

**CHANCE SCHÖNES ECKREIHENHAUS Groß-Enzersdorf 5
ZIMMER 130m²WFL +55m²Keller +89m²Garten mit 2
AUTOABSTELLPLÄTZE**



Objektnummer: 1587/64842

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	185,58 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	89,00 m²
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

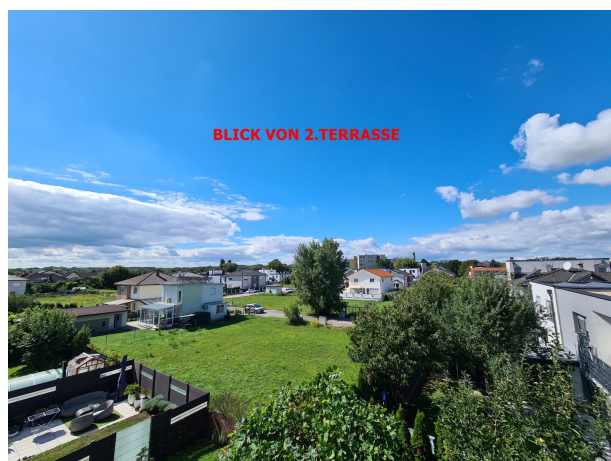
Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH











2.SCHLAFZIMMER



1.SCHLAFZIMMER

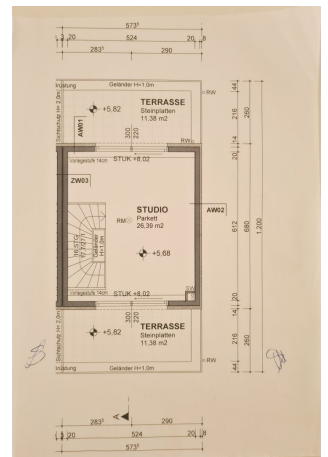
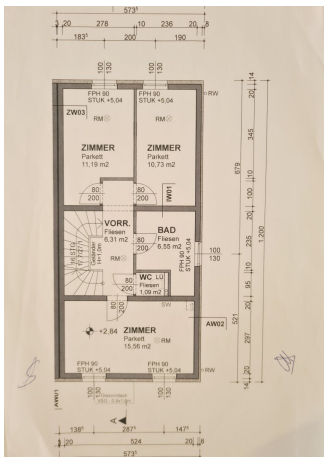
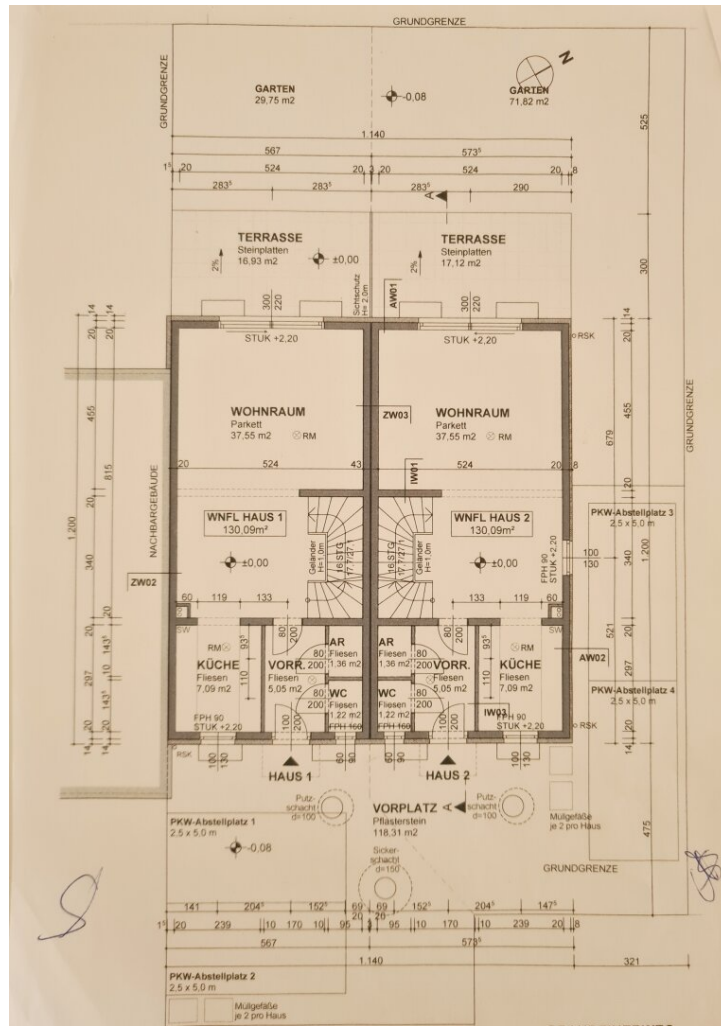


KÜCHE

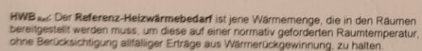








HWB_{Ref,SK} PEB_{SK} CO2_{SK} f_{GEE}



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.

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).

foee: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NO BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

OIB Österreichischer
Institut für
Bauwesen

OIB-Richtlinie 8
Ausgabe März 2016

GERÄTEKENNZEICHEN					
Brutto-Grundfläche	246 m ²	charakteristische Länge	1,83 m	mittlere U-Wert	0,27 W/m ² K
Bezugsgläche	137 m ²	Höhe	236 m	U-Wert	23,8
Brutto-Volumen	738 m ³	Höhenlage	2684 m	Art der Lüftung	Federströmung erhöht 20%
Gelände-Größe	434 m ²	Klimazone	6	Bauweise	
Konstruktiv (AV)	0,55 l/m	Norm-Außen Temperatur	+14 °C	Substrattemperatur	

ANFORDERUNGEN (Belohnungsklima)

Referenz-Hauswärmeverlust	42,3 kWh/m ² a	erf. H _{WV}	33,6 kWh/m ² a
Hauswärmeverlust		H _{WV} _{ref}	33,6 kWh/m ² a
Erf. Lüftungsleistung		EL _{WV} _{ref}	30,7 kWh/m ² a
Gesamter Energieeffizienz-Faktor	2,85	η _{gesamt}	0,74

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Heizungsanlage)

Polymere Hochdruckkabel	6-420 kV/m	HFB ₁₀₀₋₂₀	34,3 kV/m
Isoliertkabelnetze	4-620 kV/m	HFB ₁₀₀₋₂₀	34,3 kV/m
Hochspannungskabel	3-138 kV/m	HFB ₁₀₀₋₂₀	12,6 kV/m
Isoliertkabelnetze	4-330 kV/m	HFB ₁₀₀₋₂₀	17,5 kV/m
Gasisolierte Hochspannungskabel	1-100 kV/m	HFB ₁₀₀₋₂₀	3,37
Hochspannungskabel	4-330 kV/m	HFB ₁₀₀	16,4 kV/m
Isoliertkabelnetze	4-620 kV/m	HFB ₁₀₀₋₂₀	34,3 kV/m
Isoliertkabelnetze	10-620 kV/m	HFB ₁₀₀₋₂₀	44,5 kV/m
Isoliertkabelnetze mit Erdungsebene	11-110 kV/m	HFB ₁₀₀₋₂₀	44,5 kV/m
Isoliertkabelnetze ohne Erde	4-620 kV/m	HFB ₁₀₀₋₂₀	20,1 kV/m
Kühnendruckkabel	2-200 kV/m	C ₁₀₀₋₂₀	8,4 kV/m
Gasisolierte Kabel		S ₁₀₀	0,14

EXPENSES

Griff-Zahl	Exemplare
Ausleihungsdatum	00-11-2017
Gültigkeitsdatum	00-11-2027

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Lichtdurchflutetes Eckreihenhaus mit Fernblick BJ 2016

Tolle Raumaufteilung

Hauszentralstaubsaugeranlage

3fach verglaste Fenster mit elektr. Rollläden und Fliegengitter

Fußbodenheizung Luftwärmepumpe

HAUS-EINGANG:

- Vorraum
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Großes Wohnzimmer 37,55m² Garten/Terrassenausgang
- Küche

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 mit 2 TERRASSEN je 11,50m²

KELLER:

-Hobbyraum 1 24,8m²

-Hobbyraum 2 15m²

-Technikraum 7,9m²

-Vorraum 8,7m²

Schöne Siedlungslage

1min zu Fuß Schulbusstation

Volksschule, Mittelschule und Gymnasium innerhalb 6 min mit Auto

Kindergarten 3min zu Fuß

2ter Kindergarten und Kindergrippe 4min mit Auto

KAUFPREIS: € 549.000,- 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