WOHNEN MIT ANSPRUCH! Zwei exklusive Doppelhaushälften in Kottingbrunn - TOP Qualität - 5 Zimmer - LUFTWÄRMEPUMPE

Objektnummer: 1757/145

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,60 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	528.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Robin Schmidt

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

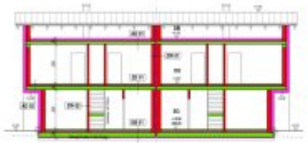
Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien Sablatnig

NORDWESTANSICHT

NORDOSTANSICHT



SCHNITT 1-1

SÜDOSTANSICHT

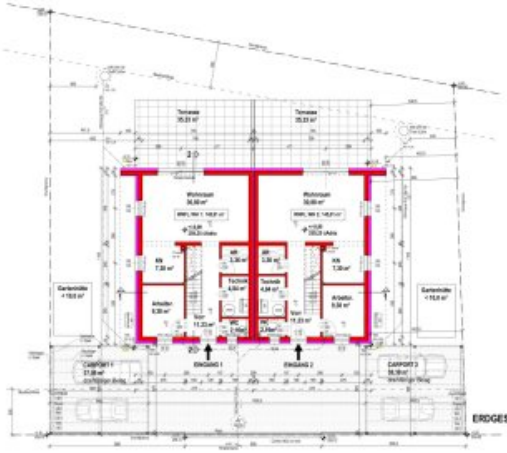
SÜDWESTANSICHT

SCHNITT 2-2

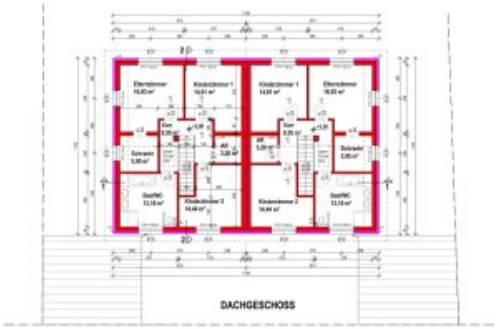
LAGEPLAN 1:500

Grundlage für den Lageplan
Lage- und Höhenplan des Dipl. Ing. Thomas Burtscher,
A-2700 Wr. Neustadt, Zehnergasse 1/5/2;
GZ 1143/02, am 30.12.2002

STRASSENSEITIGE EINFRIEDUNG



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Baukörperfunktion

ZD1 Decke zu Dachboden	
Aufbauhöhe/dicke	34,0 cm
Wärmedämmung	20,0 cm
ZD2 Decke ZD	
Bodenbelag	0,5 cm
Zementestrich	7,5 cm
PE-Folie	0,2 cm
Trittschallmatten	3,0 cm
Dampfsperre	0,2 cm
XPS-Platte	22,0 cm
WDVS Dämmung	20,0 cm
Verputz	0,5 cm
AWF Außenwand	
Putzgrund	1,5 cm
Porotherm Ziegel	25,0 cm
WDVS Dämmung	20,0 cm
Grundputz	1,5 cm
DG1 Dachschräge	
Dachdeckung Ziegelsteinen	
Lattung	3,0 cm
Konterlattung	3,0 cm
Unterdeckung	
Holzschalung	2,5 cm
Sparren / WD	22,0 cm
EG-D Erdanliegende Fußboden ZD	
Bodenbelag	0,5 cm
Zementestrich	7,5 cm
PE-Folie	0,2 cm
Trittschallmatten	3,0 cm
Dampfsperre	0,2 cm
Fundamentplatte	30,0 cm
Wärmedämmung XPS	15,0 cm
Rollierung	15,0 cm
FB3 (Tischler) Carport	
Trägerplatte/Leimbinder	3,2 cm
Vollschalung	2,2 cm
Wärmedämmung zwischen Sparren	25,0 cm
ZW1 Decke EG	
Bodenbelag	0,5 cm
Zementestrich	7,5 cm
PE-Folie	0,2 cm
Trittschallmatten	3,0 cm
Dampfsperre	0,2 cm
Ziegeldecke	22,0 cm
ZW2 - Innenwandpaket	
Verputz	1,5 cm
Porotherm Ziegel	25,0 cm
Mineralwolle	10,0 cm
Porotherm Ziegel	25,0 cm
Verputz	1,5 cm
ZW3 Tragende Innenwand	
Verputz	1,5 cm
Porotherm Ziegel	25,0 cm
Verputz	1,5 cm
ZW4 Zwischenwand	
Verputz	1,5 cm
Porotherm Ziegel	12,0 cm
Verputz	1,5 cm

Technische Daten

Grundstücksgröße	680,00 m²
Bebaute Fläche	202,00 m²
Bebauungsdichte	29,70 %
Nettonutzfläche WE 1	140,00 m²
Nettonutzfläche WE 2	140,00 m²
Nettonutzfläche WE 3	40,00 m²
Nettonutzfläche gesamt	320,00 m²

EINREICHPLAN

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:
AS Immobau GmbH
Hochgasse 602,
2534 Alland

PLANERVERFASSER:
BAUCONSTRUCT
ZT GmbH
Ing. Franz Tschapka, ZT
Tel. +43 2256 81270 or +43 664 3 [illegible]

BAUWERBER:
AS Immobau GmbH
Hochgasse 602,
2534 Alland

BAUFÜHRER:

BAUBEHÖRDE:

OBJEKTADRESSE:
Josef Lanner Gasse; 2542 Kottingbrunn

GST NR	KG Kottingbrunn	EINLAGEZAHL	[illegible]
GRP NR		GRST NR	1268/44
5			
4			
INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BAUVORHABENPROJEKT:

ERRICHTUNG EINES DOPPELHAUSES SAMT ZWEI CARPORTS

LEGENDE:
- BESTAND
- NEU / ZWEISCHALIGERWAND
- ZIEGELBAU
- STAHLBETON
- TROCKENBAU (GK)
- WÄRME- / TRITTSCHALLDÄMMUNG
- FIX-Z
- STAHL

PLANINHALT:
GRUNDRISSE EG, DG M 1:100 ANSICHTEN M 1:100
SCHNITT 1-1 M 1:100 LAGEPLAN M 1:500

DATUM	01.04.23	PLANNUMMER:	180_EP_25.04.23
GEZEICHNET	TS / CS		

NÖ

Eingang am 15. Mär. 2023 Typ: Neubauplanung
ZEUS Nr. 4016.23.8045.01

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

EnergyConsulting Müller GmbH

BEZEICHNUNG	DH-2542 Kottingbrunn, Josef Lanner Gasse 31	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)	Wohnen	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Josef Lanner Gasse 31	Katastralgemeinde	Kottingbrunn
PLZ, Ort	2542 Kottingbrunn	KG-Nummer	4016
Grundstücksnummer	1266/44	Seehöhe	225,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

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 des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, 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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.ern. Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der 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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage von Kottingbrunn entstehen zwei hochwertig errichtete Doppelhaushälften in Ziegelmassivbauweise – ein Zuhause, das modernes Wohnen mit bester Bauqualität und hoher Energieeffizienz vereint. Die beiden Einheiten sind spiegelverkehrt angeordnet, verfügen über getrennte Fundamentplatten und sind vollständig von Bodenplatte bis Dach baulich getrennt.

Die Bauweise mit 25er Ziegelwänden, einer 10 cm Akustikisolierung in der Mitte sowie einer 20 cm starken Wärmedämmung rund ums gesamte Gebäude gewährleistet optimalen Schall- und Wärmeschutz. Auch die Zwischenwände im Haus sind in Ziegelmassivbauweise (12 cm) ausgeführt – für maximale Lärmisolierung und Wohnkomfort.

Ausstattungs-Highlights im Überblick:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Luftwärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung (steuerbar per App)
- Elektroinstallationen durch Fa. Elektrodöller, alle Stromanschlüsse beschriftet
- Glasfaseranschluss bereits verlegt
- SAT-Anlage im Wohnzimmer vorbereitet
- Blitzschutzanlage unterputz – keine sichtbaren Ableitungen
- Elektrobefund liegt vor, Rauchmelder werden bereitgestellt
- Schornstein & Notkamin vorhanden – Kachelofen möglich
- Sickerschacht für Regenwasser vom Dach über das Carport
- Frostsichere Außenwasserhähne im Garten
- Vorbereitung für Starkstromanschluss (E-Ladestation)
- Wasserzähler unter dem Carport

Raumaufteilung & Innenausstattung:

Jede Wohneinheit bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit ca. XX m² Wohnfläche (bitte Quadratmeter angeben). Besonders hervorzuheben sind:

- Wohnküche mit großzügiger Aufteilung
- Helles Wohnzimmer mit Hebe-Schiebetür zur südlich ausgerichteten Terrasse
- Separates Rollo sowie Insektenschutz-Plissé
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Walk-in-Dusche, Badewanne, WC, hochwertige Armaturen von GEBERIT
- Kinderzimmer mit EDV-Anschlüssen und ausreichend Steckdosen
- WC mit Milchglasfenster, in allen anderen Räumen: dreifach verglaste Fenster von Rekord in Anthrazit außen, mit Rollläden und Insektenschutz
- Beleuchteter Dachboden, Abstellräume auf jeder Etage
- Geräteraum mit Waschmaschinenanschluss und Technikzentrale

Außenbereich & Grundstück:

- Zwei identische Doppelhaushälften, spiegelverkehrt
- Linke Einheit mit etwas größerem Gartenanteil
- Südlich ausgerichtete Terrasse – ideal für Sonnenstunden
- Carport mit Wasserzähler
- Regensickerschächte vorhanden

Technik & Qualität:

- Ziegelmassivbauweise (auch innen)
- Dreifach verglaste Fenster
- Insektenschutz & Rollläden in allen Räumen (außer WC)
- LED-Beleuchtung im Eingangsbereich und Stiegenhaus
- Hochwertige Sanitärinstallationen (Geberit)

- Professionelle Elektroinstallation mit hoher Steckdosendichte

Fazit:

Diese zwei Doppelhaushälften bieten nicht nur ein modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, sondern auch den perfekten Rückzugsort für Familien, Paare oder Menschen mit Anspruch an Qualität und Komfort. Die Kombination aus Top-Lage, hochwertiger Bauausführung, durchdachter Raumplanung und modernster Technik macht diese Immobilien zu einem wahren Wohntraum in Kottingbrunn.

Lassen Sie sich diese exklusive Gelegenheit nicht entgehen, ein Anwesen von bemerkenswerter Qualität und Ausstrahlung kennzulernend, für individuelle Besichtigungstermine steht Ihnen Daniel Robin Schmidt unter +436765553920 oder schmidt@immobilien-sablatnig.at zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <7.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap