

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



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 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

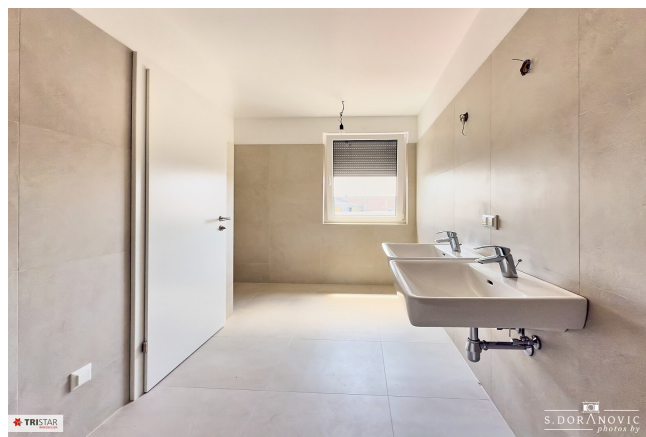
TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10





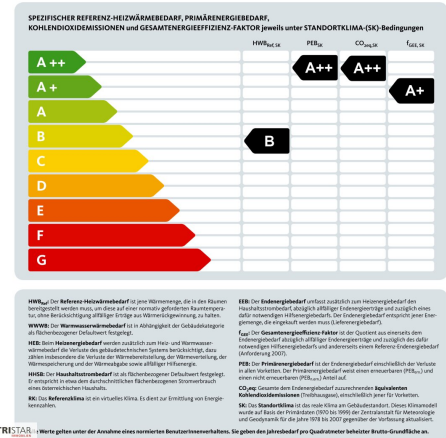
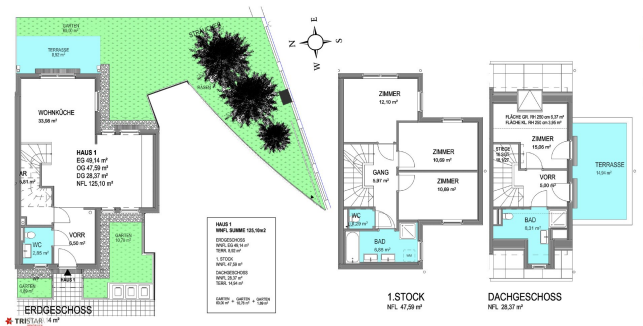












GEBÄUDEKENNDATEN

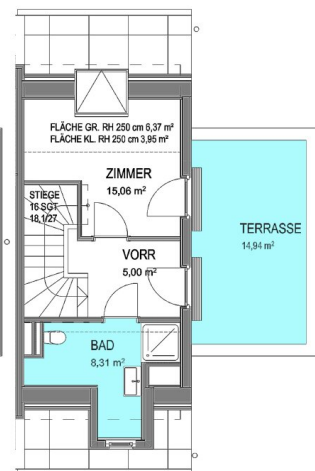
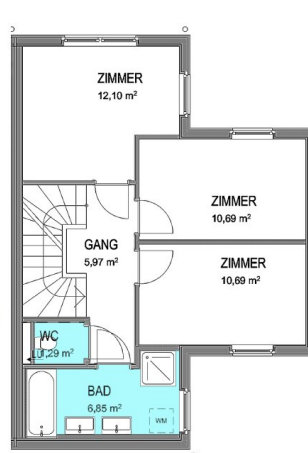
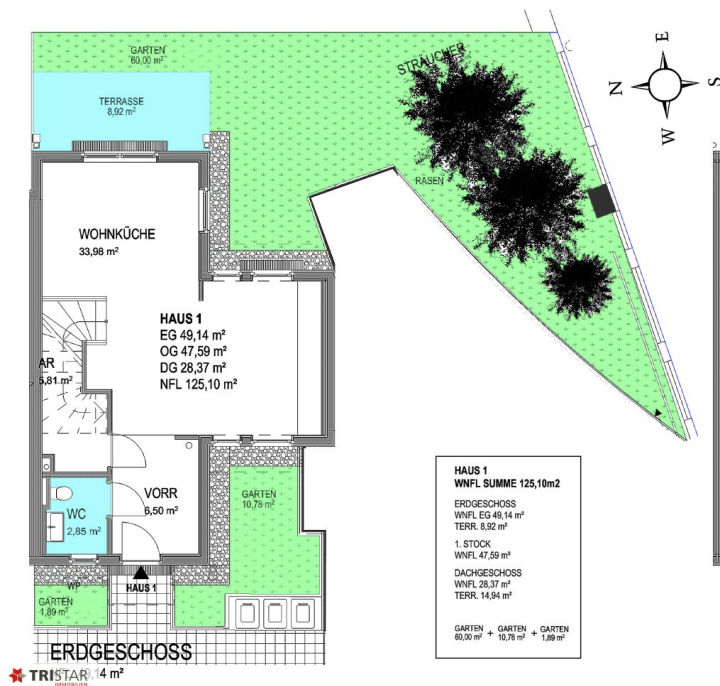
Brutto-Grundfläche (BGF)	167,2 m²	Heiztage	230 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	133,7 m²	Heizgradtage	3676 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	522,1 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,8 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	353,1 m²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,68 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	1,48 m	mittlerer U-Wert	0,250 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _i -Wert	21,69	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

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

Ergebnisse			Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	37,8 kWh/m²a entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 48,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	37,8 kWh/m²a	
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	24,3 kWh/m²a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	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 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	43,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	6 819 kWh/a	HWB _{SK} =	40,8 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	1 281 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	2 842 kWh/a	HEB _{SK} =	17,0 kWh/m²a
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 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	4 435 kWh/a	EEB _{SK} =	26,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	7 229 kWh/a	PEB _{SK} =	43,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} =	4 523 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	27,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} =	2 705 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	16,2 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	1 007 kg/a	CO _{2eq,SK} =	6,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,65
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m²a



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 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.