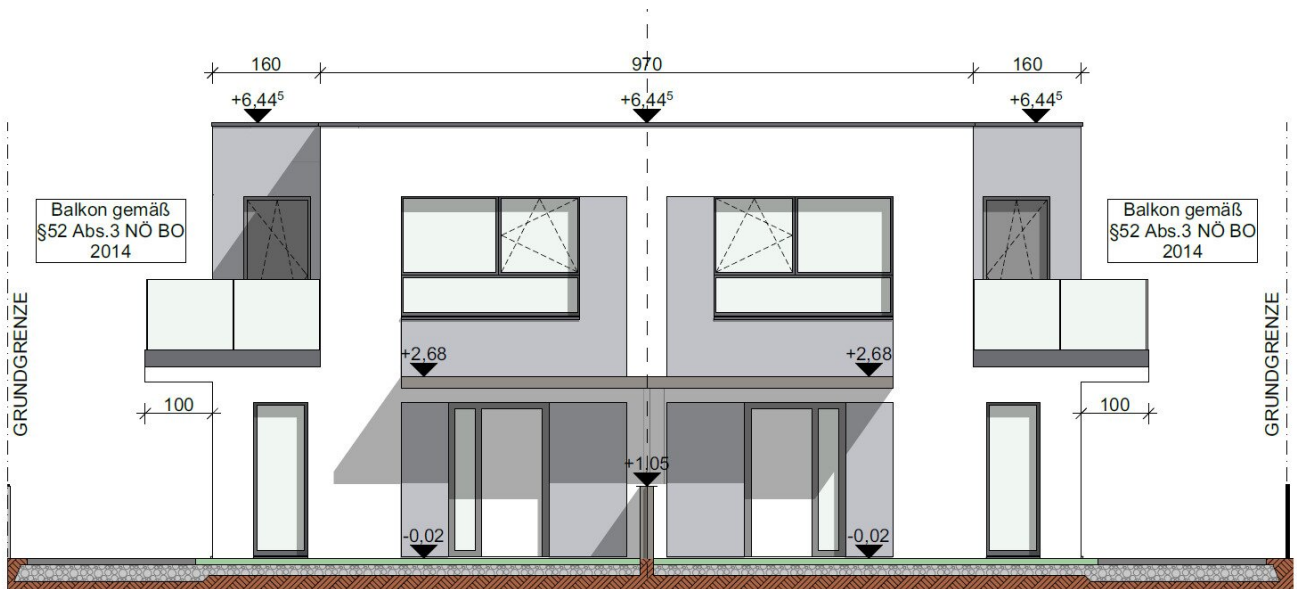


"Wohntraum" Doppelhaushälfte in perfekter Wohnlage - Belagsfertig



Objektnummer: 6115/3334953

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlengasse 17
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	160,00 m ²
Heizwärmebedarf:	27,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	694.000,00 €
Provisionsangabe:	

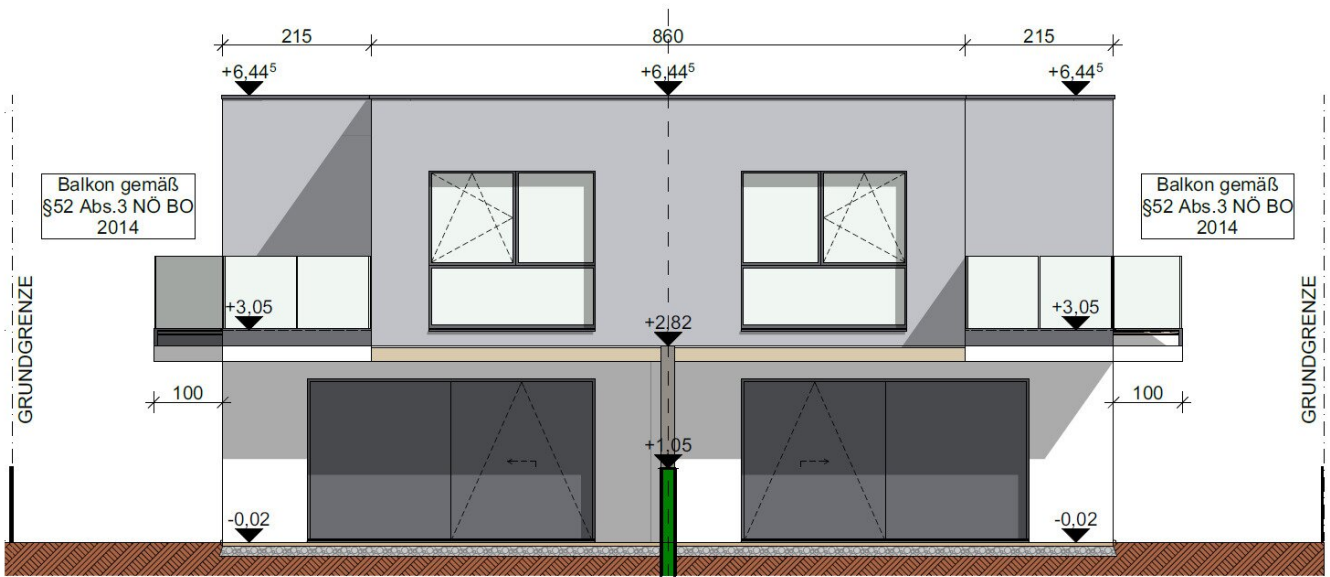
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien



Südansicht M1:100

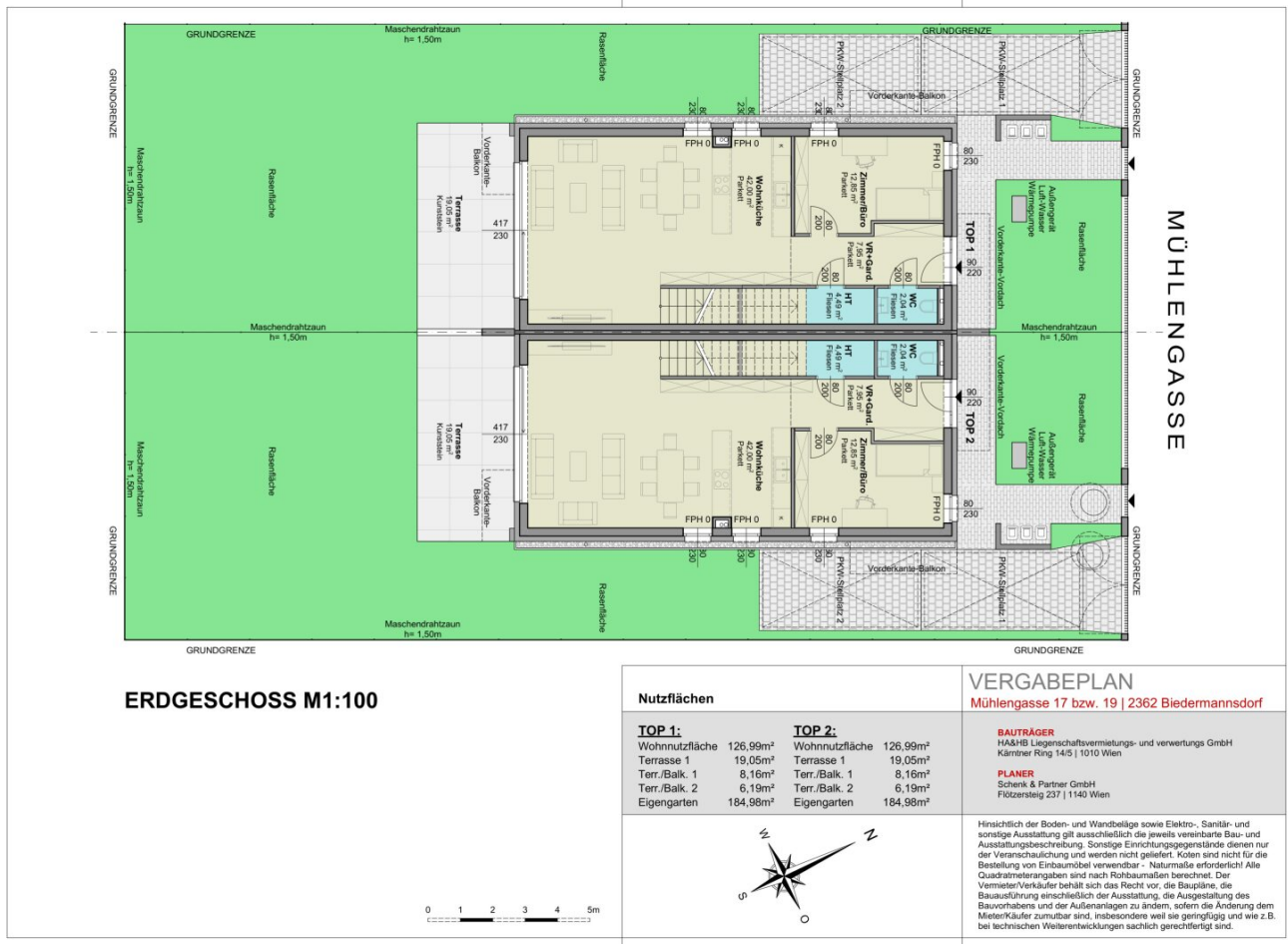












ERDGESCHOSS M1:100

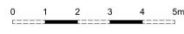
Nutzflächen

TOP 1:		TOP 2:	
Wohnnutzfläche	126,99m ²	Wohnnutzfläche	126,99m ²
Terrasse 1	19,05m ²	Terrasse 1	19,05m ²
Terr./Balk. 1	8,16m ²	Terr./Balk. 1	8,16m ²
Terr./Balk. 2	6,19m ²	Terr./Balk. 2	6,19m ²
Eigengarten	184,98m ²	Eigengarten	184,98m ²

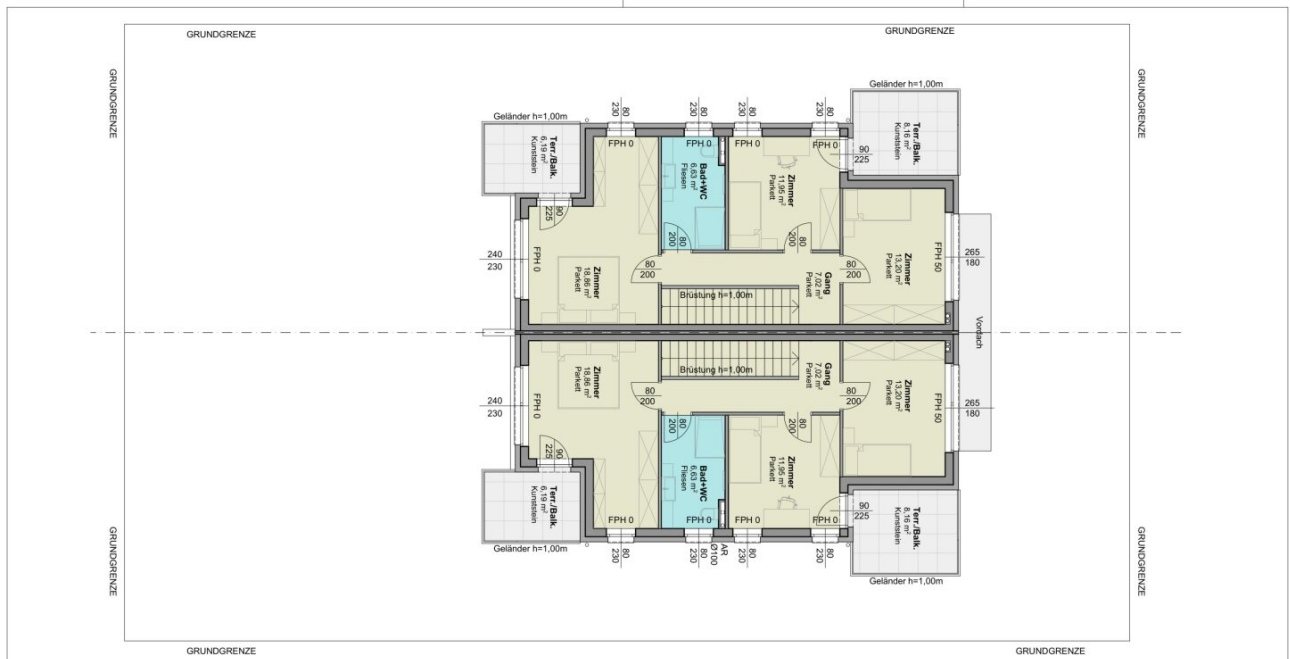
VERGABEPLAN
Mühlengasse 17 bzw. 19 | 2362 Biedermannsdorf

BAUTRÄGER
H&B Liegenschaftsvermittlungs- und verwertungs GmbH
Kärntner Ring 145 | 1010 Wien

PLANER
Schenk & Partner GmbH
Flötzersteig 237 | 1140 Wien



Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils vereinbarte Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaummaßen berechnet. Der Vormaster/Verkäufer behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung einschließlich der Ausstattung, die Ausgestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagen zu ändern, sofern die Änderung dem Mieter/Käufer zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und wie z.B. bei technischen Weiterentwicklungen sachlich gerechtfertigt sind.



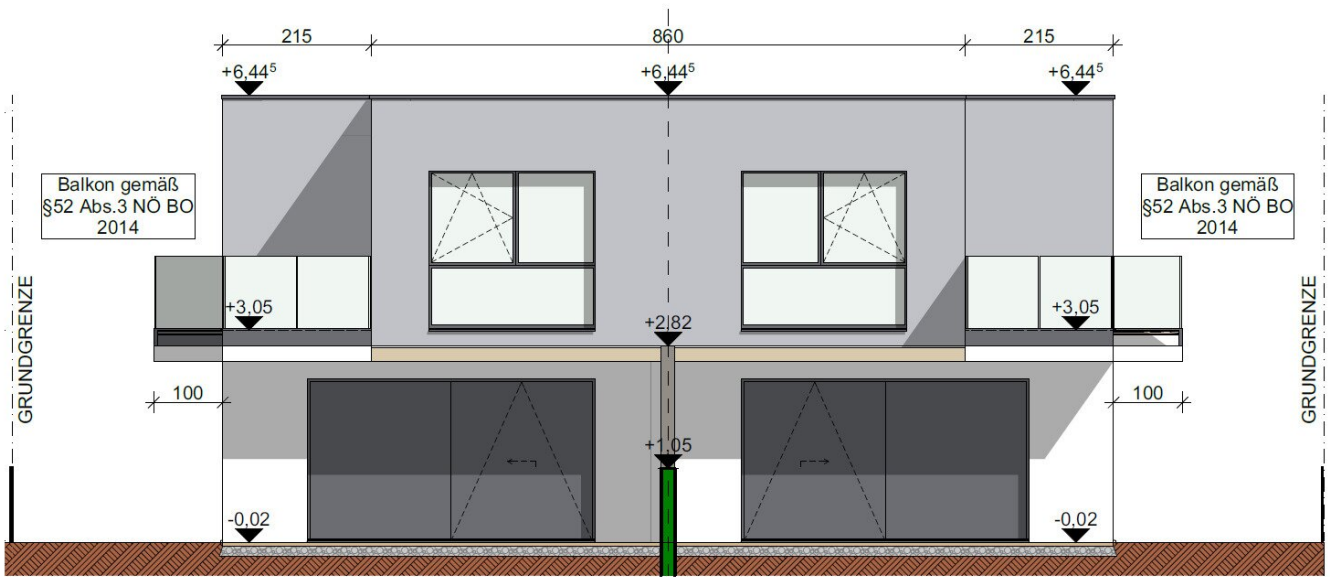
OBERGESCHOSS M1:100



Nutzflächen				VERGABEPLAN	
				Mühlengasse 17 bzw. 19 2362 Biedermannsdorf	
TOP 1:		TOP 2:		BAUTRÄGER	
Wohnnutzfläche	126,99m ²	Wohnnutzfläche	126,99m ²	H&B&B Liegenschaftsvermietungs- und verwertungs GmbH	Kärntner Ring 145 1010 Wien
Terrasse 1	19,05m ²	Terrasse 1	19,05m ²	PLANER	
Terr./Balk. 1	8,16m ²	Terr./Balk. 1	8,16m ²	Schenk & Partner GmbH	Flötzersteig 237 1140 Wien
Terr./Balk. 2	6,19m ²	Terr./Balk. 2	6,19m ²		
Eigengarten	184,98m ²	Eigengarten	184,98m ²		

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils vereinbarte Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Der Vermöter/Verkäufer behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung einschließlich der Ausstattung, die Ausgestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagen zu ändern, sofern die Änderung dem Mieter/Käufer zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und wie z.B. bei technischen Weiterentwicklungen sachlich gerechtfertigt sind.





Südansicht M1:100

Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	22-00126 Mühlengasse 17 EA-002	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	wohnen	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	-
Straße	Mühlengasse 17	Katastralgemeinde	Biedermannsdorf
PLZ/Ort	2362 Biedermannsdorf	KG-Nr.	16103
Grundstücksnr.	710/2	Seehöhe	185 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, 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 normal 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_{see}: 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_{nen}) Anteil auf.

CO₂eq: 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.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-**Richtlinie 6**
 OSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
 Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	510,0 m ²	Heiztage	199 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	408,0 m ²	Heizgradtage	3.657 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1.658,3 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	870,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	-
charakteristische Länge (lc)	1,91 m	mittlerer U-Wert	0,22 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	17,26	RH-WB-System (primär)	-
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 23,9 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 41,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 23,9 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 26,5 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,61	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	PEB _{n.em.} ohne HHSB = 12,6 kWh/m ² a	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 14.219 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 27,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 14.219 kWh/a	HWB _{SK} = 27,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 3.909 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 7.191 kWh/a	HEB _{SK} = 14,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 0,96
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,24
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,40
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 7.084 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 14.276 kWh/a	EEB _{SK} = 28,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 23.045 kWh/a	PEB _{SK} = 45,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em,SK} = 14.421 kWh/a	PEB _{n.em,SK} = 28,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 8.624 kWh/a	PEB _{em,SK} = 16,9 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 3.209 kg/a	CO _{2eq,SK} = 6,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,60
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

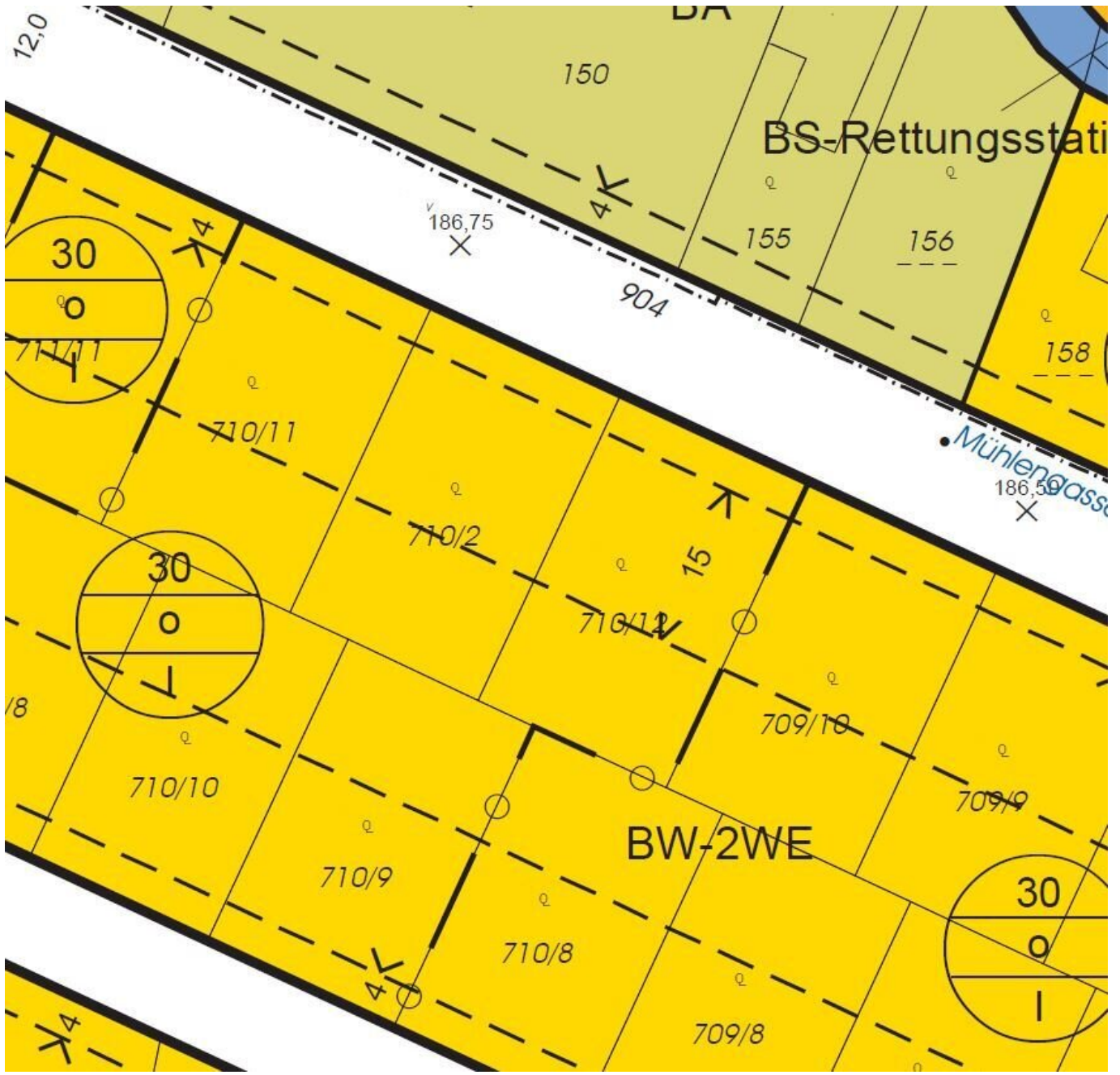
GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	13.01.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	12.01.2033		
Geschäftszahl	22-00126		

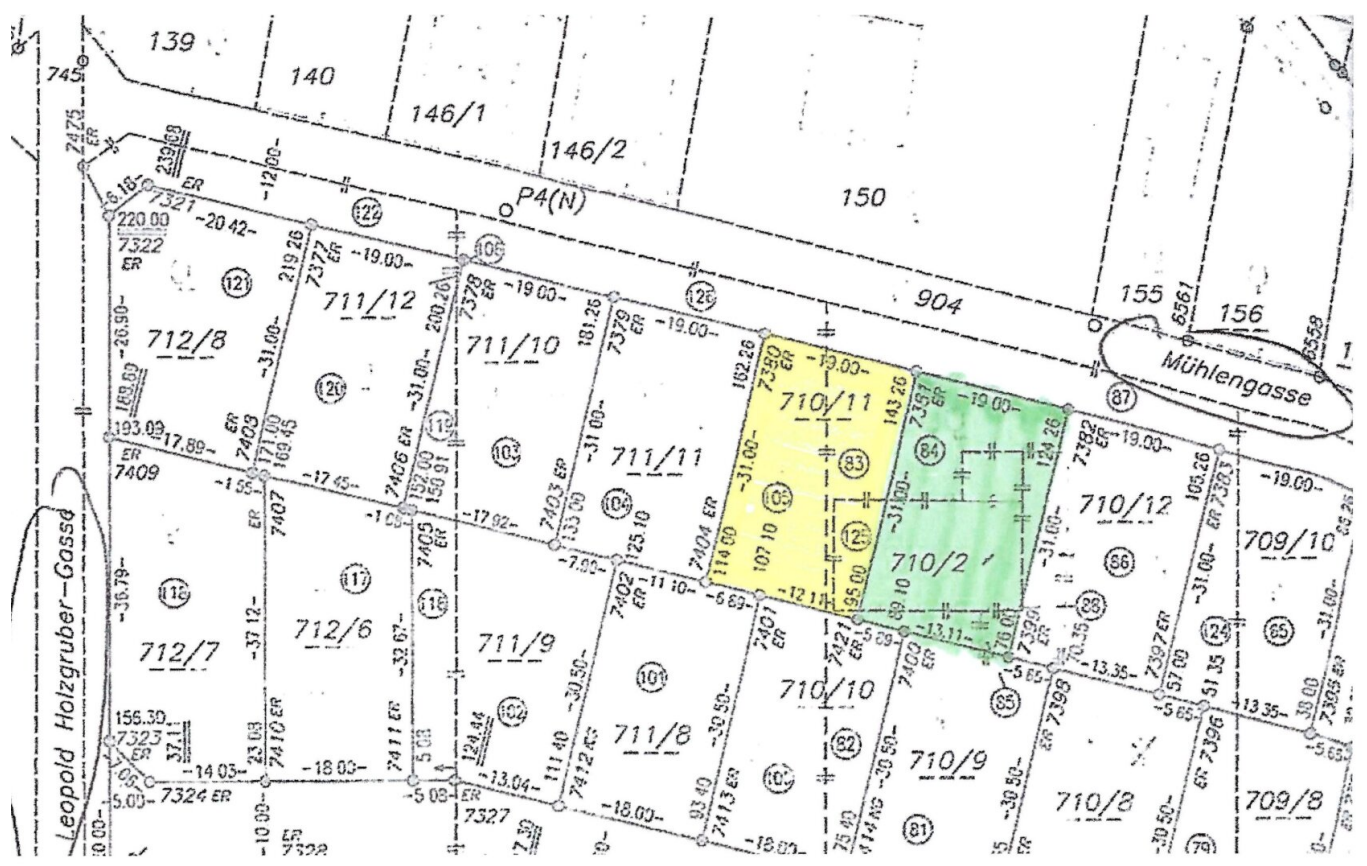
Baumeister Schenk & Partner
 Flötzersteig 237, 1140 Wien



Baumeister Schenk & Partner GesmbH
 1140 Wien, Flötzersteig 237
 Tel : 01 711 36 44
 Email : office@baumeisterschenk.at
 Web : www.baumeisterschenk.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.





Objektbeschreibung

Wohnraum Doppelhaushälfte in perfekter Wohnlage - Belagsfertig.

125 m² Wfl + 160 m² Garten + 34 m² Terrassen + 2 PKW-Stellplätze

EG:

Vorzimmer - großes Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse und Garten - 1 Zimmer - WC mit Handwaschbecken.

OG:

Gang - 3 Zimmer 2 davon mit Zugang zur Terrasse - Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC, Handwaschbecken.

Treppengeländer und Brüstung EG/OG wird in Trockenbauweise errichtet - Terrassengeländer Flacheisen.

Bauweise Ziegelmassiv.

Kaufpreis pro Doppelhaushälfte € 694.000,--.

Die Häuser werden Belagsfertig übergeben, ohne Parkettboden und ohne Verfliesung.

Da sich das Haus in der Bauphase befindet, wären Änderungen bei der Raumaufteilung und Ausstattung noch möglich.

Biedermannsdorf ist einer der begehrtesten Wohngegenden südlich von Wien.

Das Grundstück befindet sich in einem ruhigen aufgeschlossen Gebiet.

Perfekte Infrastruktur wie Kulinarik, Nahversorger, Bank, Apotheke, Ärzte, Schulen usw..

Die naturbezogene Lage mit diversen Rad-/Spazierwegen, Badeteichen und den nahegelegenen

Schlosspark in Laxenburg runden das Freizeitangebot ab.

Aufgrund der günstigen Verkehrslage A2 ist die Stadtgrenze von Wien sowie die Shopping City

Süd

nur 10 Autominuten entfernt.

Der Bahnhof Mödling, Badner Bahn, Bus, S-Bahn liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Für nähere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter

0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <1.125m

Klinik <4.375m

Krankenhaus <3.550m

Kinder & Schulen

Kindergarten <125m

Schule <125m

Universität <8.900m

Höhere Schule <4.050m

Nahversorgung

Supermarkt <1.125m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <275m

Geldautomat <450m

Post <275m

Polizei <1.575m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <5.850m

Bahnhof <1.125m

Straßenbahn <4.725m

Autobahnanschluss <775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap