

**+CHANCE + ECKREIHENHAUS MIT 2 DACHTERRASSEN
JE 11,5m² + 5 ZIMMER + 89m² GARTEN + VOLLKELLER +
2 AUTOABSTELLPLÄTZE**



Objektnummer: 1587/64839

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	185,58 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	89,00 m ²
Keller:	55,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	539.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

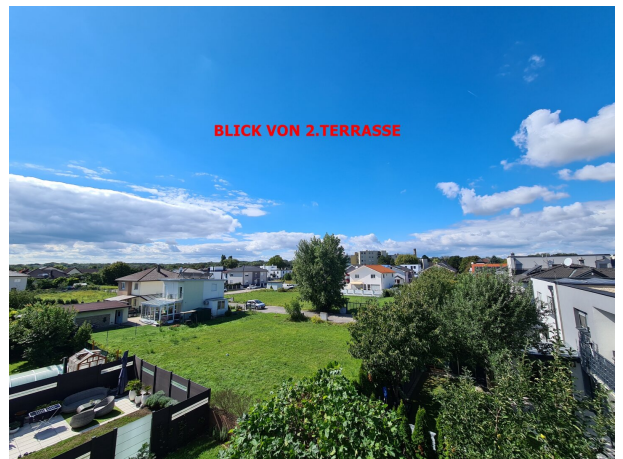
Ihr Ansprechpartner



Andreas Lux

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH











WOHNZIMMER

TERRASSEN AUSGANG



3.SCHLAFZIMMER



2.SCHLAFZIMMER



1.SCHLAFZIMMER



KÜCHE



BAD MIT WANNE UND DUSCHE





KELLERABGANG



VORRAUM



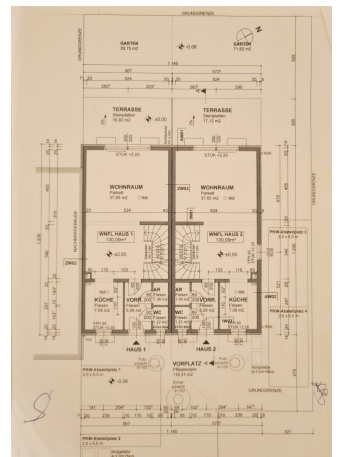
HOBBYRAUM KELLER



LUFTWÄRMEPUMPE



AUFGANG 2, OBERGESCHOSS



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENDDATEN

Brutto-Grundfläche	246 m ²	charakteristische Länge	1,83 m	mittlerer U-Wert	0,27 W/m ² K
Bezugsfläche	197 m ²	Heiztage	206 d	LEK ₊ -Wert	20,8
Brutto-Volumen	739 m ³	Heizgradtage	3444 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	404 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (AV)	0,55 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	42,3 kWh/m ² a	erfüllt	HWS _{Ref,SK}	33,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWS _{SK}	33,0 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{SK}	33,7 kWh/m ² a
Gesamteffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,74
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	erfüllt		

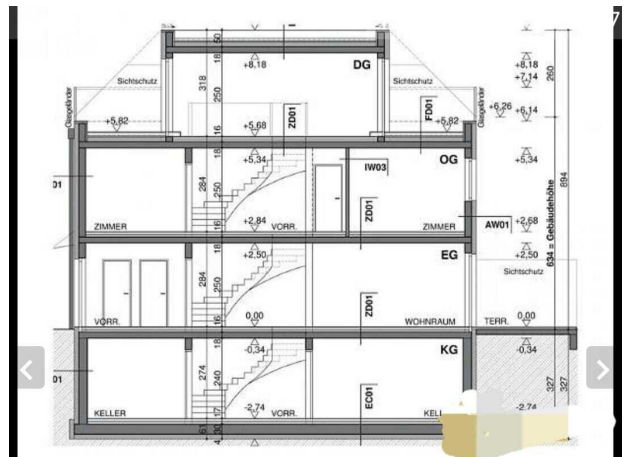
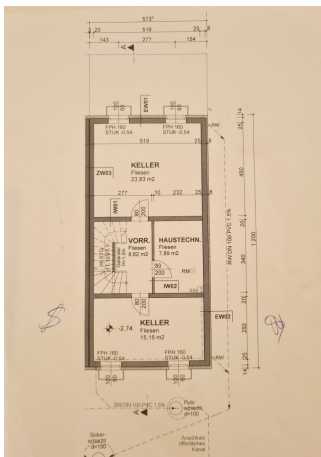
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	8.420 kWh/a	HWS _{Ref,SK}	34,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	8.420 kWh/a	HWS _{SK}	34,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	3.138 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	4.308 kWh/a	HEB _{SK}	17,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{ANZ,H}	0,37
Haushaltsstrombedarf	4.035 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	8.343 kWh/a	EEB _{SK}	34,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	15.935 kWh/a	PEB _{SK}	64,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	11.013 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	44,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	4.922 kWh/a	PEB _{em,SK}	20,0 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	2.303 kg/a	CO _{2,SK}	9,4 kg/m ² a
Gesamteffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,74
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	09.03.2017		
Gültigkeitsdatum	09.03.2027	Unterschrift	

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



Objektbeschreibung

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Lichtdurchflutetes Eckreihenhaus mit Fernblick BJ 2016

Tolle Raumaufteilung

Vollkeller 57m²

Hauszentralstaubsaugeranlage

3fach verglaste Fenster ALLE mit elektr. Rollläden

Fußbodenheizung im gesamten Haus auch im Keller Luftwärmepumpe

Kindergarten 3min zu Fuß und Bushaltestelle BUS 551

1min zu Fuß Schulbusstation

HAUS-EINGANG:

-Vorraum

-Abstellraum

-Gäste-WC mit Handwaschbecken

ERDGESCHOSS

-Küche

-Großes Wohnzimmer 37,55m² Garten/Terrassenausgang

OG 1

-1.Schlafzimmer 15,56m²

-2.Schlafzimmer 11,2m²

-3.Schlafzimmer 11 m²

-BAD mit Fenster Dusche und Wanne WM Anschluß

-WC mit Gästewaschbecken

OG 2:

-4. Schlafzimmer 28.34m² mit **2 TERRASSEN** mit Fernblick je 11,50m²

KELLER: GESAMT 57m²

-Hobbyraum 1 24,8m²

-Hobbyraum 2 15m² mit WM Anschluß

-Technikraum 7,9m²

-Vorraum 8,7m²

Schöne Siedlungslage

Volksschule, Mittelschule und Gymnasium innerhalb wenigen Minuten

2ter Kindergarten und Kindergruppe 4min mit Auto

KAUFPREIS: € 539.000,- lastenfrei

Provision: 3 % + 20 % MwSt.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Andreas Lux unter +436601825085 ,
lux@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Herr Andreas Lux

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Telefon: +436601825085

Email: lux@direktfinanzimmo.at

Mobil: +436601825085

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/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <6.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap