den Energiebedarfskennwerten für Heizung und Warmwasser auch der Energiebedarf für Kühlung, Lüftung und Beleuchtung. Dabei werden Hilfsenergien wie Umwälzpumpen, Gebläse und Regelungen, die Umwandlung, Verteilung und Speicherung der Energieträger sowie die Gutschriften für Stromerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern berücksichtigt.

CO2 SK: Der **Kohlendioxidkennwert** ist der Heizenergiebedarf multipliziert mit einem Faktor, der angibt, wie viel Kohlendioxid bei der Bereitstellung der Heizenergie in etwa dem durchschnittlichen Kohlendioxidausstoß von Heizungsanlagen bzw. Fernwärmenetzen entspricht.

Feff SK: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus Referenz- und Primärenergiebedarf. Er gibt an, wie viel Primärenergie im Vergleich zu einem Referenzgebäude mit gleichem Heizwärmebedarf und einem Referenzheizungssystem (Heizung, Warmwasser, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung) benötigt wird.

Hinweis: Die **Referenzwerte** sind in der Regel für Neubauten und für Sanierungen von Gebäuden mit mehr als 1000 m² Nutzfläche verbindlich einzuhalten. Die Kennzahlen können für die Jahre 1970 bis 2021 abgerufen der Verfassung abgerufen.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Im Zuge der Jahresbedarfsrechnung beziehen Benutzer individuelle Werte.

Dieser Energieausweis entspricht in Form Inhalten der OIB-RichtlinIe 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung) und der Verordnung (EU) Nr. 1253/2014 der Kommission vom 23. Juli 2014 zur Ergänzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 1254/2014 der Kommission vom 11. September 2013 zur Ergänzung der Richtlinie 2010/30/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Angabe von Verbrauchsinformationen durch energieverbrauchsrelevante Produkte mittels einheitlicher Produktinformationen in Form eines normierten Datenblattes bestehender Gebäude (Gebäudetypen 1 bis 4).

Objektbeschreibung

++Baubewilligtes Projekt inkl. Planung & Grundstück für 6 Doppelhaushälften + 2.608m² großes Grundstück ++

Langenlebarn ist ein Ort im Tullnerfeld an der Donau in Niederösterreich. Er besteht aus zwei Dörfern, Oberaigen und Unteraigen, die jeweils Ortschaften und Katastralgemeinden der Stadtgemeinde Tulln an der Donau im Bezirk Tulln sind.

PROJEKT

Baubewilligtes Projekt inkl. Planung & Grundstück für 6 Doppelhaushälften,insgesamt 9 Stellplätze mit zwei Zufahrtsstraßen

Die Doppelhaushälften werden auf drei Ebenen geplant (EG, OG, DG ohne Keller) Raumaufteilung laut Einreichplan mit insgesamt 5 Zimmern pro Doppelhaus mit jeweils 2 Bädern und 3 Toiletten

Beiliegend finden Sie die Einreichpläne und den rechtskräftigen Baubescheid von 25.11.2022 in 3425 Langenlebarn-Oberaigen , Tullnerstrasse 111.

Die gesamte Gartenfläche beträgt 2608 m² und ist folgendermaßen aufgeteilt:

WNFL Terrasse Balkon Garten Garten
Doppelhaush. Top 1.1 143,55m² 12,97m² 13,12m² 21,19m² 126m²
Doppelhaush. Top 1.2 146,66m² 13,58m² 13,92m² 22,06m² 126m²
Doppelhaush. Top 2.1 130,68m² 20,88m² 09,03m² 204,75m²
Doppelhaush. Top 2.2 131,89m² 21,03m² 05,40m² 228,26m²
Doppelhaush. Top a/1 143,71m² 14,92m² ---------- 22,31m² 126m²
Doppelhaush. Top a/2 136,35m² 11,66m² 9,00m² 14,07m² 126m²
---
gesamt 832,84m² 95,04m² 50,47m² 512,64m² 504m²

Grundfläche:2608m²
-WNFL: 832,84 m²
-Terrasse+Balkon: 145,51 m²
gesamter Garten: 1.016,64m²

INFRASTRUKTUR:

-Nur 2 km von der Messe Stadt Tulln entfernt! -
-Schnellbahn Verbindung nach Wien, Bahnhof ca. 1,5 km entfernt vom Grundstück!

-Schnellstraße(Krems) Anschluss an die Autobahn A22.-
-Radstrecke Passau/Wien/Bratislava

Die Liegenschaft besitzt über die Oberfeldstraße eine zweite Zufahrt und damit weitere Optionen.

-Abbruch ist genehmigt
-Gas (an der Grundstücksgrenze)
-Wasser (wahlweise Anschluss an öffentliche Wasserleitung)
-Wasser- und Kanalanschluss bereits am Grundstück

Haubenlokal Floh Gastwirt in der Nähe
Supermarkt 1500m
Bäckerei 2000m
Einkaufszentrum 6500m
Post 1000m
Arzt 1500m
Krankenhaus 5500m
Apotheke 5500m

Autobahnanschluss 5000m
Bahnhof 1500m
Flughafen 2500m
Schule 2000m

Kaufpreis: € 799.000,-
Kaufnebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.
?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Benes unter +4369911608706 , office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Ansprechpartner: Frau Benes
Adresse: 1120 Wien, Aßmayergasse 60/1
Telefon: +43/1/81 00 733
Email: office@direktfinanzimmo.at
Mobil: +4369911608706
Fax: +43/1/81 00 733 DW 24
Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap