

- NEU! • NAHE U6 • 5 ZIMMER • GARTEN • 2 TERRASSEN
- KÜCHE INKL. • PKW-STELLPLATZ INKL. • 1230 WIEN •
- EIGENTUM •



Objektnummer: 28220

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,10 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	234,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	73,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 43,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	729.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**TRISTAR Immobilien**

TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10





 TRISTAR  
photos by S. DORANOVIC



 TRISTAR  
photos by S. DORANOVIC



 TRISTAR  
photos by S. DORANOVIC



 TRISTAR  
IMMOBILIEN

S. DORANOVIC  
 photos by



 TRISTAR

S. DORANOVIC  
photos by



S. DORANOVIC  
photos by



 TRISTAR  
HOODEREN

S.DORANOVIC  
*photos by*



 TRISTAR  
HOODEREN



 TRISTAR  
HOODEREN



S. DORANOVIC  
photos by



S. DORANOVIC  
photos by



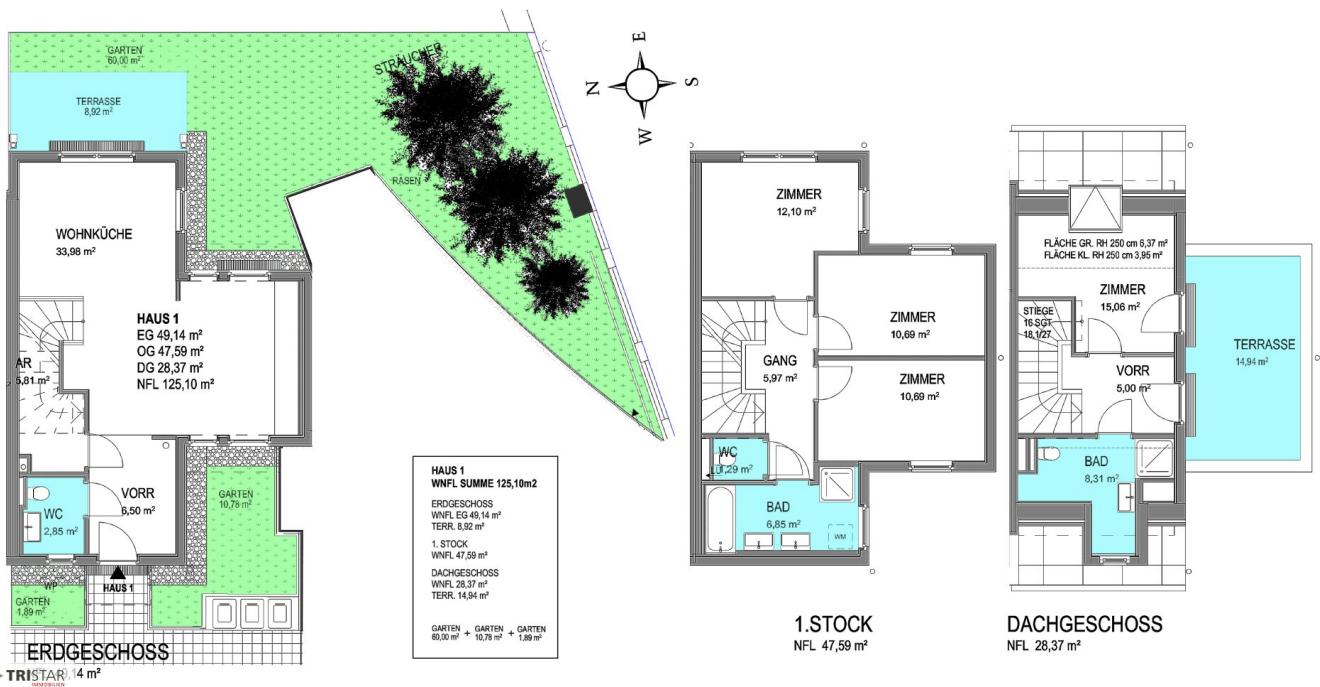
S. DORANOVIC  
photos by



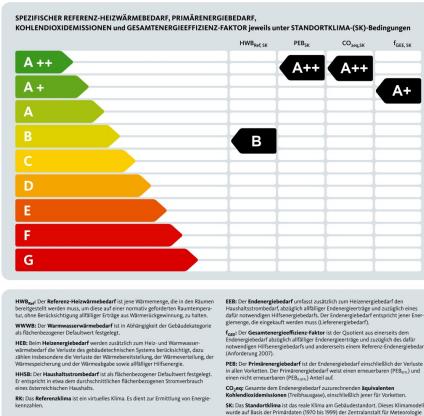








★ TRISTAR 4 m<sup>2</sup>



GEBÄUDEEIGENSCHAFTEN		Ergebnisse		EA-Art	
Brutto-Grundfläche (BGF)	167,2 m <sup>2</sup>	Heizlage	230 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Brunnfläche (Bf)	133,7 m <sup>2</sup>	Heizgruppe	3679 kJ	- m <sup>2</sup>	0,8 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	522,1 m <sup>3</sup>	Klimazonen	N	Photovoltaik	- kWh
Gebäude-Hilfsfläche (A)	353,1 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	+12,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Konstruktionsart (AV)	0,88 l/m	Soil-Innenraumtemperatur	22,0 °C	WW-WW-System (Spirale)	kombiniert
Geodaten/Lage (L)	1,38 m	mittlerer U-Wert	0,25 W/mK	WW-WW-System (balkende, opt.)	-
TdR-BGF	m <sup>2</sup>	Exk. Wett	21,89	WW-WW-System (primär)	-
TdR-WF	m <sup>2</sup>	Basiswert	mittelschwer	WW-WW-System (balkende, opt.)	Wärmequelle
TdV-Vg	m <sup>2</sup>				

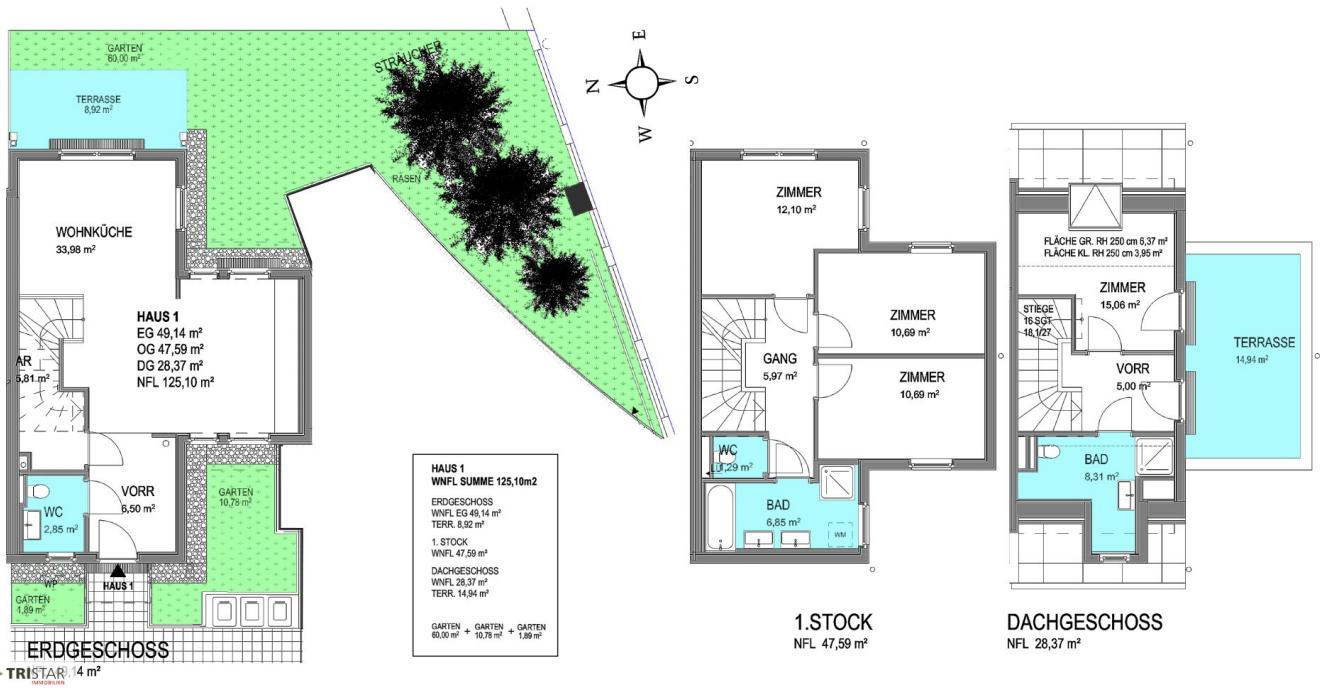
  

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Nachweis über der Gesamtenergiedurchflus faktor Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	Ergebnisse	HWB <sub>Ref,SK,Sk</sub> = 48,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref</sub> =	37,8 kWh/m²a entspricht	
Endenergieliefers	EE <sub>Ref</sub> =	37,8 kWh/m²a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GSE,SK</sub> =	24,3 kWh/m²a	f <sub>GSE,SK,Sk</sub> = 0,75
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>Ref,SK</sub> =	7209 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK,Sk</sub> = 41,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q <sub>Ref</sub> =	6819 kWh/a	HWB <sub>Ref</sub> = 40,3 kWh/m²a
Wärmebedarf	Q <sub>W</sub> =	1381 kWh/a	HWB <sub>W</sub> = 7,7 kWh/m²a
Heizenergieliefers	Q <sub>Ref,Sk</sub> =	2442 kWh/a	HWB <sub>Sk</sub> = 17,0 kWh/m²a
Energieaufwand Raumheizung	-	-	f <sub>Heizung,Sk</sub> = 0,65
Energieaufwand Heizung	-	-	f <sub>Heizung,Sk</sub> = 0,28
Haushaltswärme	Q <sub>Ref,Sk</sub> =	2321 kWh/a	f <sub>Haushalt,Sk</sub> = 0,33
Endenergieliefers	Q <sub>Ref</sub> =	4399 kWh/a	HWB <sub>Ref</sub> = 13,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q <sub>Prim</sub> =	7229 kWh/a	PEB <sub>Ref</sub> = 43,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>Prim,Sk</sub> =	4523 kWh/a	PEB <sub>Ref,Sk</sub> = 27,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>Prim,Sk</sub> =	2705 kWh/a	PEB <sub>Ref,Sk</sub> = 16,2 kWh/m²a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO<sub>2</sub>,Sk</sub> =	1007 kg/a	CO <sub>2,Sk</sub> = 0,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GSE,Sk</sub> =	-	f <sub>GSE,Sk</sub> = 0,65
Photovoltaik	Q <sub>PV,Sk</sub> =	0 kWh/a	PV <sub>Ref,Sk</sub> = 0 kWh/m²a

★ TRISTAR



# 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 m<sup>2</sup> und 133 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**

**WNFL ca. 125,10 m<sup>2</sup> (5 Zimmer) + Garten ca. 73 m<sup>2</sup> + Terrasse (EG) ca. 9 m<sup>2</sup> + Terrasse (DG) ca. 15 m<sup>2</sup> + PKW Stellplatz**

**Kaufpreis: EUR 729.000,- Schlüsselfertig, inkl. KÜCHE und PKW Stellplatz**

-

## **HAUS 2: VERKAUFT!**

- 

## **HAUS 3: Gesamtfläche ca. 270 m<sup>2</sup> - VERKAUFT!**

**WNFL ca. 122,69 m<sup>2</sup> (5 Zimmer) + Garten ca. 116,85 m<sup>2</sup> + Terrasse (EG) ca. 9,60 m<sup>2</sup> + Terrasse (DG) ca. 10,81 m<sup>2</sup> + PKW Stellplatz**

**Kaufpreis: EUR 749.000,- Schlüsselfertig, inkl. KÜCHE und PKW Stellplatz - VERKAUFT!**

---

- **TOP LAGE:**

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

- **VERMITTLUNGSPROVISION / DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT:**

Der Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass die Vermittlungsprovision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt. (insgesamt 3,6 %) beträgt und mit Zustandekommen des vermittelten Rechtsgeschäfts (Annahme des Kaufanbots ohne aufschiebende Bedingungen durch den Verkäufer) fällig wird. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

- **NEU! • NAHE U6 • 5 ZIMMER • GARTEN • 2 TERRASSEN • KÜCHE INKL. • PKW-STELLPLATZ INKL. • 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 m<sup>2</sup> und 133 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**

**WNFL** ca. 125,10 m<sup>2</sup> (**5 Zimmer**) + **Garten** ca. 73 m<sup>2</sup> + **Terrasse** (EG) ca. 9 m<sup>2</sup> + **Terrasse** (DG) ca. 15 m<sup>2</sup> + **PKW Stellplatz** = EUR 799.000,- **Schlüsselfertig** und inkl. PKW Stellplatz

- 

#### **HAUS 2: Gesamtfläche ca. 171 m<sup>2</sup>**

**WNFL** ca. 133,36 m<sup>2</sup> (**6 Zimmer**) + **Garten** ca. 23 m<sup>2</sup> + **Terrasse** (EG) ca. 7,63 m<sup>2</sup> + **Terrasse** (DG) ca. 6,55 m<sup>2</sup> + **PKW Stellplatz** = EUR 799.000,- **Schlüsselfertig** und inkl. PKW Stellplatz

- 

#### **HAUS 3: Gesamtfläche ca. 260 m<sup>2</sup>**

**WNFL** ca. 122,69 m<sup>2</sup> (**5 Zimmer**) + **Garten** ca. 117 m<sup>2</sup> + **Terrasse** (EG) ca. 9,60 m<sup>2</sup> + **Terrasse** (DG) ca. 11 m<sup>2</sup> + **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 relevanten 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.