

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



**Objektnummer: 27095**

**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 m²            |
| Gesamtfläche:                 | 234,00 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 3                    |
| Terrassen:                    | 2                    |
| Stellplätze:                  | 1                    |
| Garten:                       | 73,00 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,10 kWh / m² * 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







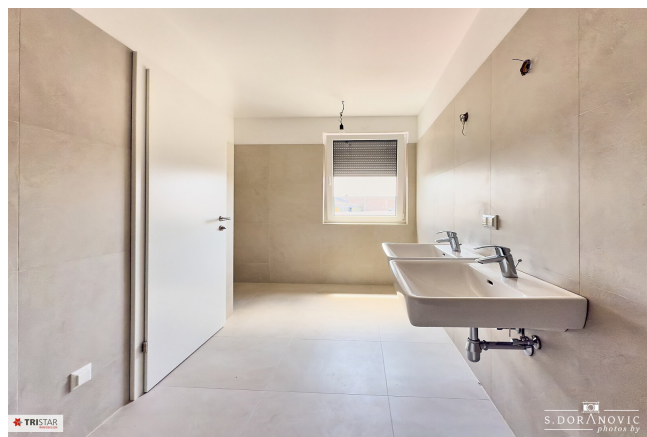










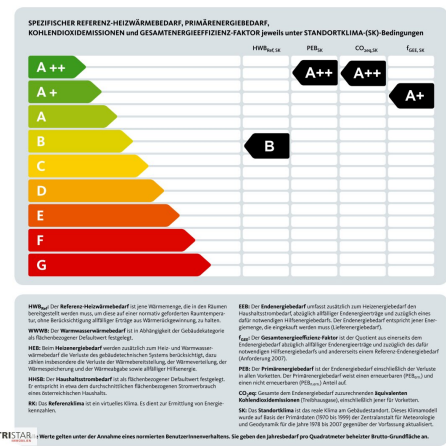
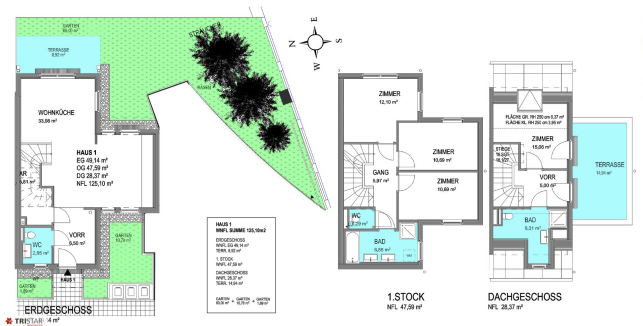












**GEBÄUDEKENNDATEN**

|                                           |                      |                        |                          |                               |                  |
|-------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)                  | 167,2 m <sup>2</sup> | Heiztage               | 230 d                    | Art der Lüftung               | Fensterlüftung   |
| Bezugsfläche (BF)                         | 133,7 m <sup>2</sup> | Heizgradtage           | 3676 Kd                  | Solarthermie                  | - m <sup>2</sup> |
| Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )          | 522,1 m <sup>3</sup> | Klimaregion            | N                        | Photovoltaik                  | 0,8 kWp          |
| Gebäude-Hüllfläche (A)                    | 353,1 m <sup>2</sup> | Norm-Außentemperatur   | -12,3 °C                 | Stromspeicher                 | - kWh            |
| Kompaktheit (A/V)                         | 0,68 1/m             | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C                  | WW-WB-System (primär)         | kombiniert       |
| charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> ) | 1,48 m               | mittlerer U-Wert       | 0,250 W/m <sup>2</sup> K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | -                |
| Teil-BGF                                  | - m <sup>2</sup>     | LEK <sub>i</sub> -Wert | 21,69                    | RH-WB-System (primär)         | Wärmepumpe       |
| Teil-BF                                   | - m <sup>2</sup>     | Bauweise               | mittelschwere            | RH-WB-System (sekundär, opt.) | -                |
| Teil-V <sub>B</sub>                       | - m <sup>3</sup>     |                        |                          |                               |                  |

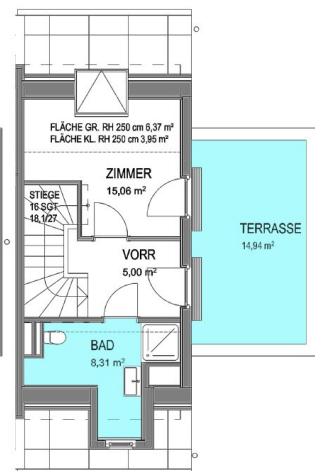
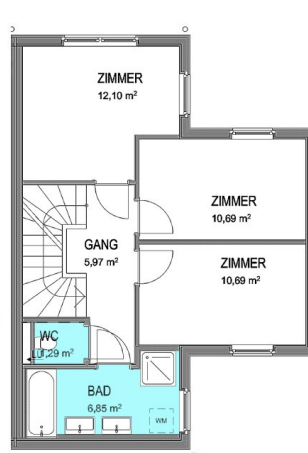
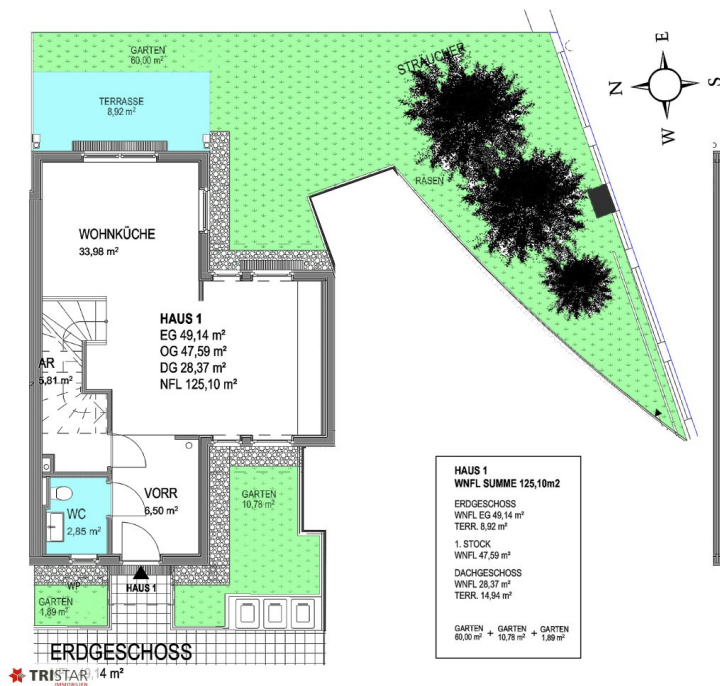
**EA-Art:**
**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)**
**Nachweis über den  
Gesamtenergieeffizienzfaktor**

| Ergebnisse                    |                         |                                      | Anforderungen                                         |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> = | 37,8 kWh/m <sup>2</sup> a entspricht | HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> = 48,5 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> =     | 37,8 kWh/m <sup>2</sup> a            |                                                       |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> =     | 24,3 kWh/m <sup>2</sup> a            |                                                       |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub> =   | 0,65 entspricht                      | f <sub>GEE,RK,zul</sub> = 0,75                        |
| Erneuerbarer Anteil           | -                       | entspricht                           | Punkt 5.2.3 a, b, c                                   |

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

|                                      |                            |             |                            |                           |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------------|---------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,Ref,SK</sub> =    | 7 209 kWh/a | HWB <sub>Ref,SK</sub> =    | 43,1 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> =        | 6 819 kWh/a | HWB <sub>SK</sub> =        | 40,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>tw</sub> =          | 1 281 kWh/a | WWWB =                     | 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>H,Ref,SK</sub> =    | 2 842 kWh/a | HEB <sub>SK</sub> =        | 17,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                            |             | e <sub>AWZ,WW</sub> =      | 0,65                      |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                            |             | e <sub>AWZ,RH</sub> =      | 0,28                      |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                            |             | e <sub>AWZ,H</sub> =       | 0,33                      |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HHSB</sub> =        | 2 322 kWh/a | HHSB =                     | 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> =      | 4 435 kWh/a | EEB <sub>SK</sub> =        | 26,5 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> =      | 7 229 kWh/a | PEB <sub>SK</sub> =        | 43,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEBn,ern,SK</sub> = | 4 523 kWh/a | PEB <sub>n,ern,SK</sub> =  | 27,1 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEB,ern,SK</sub> =  | 2 705 kWh/a | PEB <sub>ern,SK</sub> =    | 16,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub> =    | 1 007 kg/a  | CO <sub>2eq,SK</sub> =     | 6,0 kg/m <sup>2</sup> a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                            |             | f <sub>GEE,SK</sub> =      | 0,65                      |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> =      | 0 kWh/a     | PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = | 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a  |





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

-



**HAUS 2: VERKAUFT!**

**HAUS 3: 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 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 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 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.