

**Achtung Neuer Preis!! - Sommeridylle in Altenberg: "
Badehütte" mit großem Pool (Eigengrund)**



Objektnummer: 7576/79

Eine Immobilie von MIG – Monolog Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3422 Altenberg |
| Baujahr: | 2002 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 145,00 m ² |
| Zimmer: | 4,50 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 3 |
| Heizwärmebedarf: | C 58,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,94 |
| Kaufpreis: | 539.000,00 € |
| Betriebskosten: | 122,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michaela Zehetner-Nagy

MIG – Monolog Immobilien GmbH
Kremserstraße 80
3133 Traismauer

T +43 650 501 3 501

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



MONOLOG
IMMO



MONOLOG
IMMO



MONOLOG
IMMO



MONOLOG
IMMO



MONOLOG
IMMO



MONOLOG
IMMO



MONOLOG
IMMO



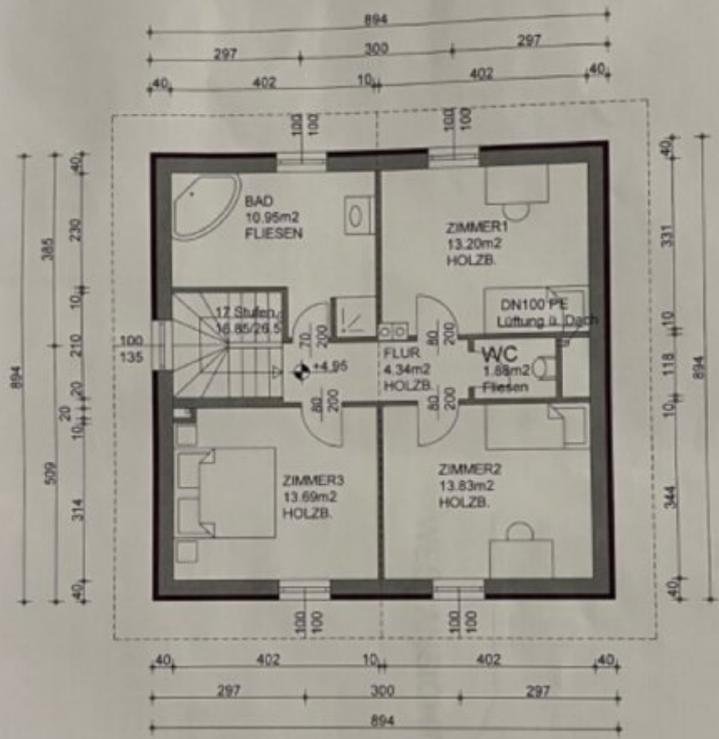
MONOLOG
IMMO



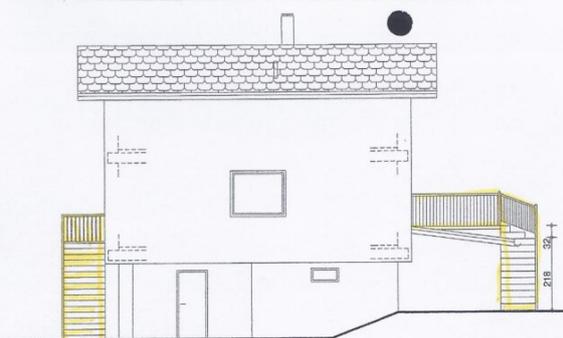
MONOLOG
IMMO



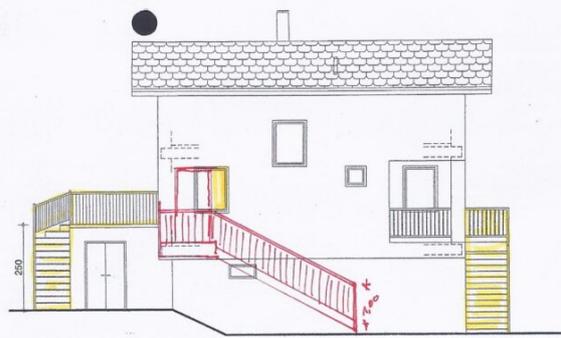




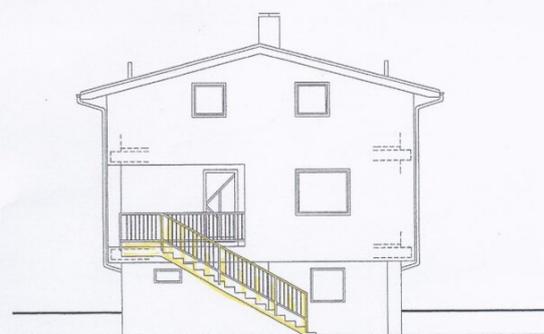
GRUNDRISS
DACHGESCHOSS



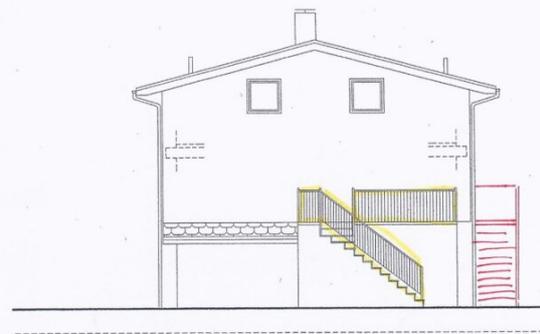
OSTANSICHT



WESTANSICHT



SÜDANSICHT



NORDANSICHT

N Niederösterreich ATLAS HQ 30



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 06.02.2025





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 06.02.2025



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

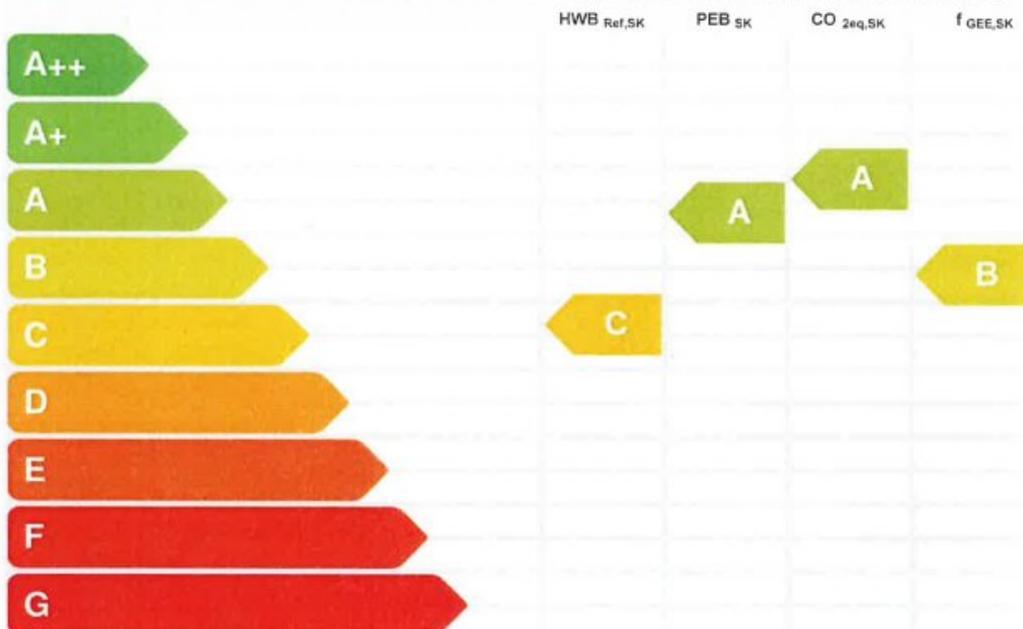
Druckdatum: 06.02.2025

Energieausweis für Wohngebäude

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

| BEZEICHNUNG | 3422 Greifenstein, verlängerte Donaustraße | Umsetzungsstand | Ist-Zustand |
|----------------|---|--------------------|-------------|
| Gebäude(-teil) | | Baujahr | 2008 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | |
| Straße | verlängerte Donaustraße | Katastralgemeinde | Altenberg |
| PLZ/Ort | 3423 St. Andrä-Wördern | KG-Nr. | 20103 |
| Grundstücksnr. | 345/14 | Seehöhe | 180 m |

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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 gebautechnischen 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 (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), 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 das 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

Diese **außergewöhnliche Badehütte, auf Eigengrund**, in der begehrten **Badesiedlung Altenberg bietet auf 145 m² Wohnfläche** höchsten Komfort inmitten einer idyllischen Umgebung. Das gepflegte Anwesen erstreckt sich über drei Ebenen – Pfeilergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss – und überzeugt mit einem großzügigen Garten sowie einem **beeindruckenden Outdoor-Pool**. Die Kombination aus stilvollem Wohnambiente und naturnahem Flair macht dieses Haus zu einer perfekten Wohlfühloase für Erholungssuchende.

Diese Immobilie bietet durchdachte Raumaufteilung und erstklassige Ausstattung auf mehreren Ebenen:

- **Pfeilergeschoß:**

Technikraum mit allen notwendigen Anschlüssen und Installationen für eine effiziente Hausbewirtschaftung.

- **Erdgeschoß:**

Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal für gemütliche Abende und geselliges Beisammensein. Ergänzt wird das Erdgeschoß durch ein separates WC, einen praktischen Abstellraum sowie eine geräumige Speisekammer.

- **Obergeschoß:**

Das Obergeschoß umfasst ein großzügiges Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer, die als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

- **Außenbereich:**

Der große Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein Highlight ist der **großzügige Pool**, der an warmen Tagen für Erfrischung sorgt. Eine voll ausgestattete Outdoorküche macht das Sommerfeeling perfekt und bietet ideale Bedingungen für Grillabende und Gartenpartys.

Beheizt wird die Immobilie mit einer **Zentralheizung**, die über eine **Wärmepumpe** betrieben wird. Zusätzlich sorgt ein **Schwedenofen** im Wohn-Ess-Küchenbereich für ein angenehmes Raumklima.

Altenberg Badesiedlung – Leben im Grünen mit Freizeitqualität

Die Altenberg Badesiedlung liegt idyllisch eingebettet in der sanften Hügellandschaft des Wienerwaldes und gehört zur Marktgemeinde St. Andrä-Wördern in Niederösterreich. Nur etwa 30 Minuten von Wien entfernt, bietet sie eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Die Siedlung ist bekannt für ihre ruhige, familienfreundliche Lage und die hohe Lebensqualität. Besonders geschätzt wird die Nähe zur Donau sowie die vielen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür – ob Radfahren, Wandern, Schwimmen oder einfach nur Entspannen in der Natur.

In den letzten Jahren hat sich die Badesiedlung von einer klassischen Sommerfrische zu einem beliebten Wohngebiet für Ganzjahresbewohner entwickelt. Trotz der Hochwassergefährdung entwickelte sich die Siedlung zu einem beliebten Erholungsgebiet. Gepflegte Gärten, freundliche Nachbarschaft und ein starkes Gemeinschaftsgefühl prägen das Bild dieser charmanten Siedlung.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zur Schnellbahnstation St. Andrä-Wördern, die eine bequeme Anbindung an Wien garantiert. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind in wenigen Minuten erreichbar.

Wenn sie diese Immobilie sehen wollen - ich freue mich sehr über Ihre Nachricht!

"Bei erfolgreicher Vermittlung fällt eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <5.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap