

!!! UND LETZTES HAUS – JETZT ZUM AKTIONSPREIS !!!
1230 WIEN • NÄHE U6 • 5 ZIMMER • GARTEN • 2
TERRASSEN • KÜCHE INKL. • PKW-STELLPLATZ INKL. •
EIGENTUM



Objektnummer: 28328

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
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:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien











 S. DORANOVIC
photos by



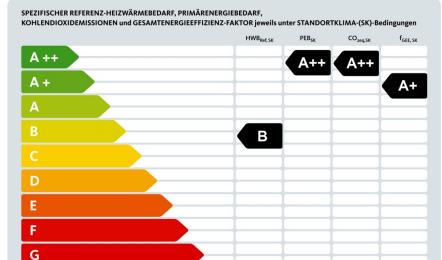
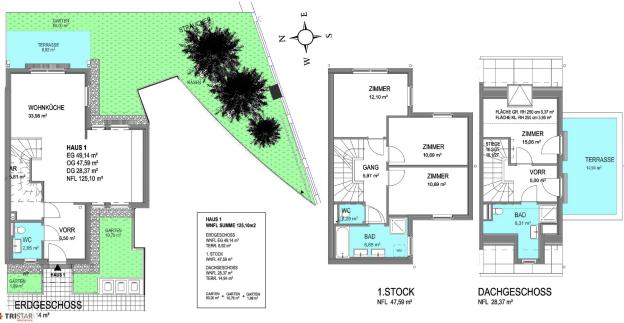
 S. DORANOVIC
photos by



 S. DORANOVIC
photos by







HW_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist eine Normierung, die in den Bauvertrag vertragt werden muss, um dieser auf einer normativ gefestigten Raumtemperatur von 20°C und einer Raumfeuchtigkeit von 50% Wärmebedarf zu haben.

WW_{Ref}: Der Wärmeenergiemerkbedarf ist in Abhängigkeit des Gebäudes als flächenbezogener Deftuhwert festgelegt.

PE_{Ref}: Der Primärenergiebedarf ist ein flächenbezogener Deftuhwert, der Wärmeerzeugung und der Wärmeabgabe sowie allerlicher Hilfsenergie.

HISB: Der Haushaltshinwendungbedarf ist als flächenbezogener Deftuhwert festgelegt. Der Hinwendungswert ist die Summe aller flächenbezogenen Stromverbrauch eines demsiedlichen Haushalts.

SK: Das Referenzskala ist ein virtuelles Klima, in dem zur Ermittlung von Energieverbrauch zusätzliche Klimadaten berücksichtigt werden.

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Energiebedarf einschließlich der Verluste des Heizungsnetzwerks, desgebauten abfließender Energieverluste und zusätzlich eines Heizungsnetzwerks, das nicht abfließende Energieverluste und entsprechend jähriger Energie, die eingespart werden muss (S. Wärmebedarf).

Fug: Der Gesamtergoeffizienz Faktor ist der Quotient aus erreichten den Primärenergiebedarf (PEB_{Ref}) und dem Primärenergiebedarf (PEB_{Ref}), der durch notwendigen Hilfsenergiabedarfs und andererseits einen Referenz-Endenergiabedarf (PEB_{Ref}) definiert ist.

CO_{Ref}: Gesamter dem Endenergiabedarf zugehöriger Klimaneutralisierungswert.

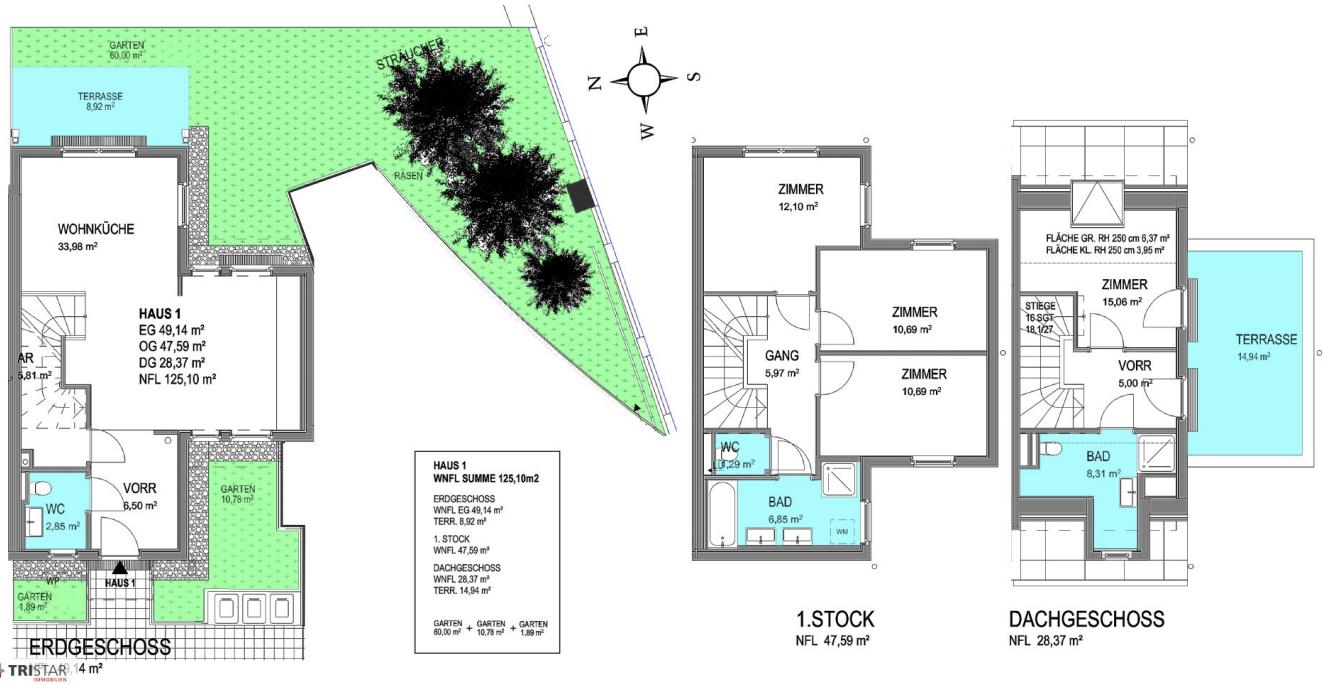
SK: Das Standortsklima ist das reale Klima am Gebäudesstandort. Dieses Klimadatensatz ist die Basis für die Ermittlung des Wärmebedarfs und der Stromverbrauchs und Grundlage für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorstellung aktualisiert.

TRISTAR: Werte gelten unter der Annahme einer normierten Bevölkerungsverteilung. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter bebaeter Brutto-Grundfläche 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 0,8 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	353,1 m ²	Norm-AußenTemperatur	-12,3 °C	Photovoltaik - kWh
Kompaktheit (A/V)	0,68 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	Stromspeicher WW-WB-System (primär)
charakteristische Länge (l _c)	1,48 m	mittlerer U-Wert	0,250 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.) kombiniert
Teil-BGF	- m ²	LEK _r -Wert	21,69	RH-WB-System (primär) Wärmepumpe
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.) -
Teil-V _B	- m ³			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor
	Ergebnisse	Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 37,8 kWh/m ² a entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 48,5 kWh/m ² a	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 37,8 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 24,3 kWh/m ² 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 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 43,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 6 819 kWh/a	HWB _{SK} = 40,8 kWh/m ² a
Warmwasservärmebedarf	Q _{tw} = 1 281 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 2 842 kWh/a	HEB _{SK} = 17,0 kWh/m ² 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 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 4 435 kWh/a	EEB _{SK} = 26,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 7 229 kWh/a	PEB _{SK} = 43,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern,SK} = 4 523 kWh/a	PEB _{n.ern,SK} = 27,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern,SK} = 2 705 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 16,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 1 007 kg/a	CO _{2eq,SK} = 6,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienzfaktor		f _{GEE,SK} = 0,65
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² 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 699.000,- 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.

!!! UND LETZTES HAUS – JETZT ZUM AKTIONSPREIS !!! 1230 WIEN • NÄHE U6 • 5 ZIMMER • GARTEN • 2 TERRASSEN • KÜCHE INKL. • PKW-STELLPLATZ INKL. • 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.