

**Eleganz & Gemütlichkeit kombiniert mit idyllischer
Naturruhelage - Toller Erstbezug Nähe Wiener Neustadt!**



Objektnummer: 5660/5971

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2601 Sollenau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,54 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	57,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jessica Trenk

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64
H +43 660 23 75 271

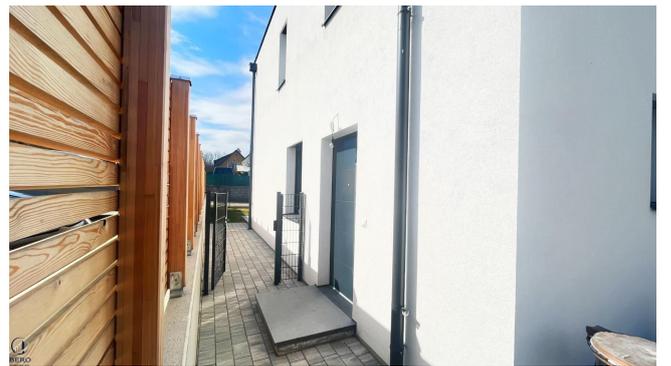
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







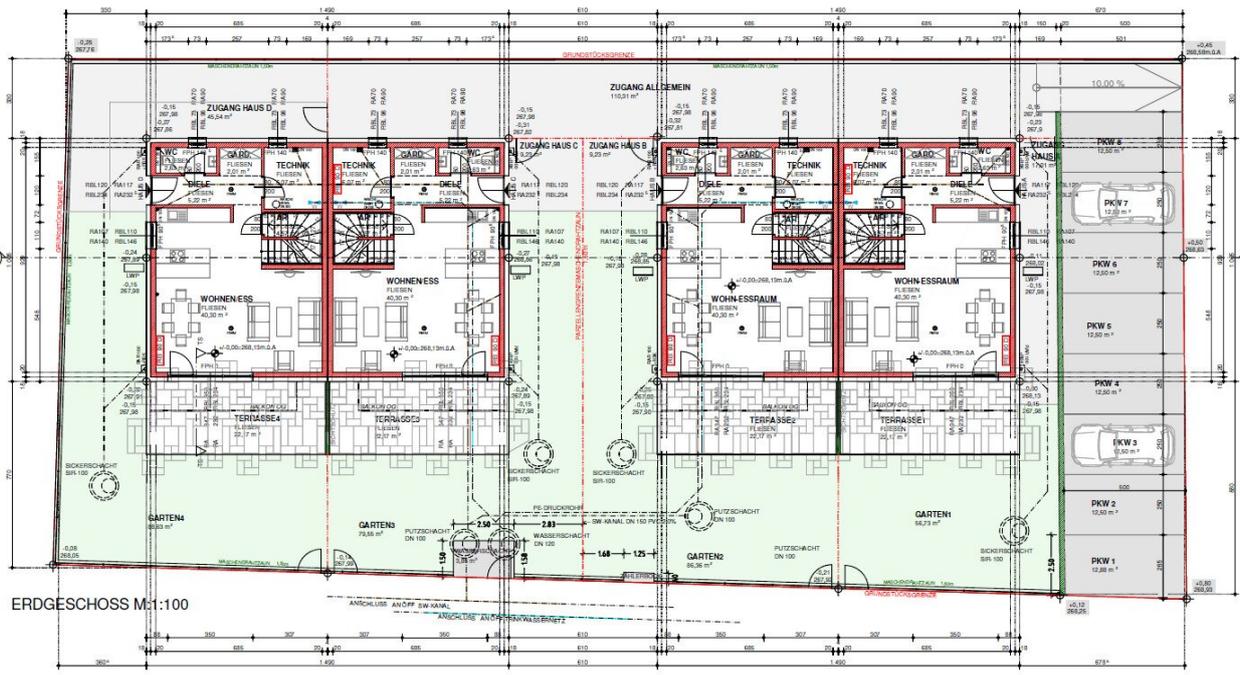




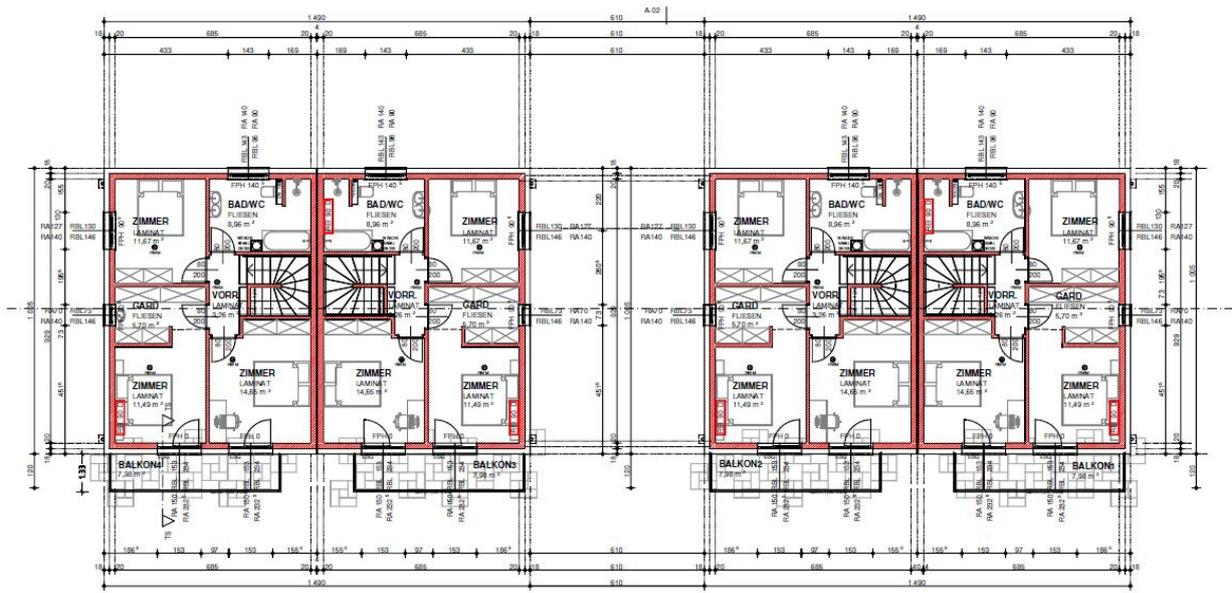








ERDGESCHOSS M 1:100

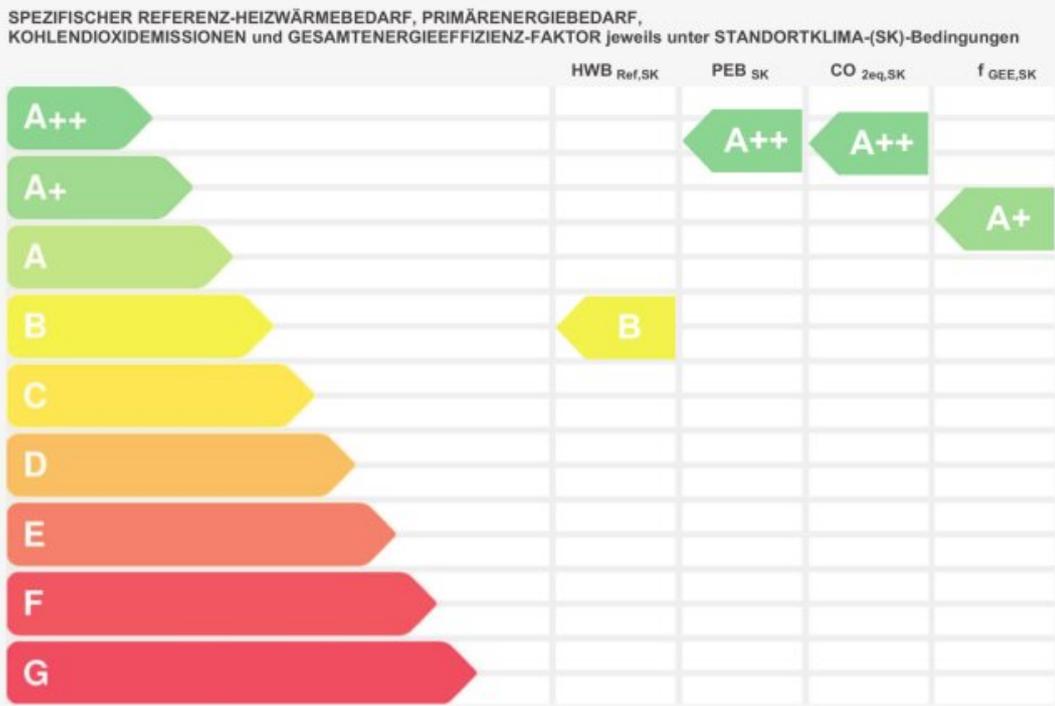


Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	TOP A / TOP C	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Pachergasse	Katastralgemeinde	Sollenau
PLZ/Ort	2601 Sollenau	KG-Nr.	23433
Grundstücksnr.	229/4	Seehöhe	271 m



HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) Anteil auf.

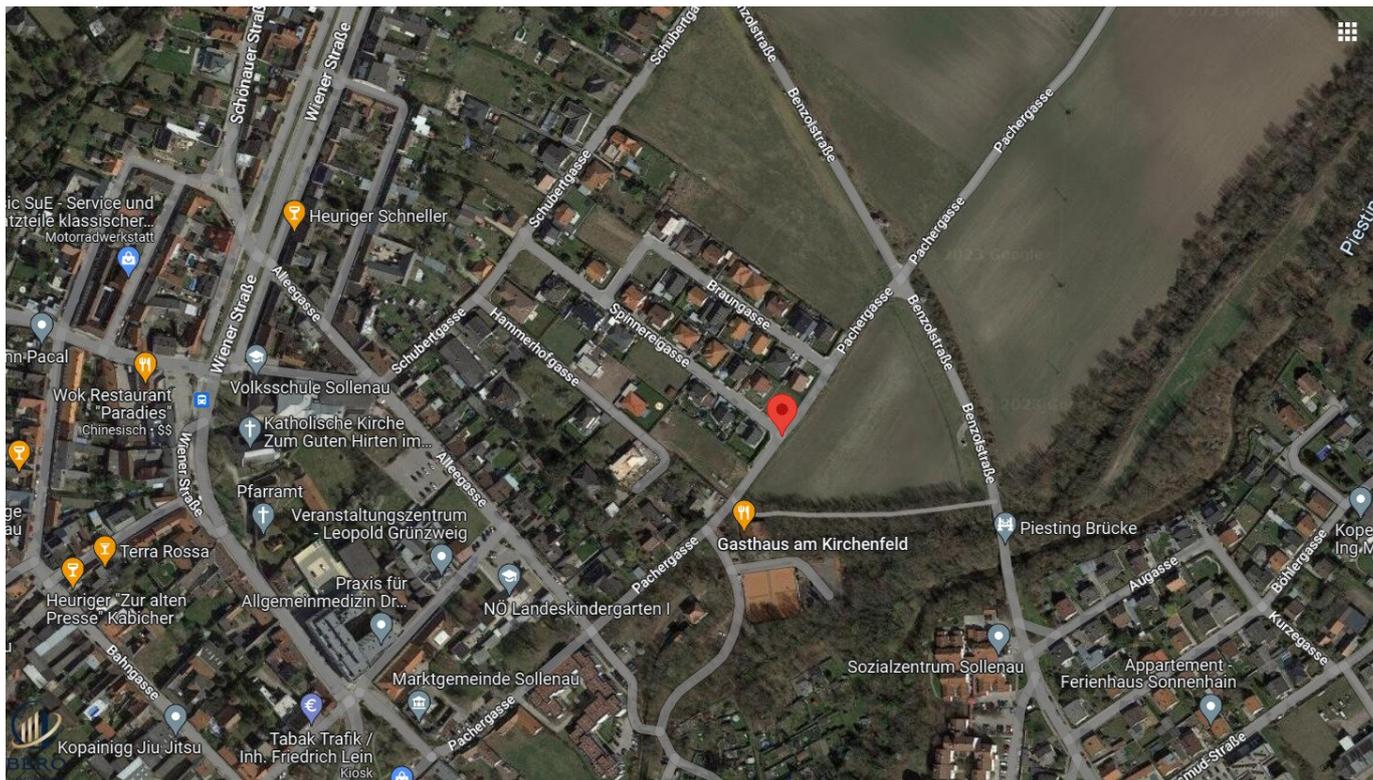
CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

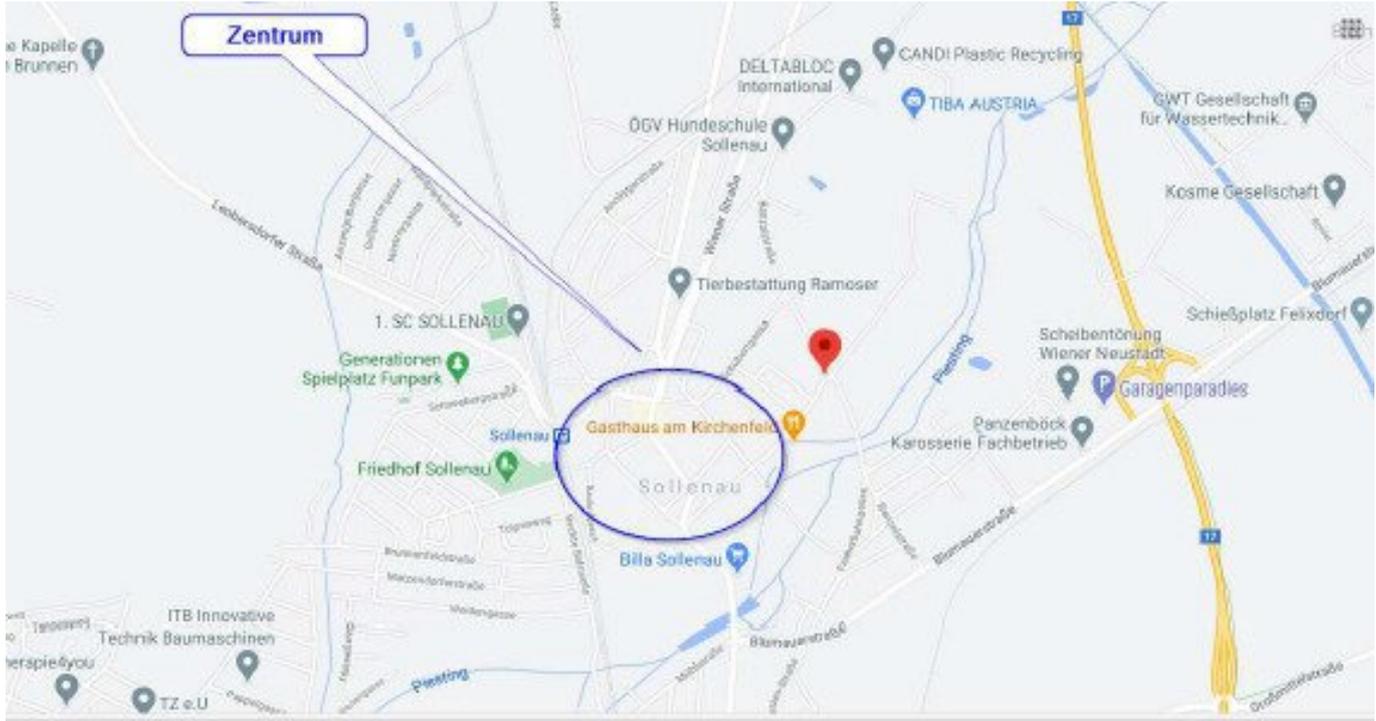
SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.







Mikrolage



Objektbeschreibung

Hier erlebt man das Beste aus Stadt und Land! Profitieren Sie von einer idealen Lage, welche Ihnen ein komfortables Lebensumfeld bietet.

Die frisch erbaute Wohnhausanlage in Sollenau besteht aus zwei Doppelhäusern mit gesamt vier Wohneinheiten. Die zeitlos modern gestalteten Objekte bieten ihren neuen Bewohnern einen umfangreichen und gehobenen Lebenskomfort. Südseitig ausgerichtete Eigengärten von 55m² - 90m² Fläche, Terrassen und Balkone sorgen für eine tageslichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Das gut durchdachte Raumkonzept mit ausreichend Platz zum Entfalten und Wohlfühlen rundet all Ihre Bedürfnisse für ein entspanntes und vor allem erfüllendes Familienleben perfekt ab.

Sorgfältig ausgewählte Materialien kombiniert mit lichtdurchfluteten Wohnräumen und sonnigen Freiflächen sind nur einige wenige Vorteile der Objekte. Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels einer modernen Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung im gesamten Haus. Die vorbereiteten Leitungen und Anschlüsse für eine Klimaanlage im Wohn-/ sowie Schlafzimmer sind bereits verlegt. Die Ziegelmassiv Bauweise und Kalkgips-Maschinenputz verputzten Außenwänden mit Wärmedämmverbundsystem, ermöglichen eine effiziente und sparsame Energieversorgung Ihrer Traumimmobilie. Die Fenster mit 3-fach Verglasung sorgen für ausgezeichnete Dämmwerte, Schallschutz und dementsprechend geringen Heizkosten.

Fakten zusammengefasst:

- > Nutzfläche ca. 117m² (gewichtet 126,54m²), Eigengarten ca. 57m² und Terrasse ca. 22m²
- > Verflieste Balkone ca. 8m² mit verdunkeltem Glasgeländer südseitig ausgerichtet
- > Technikraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- > Elektrische Außenjalousien und Fliegengitter
- > Luftwärmepumpe kombiniert mit Wassertank (Marke Vaillant)
- > Stilvolle Marmorfensterbänke in sämtlichen Räumen
- > Gehobene Badezimmerausstattung mit Marmor Großformatfliesen
- > Hochwertige Eichen Parkettböden im ganzen Haus
- > Wäscheschacht im OG führt direkt in die Waschküche im EG

- > Idyllische Grünruhelage Nahe der belebten Stadt
- > Tolle Infrastruktur und Verkehrsanbindung zur Schnellstraße und Autobahn
- > Unmittelbare Nähe zum Bahnhof Sollenau und Felixdorf
- > Zwei PKW Stellplätze mit Vorbereitung vor E - Ladestation

Aufteilung Grundriss:

Erdgeschoss:

Beginnend mit dem Vorraum und einer großzügiger Nische für eine Garderobe befindet sich das Gäste WC, Technikraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein Abstellraum für zusätzlichen Stauraum. Anschließend folgt das Herz des Hauses, der 40m² große Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und Kochinsel von wo aus Sie direkt auf die Terrasse mit Eigengarten gelangen.

Obergeschoss:

Die Holztreppe mit Geländer führt Sie nach oben in den Gang, von wo aus zentral begehbar das knapp 10m² große Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Wäscheschacht folgt. Weiters befindet sich das Master Bedroom mit begehbarem Kleiderschrank und Zugang auf den herrlichen Balkon mit Grünblick. Zu guter Letzt folgt das zweite Schlafzimmer, ebenfalls mit Balkonzugang und ein zusätzliches Zimmer welches z.B. als praktisches Büro für Home Office, oder als zweites Kinderzimmer genutzt werden kann.

Kaufpreis Haus A - C: € 459.000, - (PROVISIONSFREI)

Kaufpreis Haus D: € 474.000, - (VERKAUFT)

Lage & Infrastruktur:

Die beliebte Wohngemeinde Sollenau im Steinfeld ermöglicht eine praktische und rasche Erreichbarkeit zu Wiener Neustadt sowie Wien und ist durch seine ländliche Lage der perfekte

Ort für Familien und Naturbegeisterte. Der Bahnhof Sollenau, Felixdorf und die Autobahnauffahrt befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgen somit für eine vielseitige Möglichkeiten der Verkehrsanbindung per Zug, Bus oder Auto. Zahlreiche Spazierwege im Generationenpark, Fahrradrouten entlang der Piesting sowie Kinderspielplätze und Parks befinden sich quasi direkt vor Ihrer Haustür. Auch die Nahversorgung ist hier bestens abgedeckt - zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa, Spar, Ärzte, Banken und Apotheken sowie zahlreiche Heurigen, kulinarische Restaurants und gemütliche Cafés finden Sie in direkter Umgebung. Besonders angenehm für Familien mit Kindern ist der NÖ Landeskindergarten und die Volksschule, welche nur wenige Gehminuten von Ihrem neuen zu Hause entfernt sind.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen sich bei einem persönlichen Gespräch umfangreich beraten. Wir freuen uns sehr auf einen gemeinsamen Termin mit Ihnen!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <10.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap