

**NEU! ++ NAHE U6 ++ 5 ZIMMER/ GARTEN/ 2 TERRASSEN
++ KÜCHE UND PKW-STELLPLATZ INKLUSIVE ++ 1230
WIEN ++ EIGENTUM ++**



Objektnummer: 27360

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m ²
Gesamtfläche:	272,50 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	117,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10

















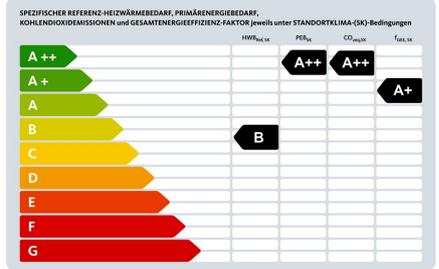
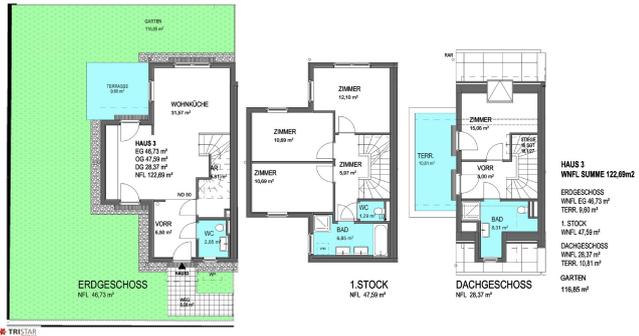






TRISTAR

DORANOVIĆ PHOTO



HWR_{ref,sk} Der Referenz-Heizwärmedenk ist jene Wärmemenge, die in das Räumelement einströmt, um dort auf eine normale geothermische Raumtemperatur eine Rückführung d'HTB für Energie zu Wärmekompensation zu haben.

WWR_{sk} Der Wärmeeinsparbedarfsfaktor ist ein Maß für die Gebäudedämmung als Referenzenergie-Defizitwert bezogen auf.

PER Der Primärenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizwärmebedarf des Haushaltsenergiebedarfs durch die Energieerzeugung und -abgabe sowie durch andere notwendige Energieleistungen im Energiegebäude, die im Energiegebäude entstehen, berücksichtigt.

f_{ges,sk} Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Energiebedarf für die Energieerzeugung und andererseits dem Referenz-Heizwärmebedarf (Anforderung 2015).

CO_{2,sk} Der Primärenergiebedarf ist der Energiebedarf einschließlich der Verluste in den Leitungen. Der Primärenergiebedarf wird unter Verwendung (PER_{sk}) und unter Berücksichtigung des Energiebedarfs aus erneuerbaren Quellen (Anforderung 2015) bestimmt.

SK Das Standortklima ist das lokale Klima am Gebäudestandort. Dieses Standortklima wurde auf Basis der Primärenergie (1990 bis 1995) der Zentralheizung für Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser für die Jahre 1981 bis 2002 gegenüber der Wärmehaushaltsbilanz.

MZ Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima, das durch die Einwirkung von Energieerzeugern.

TRISTAR

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Besatzerzustand. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

GEBÄUDEKENNDATEN

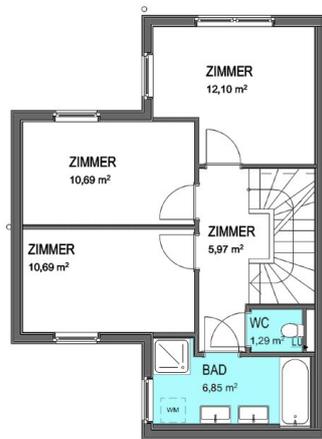
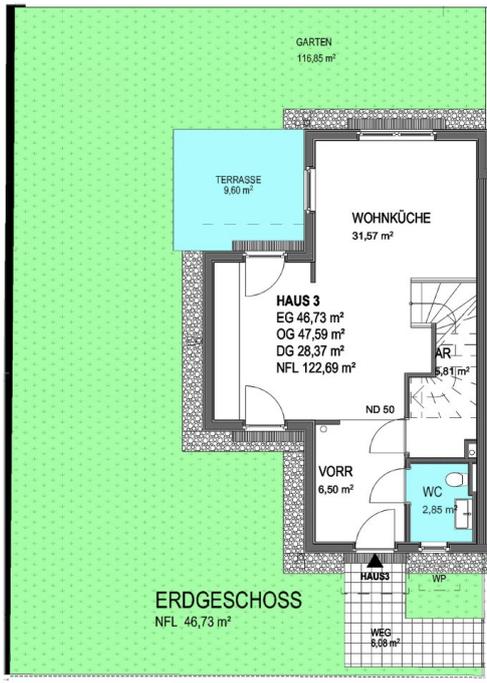
Brutto-Grundfläche (BGF)	165,0 m ²	Heiztage	246 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	132,0 m ²	Heizgradtage	3676 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	516,1 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,8 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	343,8 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,67 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	1,50 m	mittlerer U-Wert	0,250 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _r -Wert	21,69	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

 EA-Art:
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

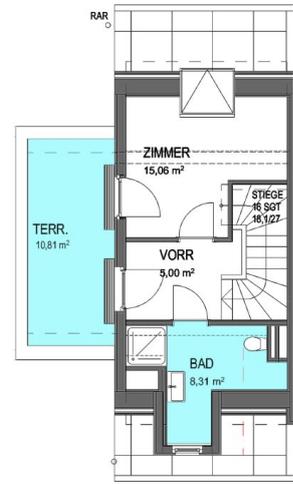
Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{REF, RK} =	41,6 kWh/m ² a entspricht	HWB _{REF, RK, zul} =	48,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	41,6 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	25,2 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, RK} =	0,69 entspricht	f _{GEE, RK, zul} =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h, Ref, SK} =	7 749 kWh/a	HWB _{REF, SK} =	47,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h, SK} =	7 325 kWh/a	HWB _{SK} =	44,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	1 264 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H, Ref, SK} =	2 959 kWh/a	HEB _{SK} =	17,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ, WW} =	0,65
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ, RH} =	0,28
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ, H} =	0,33
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	2 291 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} =	4 524 kWh/a	EEB _{SK} =	27,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} =	7 373 kWh/a	PEB _{SK} =	44,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn, ern, SK} =	4 614 kWh/a	PEB _{n, ern, SK} =	28,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem, SK} =	2 759 kWh/a	PEB _{em, SK} =	16,7 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq, SK} =	1 027 kg/a	CO _{2eq, SK} =	6,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE, SK} =	0,69
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} =	3 kWh/a	PVE _{EXPORT, SK} =	0,0 kWh/m ² a



1.STOCK
 NFL 47,59 m²



DACHGESCHOSS
 NFL 28,37 m²

HAUS 3
WNFL SUMME 122,69m2

ERDGESCHOSS
 WNFL EG 46,73 m²
 TERR. 9,60 m²

1. STOCK
 WNFL 47,59 m²

DACHGESCHOSS
 WNFL 28,37 m²
 TERR. 10,81 m²

GARTEN
 116,85 m²

Objektbeschreibung

- **PROJEKT:**

In der Nähe der **U6-Station Perfektastraße** im **23. Bezirk** stehen ab sofort drei hochwertige Reihenhäuser zum Verkauf.

Die Häuser bieten **5-6 Zimmer**, **zwei Terrassen**, eigene **PKW-Stellplätze** sowie **private Gärten**.

Es handelt sich um **Eigentum – kein Pacht- oder Baurecht**.

Die Wohnflächen liegen zwischen **122 m² und 133 m²** und bieten reichlich Platz für die ganze **Familie** sowie **Homeoffice**.

Modernste Ausstattung und **zukunftsorientiertes Design** machen diese Häuser zur perfekten Wahl.

Die Heizung im Winter sowie die Kühlung im Sommer erfolgen über den Fußboden mittels einer eigenen Luftwärmepumpe.

- **KÜCHE:**

Eine neue, vollständig ausgestattete Küche mit Geräten ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

- **ÜBERBLICK:**

HAUS 1: Gesamtfläche ca. 234 m²

WNFL ca. 125,10 m² (5 Zimmer) + Garten ca. 73 m² + Terrasse (EG) ca. 9 m² + Terrasse (DG) ca. 15 m² + PKW Stellplatz

Kaufpreis für EIGENNUTZER: EUR 699.000,- Schlüsselfertig, inkl. KÜCHE und PKW Stellplatz

-

HAUS 2: VERKAUFT!

-

HAUS 3: Gesamtfläche ca. 270 m²

WNFL ca. 122,69 m² (5 Zimmer) + Garten ca. 116,85 m² + Terrasse (EG) ca. 9,60 m² +
Terrasse (DG) ca. 10,81 m² + PKW Stellplatz

Kaufpreis für EIGENNUTZER: EUR 749.000,- Schlüsselfertig, inkl. KÜCHE und PKW
Stellplatz

-
- TOP LAGE:

DETAILLIERTES LAGEEXPOSÉ (68 Seiten!) vorhanden und erfolgt umgehend **nach**
Anfrage.

NEU! ++ NAHE U6 PERFEKTA STRAÙE ++ 5 ZIMMER/ GARTEN/ 2 TERRASSEN ++
KÜCHE UND PKW-STELLPLATZ INKLUSIVE ++ 1230 WIEN ++ EIGENTUM ++

NEU! ++ Nähe U6 Perfektastraße ++ 3 Häuser mit Garten und PKW-Stellplatz ++ 1230
Wien ++ Eigentum

- **Projekt:**

In der Nähe der **U6-Station Perfektastraße** im **23. Bezirk** stehen ab sofort drei hochwertige
Reihenhäuser zum Verkauf.

Die Häuser bieten **5-6 Zimmer**, **zwei Terrassen**, eigene **PKW-Stellplätze** sowie **private**
Gärten.

Es handelt sich um **Eigentum – kein Pacht- oder Baurecht.**

Die Wohnflächen liegen zwischen **122 m² und 133 m²** und bieten reichlich Platz für die ganze
Familie sowie **Homeoffice.**

Modernste Ausstattung und **zukunftsorientiertes Design** machen diese Häuser zur perfekten
Wahl.

- **Überblick der derzeit verfügbaren Häuser:**

HAUS 1: Gesamtfläche ca. 234 m²

WNFL ca. 125,10 m² (**5** Zimmer) + **Garten** ca. 73 m² + **Terrasse** (EG) ca. 9 m² + **Terrasse** (DG) ca. 15 m² + **PKW Stellplatz** = EUR 799.000,- **Schlüsselfertig** und inkl. PKW Stellplatz

•

HAUS 2: Gesamtfläche ca. 171 m²

WNFL ca. 133,36 m² (**6** Zimmer) + **Garten** ca. 23 m² + **Terrasse** (EG) ca. 7,63 m² + **Terrasse** (DG) ca. 6,55 m² + **PKW Stellplatz** = EUR 799.000,- **Schlüsselfertig** und inkl. PKW Stellplatz

•

HAUS 3: Gesamtfläche ca. 260 m²

WNFL ca. 122,69 m² (**5** Zimmer) + **Garten** ca. 117 m² + **Terrasse** (EG) ca. 9,60 m² + **Terrasse** (DG) ca. 11 m² + **PKW Stellplatz** = EUR 799.000,- **Schlüsselfertig** und inkl. PKW Stellplatz

-
- **Top Lage:**

DETAILLIERTES LAGEEXPOSÉ (68 Seiten!) vorhanden und erfolgt umgehend **nach Anfrage**.

- **Moderne und maßgeschneiderte Finanzierung:**

„Hausbank war gestern“!

Heutzutage haben wir für Sie **online und sofortigen Zugang** zu den besten und neuesten Finanzprodukten von **über 120 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland**.

Genau wie beim **Immobilienvergleich**, ermöglichen wir Ihnen, alle relevante Bankangebote **zu vergleichen**, um das beste für Sie zu finden!

Auch Angebote **ohne Eigenmittel**, mit festen Zinssätzen und einer beeindruckenden **Laufzeit von bis zu 45 Jahren** sind verfügbar!

So sparen Sie Zeit, Geld und Nerven!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.