

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



Objektnummer: 28289

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 ²
Gesamtfläche:	234,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	73,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	729.000,00 €
Provisionsangabe:	

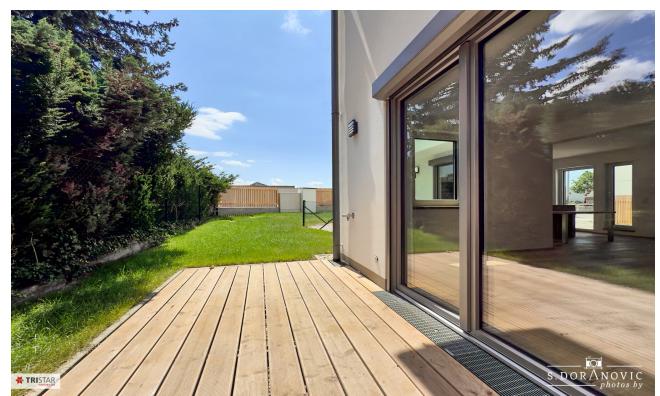
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10





 S. DORĀNOVĀC
photos by



 TRISTAR
IMMOBILIEN

S. DORĀNOVĀC
photos by



 TRISTAR

S. DORĀNOVĀC
photos by



TRISTAR
IMMOBILIEN

S. DORANOVIC
photos by



TRISTAR
IMMOBILIEN



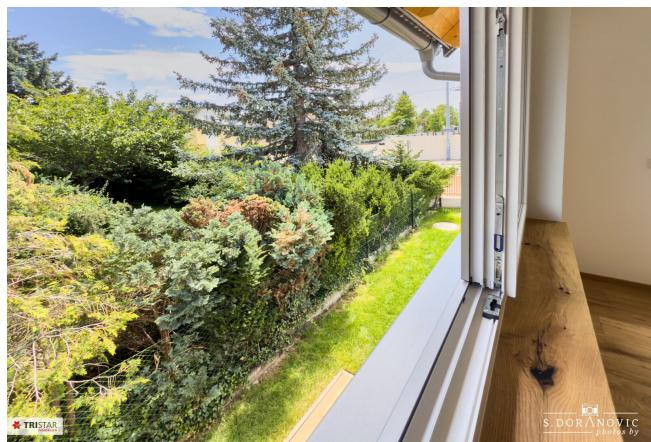
S. DORANOVIC
photos by







S. DORANOVIC
photos by



S. DORANOVIC
photos by



 S.DORANOVIC
photos by



 TRISTAR IMMOBILIAR

 S.DORANOVIC
photos by



 S.DORANOVIC
photos by



TRISTAR
IMMOBILIEN

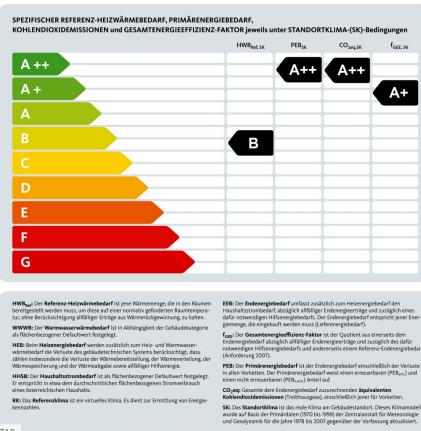
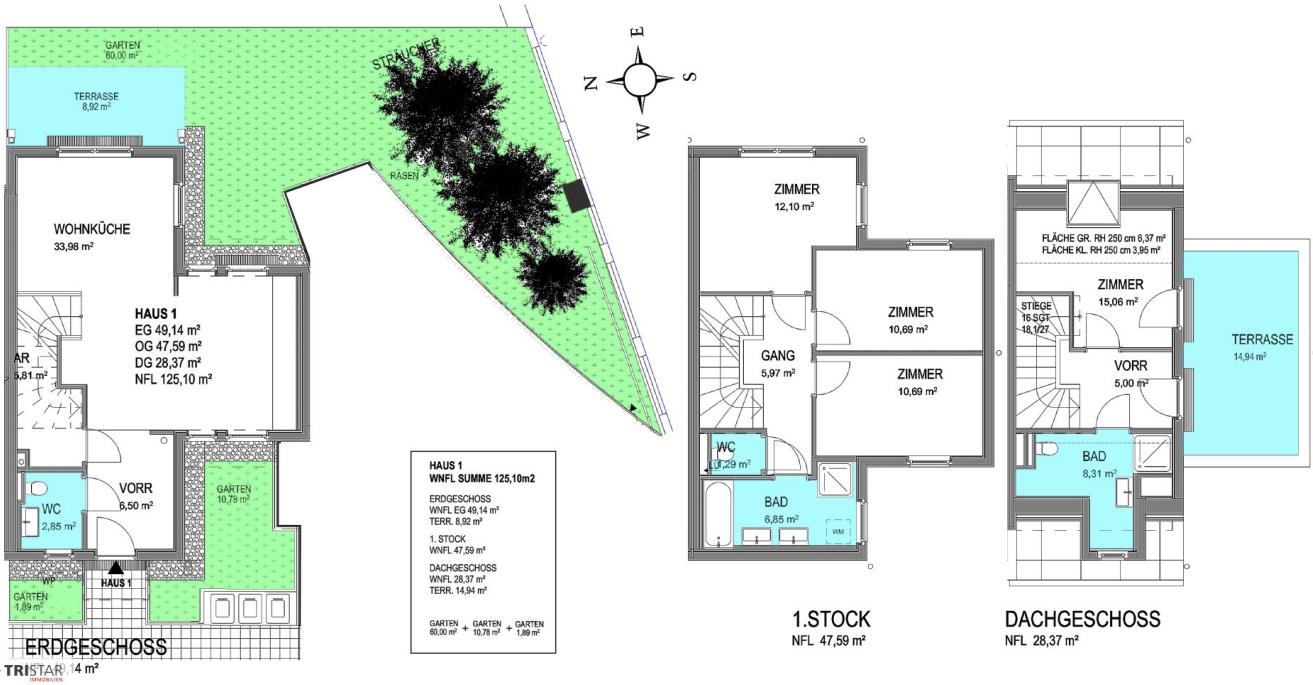
© S. DORANOVIC
photography



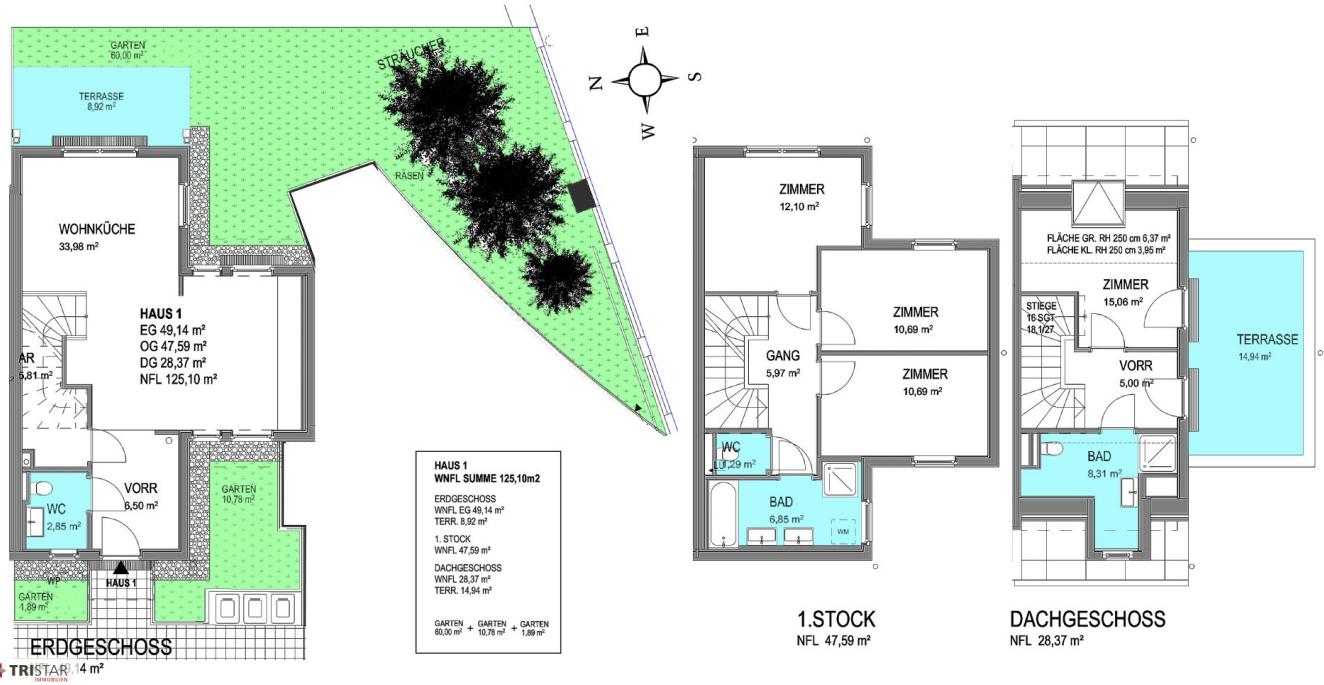
TRISTAR
IMMOBILIEN







BRUTTO-GRUNDBEDARF				EA-Art:
Brutto-Grundbedarf (BG)	187,2 m ²	Heizstage	230 d	Fensterflutung
Belebungsfläche (BF)	133,7 m ²	Heizgradtag	3670 kd	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	5221 m ³	Klimagruppe	N	0,8 wwp
Gebläse-Haltungsfläche (AH)	351,1 m ²	Mindest-Außentemperatur	-12,5 °C	Stromverbrauch
Gebläse-Heizfläche (HV)	110,0 m ²	Maximale Außentemperatur	-20,0 °C	kWh
charakteristische Länge (L _{ch})	1,48 m	mittlerer Wert	2,50 wwpk	Kombiheizung
Teil-BGF	- m ²	UW Wert	2,19	RH-WB-System (wpk)
Teil-VG	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (whebe, opt.)
				Wärmeleitung
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)				Nachweis über den Gesamten Energieeffizienzfaktor
Anforderungen				
Referenz-Heizleistungbedarf	HWR _{Referenz}	Ergebnisse		
Heizleistungbedarf	HWR _B	37,8 kWh/m ² entspricht	HWR _{Referenz}	48,5 kWh/m ²
Endenergiebedarf	EEB _B	37,8 kWh/m ²		
Gesamtenergieeffizienzfaktor	f _{GEEF}	243 kWh/m ²		
Erneuerbarer Anteil	-	0,85	f _{GEEF,ER}	0,75
		entspricht		
		entspricht	Punkt 2.2.3 b, c	
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)				
Referenz-Heizleistungbedarf	HWR _{Referenz}	7 209 kWh/a	HWR _B	41,1 kWh/m ²
Heizleistungbedarf	HWR _B	6 819 kWh/a	HWR _B	40,8 kWh/m ²
Wärmesammelbedarf	Q _{Wm}	1 261 kWh/a	WWB _B	7,7 kWh/m ²
Heizenergiebedarf	Q _{Heiz}	2 842 kWh/a	HHB _B	17,0 kWh/m ²
Heizenergiebedarf/Hausdurchgang	-		Heizdurchgang	
Energieaufwandsdurchgang	-		f _{Heizdurchgang}	0,39
Energieaufwandsdurchgang	-		f _{Heizdurchgang}	0,33
Heizenergiebedarf/Heizen	-		f _{Heizdurchgang}	
Hausheizleistungbedarf	Q _{Heiz}	2 322 kWh/a	HHB _B	13,9 kWh/m ²
Endenergiebedarf	EEB _B	2 435 kWh/a	EEB _B	26,3 kWh/m ²
Primärenergiebedarf	Q _{Prim}	7 229 kWh/a	PSB _B	21,1 kWh/m ²
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{Prim,NE}	4 879 kWh/a	PSB _B	16,2 kWh/m ²
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{Prim,ER}	2 750 kWh/a	CO _{2,ER}	6,0 t/gja
Äquivalente Kohlendioxidesmissionen	Q _{CO₂}	1 007 t/gja	f _{GEEF}	0,85
Photovoltaik-Ertrag	Q _{PV}	0 kWh/a	PPV _{Referenz}	0,0 kWh/a



Objektbeschreibung

- Diese Weihnachten im neuen Haus gewünscht? Hier sind Sie richtig!

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes **5-Zimmer-Haus mit eigener Photovoltaikanlage** am Flachdach.

Durch die Nähe zur **U6-Perfektastraße** sowie diversen **Buslinien** und der **Badner Bahn** bietet das Haus und die Gegend eine Top-Anbindung in alle Richtungen, sowohl mit **öffentlichen Verkehrsmitteln** als auch mit dem **Auto** oder **Fahrrad**.

Das Haus verfügt über **ca. 125 m² Wohnfläche + ca. 73 m² Gartenfläche + 2 Terrassen mit 9 und 15 m²** und bietet somit mehr als genug Platz für die ganze Familie sowie Homeoffice!

Durch seine **Süd-Ost-West-Ausrichtung** ist das Haus **lichtdurchflutet** und verspricht viel Freude und Tageslicht für seine Bewohner.

- **Erdgeschoss / 1. Obergeschoss / Dachgeschoss:**

Erdgeschoss:

- Großes Vorzimmer mit ausreichend Platz für Garderobe beim Eingang
- Wohnküche (Küche ist im Kaufpreis bereits inkludiert), Süd-Ost-West ausgerichtet
- Toilette, Abstellraum/Technikraum
- Terrasse mit ca. 9 m², begehbar von der Wohnküche, Süd-Ost ausgerichtet
- Garten (Eigentum) mit ca. 73 m², Süd-Ost-West ausgerichtet
- PKW-Stellplatz (im Kaufpreis bereits inkludiert)

1. Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer (Süd, Ost, West ausgerichtet)
- Badezimmer mit Badewanne und WM-Anschluss sowie Fenster für Tageslicht
- Getrennte Toilette
- Diele

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer (Süd-Ost ausgerichtet)
- Badezimmer mit Dusche und Toilette sowie Fenster für Tageslicht
- Diele
- Terrasse ca. 15 m², südseitig ausgerichtet

- **Kein Pacht- oder Baurecht:**

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

- **Photovoltaikanlage am Dach:**

Modernste Ausstattung und zukunftsorientiertes Design machen dieses Haus zur perfekten Wahl.

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

Auf dem Flachdach befindet sich eine **Photovoltaikanlage** mit Grundausstattung, bereits vorinstalliert, welche der Käufer gegen Aufpreis jetzt oder auch zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend erweitern kann, um eigene Stromkosten klimafreundlich reduzieren zu können.

- **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

- **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 •**

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.