

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



TRISTAR
IMMOBILIEN

S. DORANOVIC
photos by

Objektnummer: 28313

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

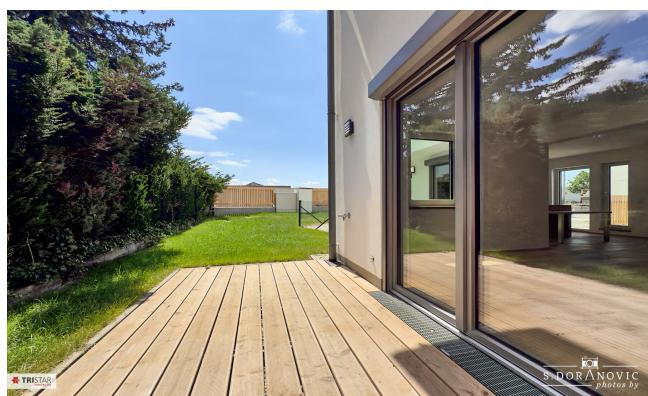
TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10





 TRISTAR
IMMOBILIEN

 S. DORANOVIC
photos by



 TRISTAR

 S. DORANOVIC
photos by



 TRISTAR

 S. DORANOVIC
photos by







S. DORANOVIC
photos by



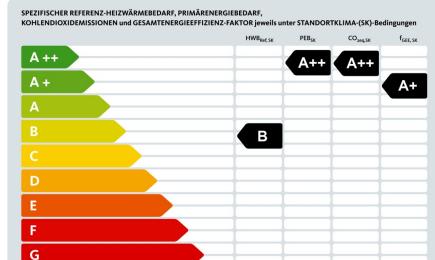
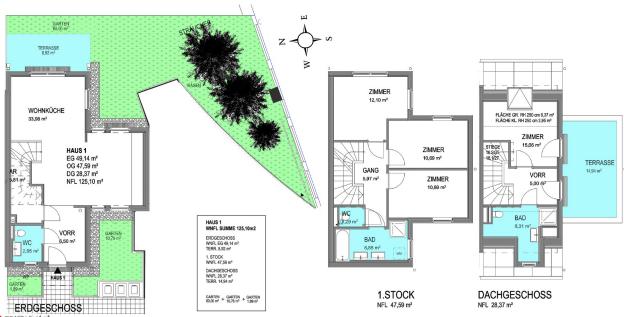
S. DORANOVIC
photos by



S. DORANOVIC
photos by







HWR_{Ref}: Der Referenz Heizwärmebedarf ist eine Normierung, die in den Bauvorschriften vorgeschrieben ist, um diese auf einer normativ gefestigten Raumbezugsfläche zu vergleichen. Der Wärmebedarf ist der Wärmebedarf, der benötigt wird, um einen Raum bei einer definierten Raumtemperatur zu erwärmen.

WWB: Der Wärmewärmeverbrauch ist der Wärmebedarf, der benötigt wird, um einen Raum bei einer definierten Raumtemperatur zu erwärmen.

HWR: Der Haushaltswärmebedarf ist ein Wärmebedarf, der von einem Haushalt verursacht wird. Er berücksichtigt die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, das ja nicht nur die Wärmeversorgung, sondern auch die Lüftungs-, Klimatisierungs-, der Wärmespeicherung und der Wärmetausche sowie allfälliger Hilfsenergie.

HISB: Der Haushaltswärmebedarf ist ein flächengrenziger Deutshwert festgelegt. Der Wert ist definiert als die Wärmeleistung, die für die Erhaltung eines Einzelhauses eines ökonomischen Haushalts.

WIR: Das Referenzhaus ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieverbrauch.

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Energiebedarf einschließlich der Verluste des Gebäudes, benötigt um einen Raum bei einer definierten Raumtemperatur und einer nicht erneuerbaren (PEB_{Ref}) Anfall zu erwärmen.

PEB_{Ref}: Der Primärenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus errechnetem dem tatsächlichen Primärenergiebedarf eines Gebäudes, der durch die erforderlichen Hilfsenergieströme und anderen einem Referenz-Endenergiebedarf entspricht.

CO₂jeq: Gesamte dem Endenergiebedarf zugehörige **Referenz-CO₂-Emissionen**.

SK: Das Standortklima ist das mehr-klima am Gebäudefundort. Dieses Klimamodell beschreibt die klimatischen Bedingungen, die im Laufe eines Jahres bestehen und Grundlage für die Jahre 1976 bis 2007 gegeben haben.

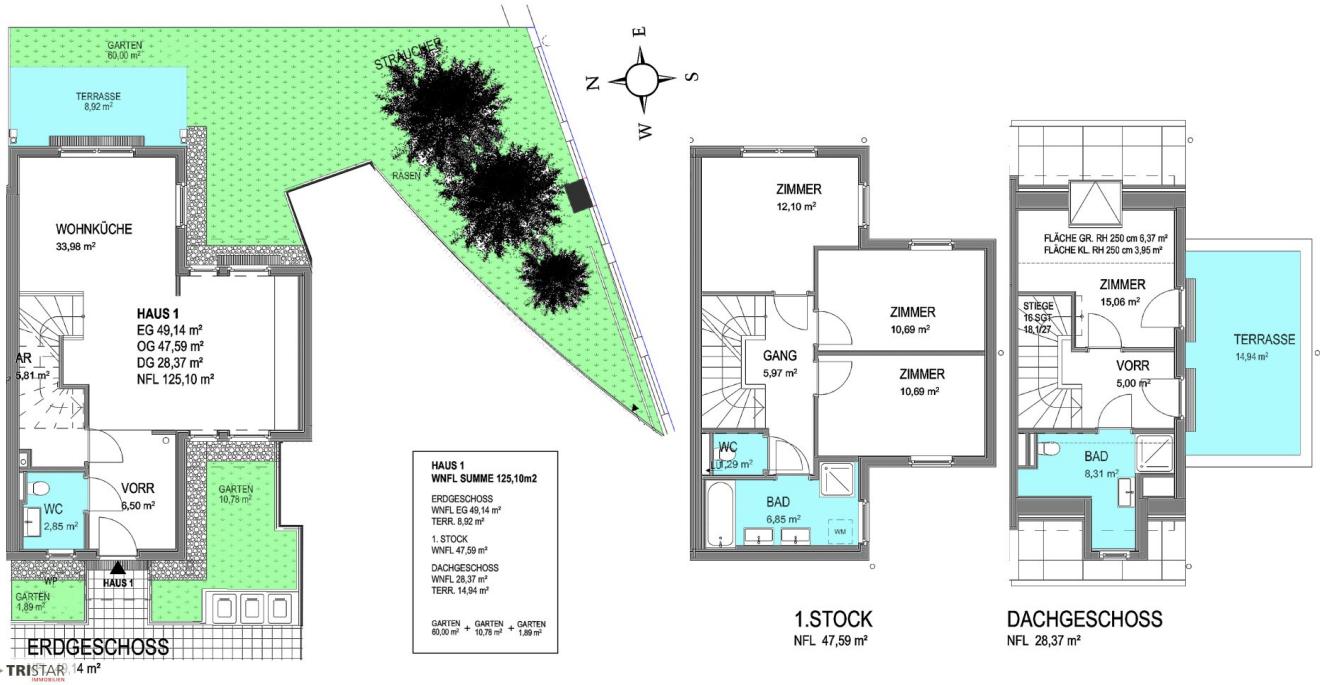
f_{Ges,SK}: Der Faktor für die gesamte Gebäudefläche, der die tatsächliche Brutto-Gesamtfläche mit der Standardfläche vergleicht.

TRISTAR | Werte gelten unter der Annahme einer normierten Bevölkerungsverteilung. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter bebaeter Brutto-Gesamtfläche an.

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

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor
	Ergebnisse	Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK} = 37,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul} = 48,5 \text{ kWh/m}^2\text{a}$	
Heizwärmebedarf	$HWB_{RK} = 37,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$		
Endenergiebedarf	$EEB_{RK} = 24,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$		
Gesamtenergieeffizienzfaktor	$f_{GEE,RK} = 0,65$ entspricht	$f_{GEE,RK,zul} = 0,75$	
Erneuerbarer Anteil	- entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)		
Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK} = 7\,209 \text{ kWh/a}$	$HWB_{Ref,SK} = 43,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK} = 6\,819 \text{ kWh/a}$	$HWB_{SK} = 40,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Warmwasservärmebedarf	$Q_{tw} = 1\,281 \text{ kWh/a}$	$WWWB = 7,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK} = 2\,842 \text{ kWh/a}$	$HEB_{SK} = 17,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Energieaufwandszahl Warmwasser		$e_{AWZ,WW} = 0,65$
Energieaufwandszahl Raumheizung		$e_{AWZ,RH} = 0,28$
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{AWZ,H} = 0,33$
Haushaltsstrombedarf	$Q_{HHSB} = 2\,322 \text{ kWh/a}$	$HHSB = 13,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK} = 4\,435 \text{ kWh/a}$	$EEB_{SK} = 26,5 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK} = 7\,229 \text{ kWh/a}$	$PEB_{SK} = 43,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEB,nern,SK} = 4\,523 \text{ kWh/a}$	$PEB_{nern,SK} = 27,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEB,ern,SK} = 2\,705 \text{ kWh/a}$	$PEB_{ern,SK} = 16,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK} = 1\,007 \text{ kg/a}$	$CO2eq,SK = 6,0 \text{ kg/m}^2\text{a}$
Gesamtenergieeffizienzfaktor		$f_{GEE,SK} = 0,65$
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK} = 0 \text{ kWh/a}$	$PVE_{EXPORT,SK} = 0,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$



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 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 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.