# Gehobener Wohnkomfort in edlem Design umgeben von Ruhe und Natur...

**Objektnummer: 5660/5968**

**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 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 80,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Kaufpreis:** | 459.000,00 € |

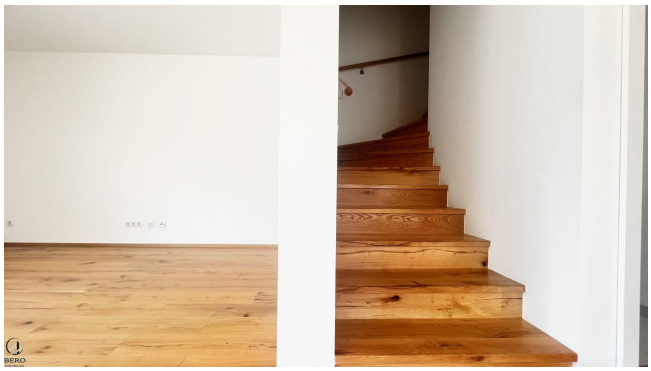
## Ihr Ansprechpartner

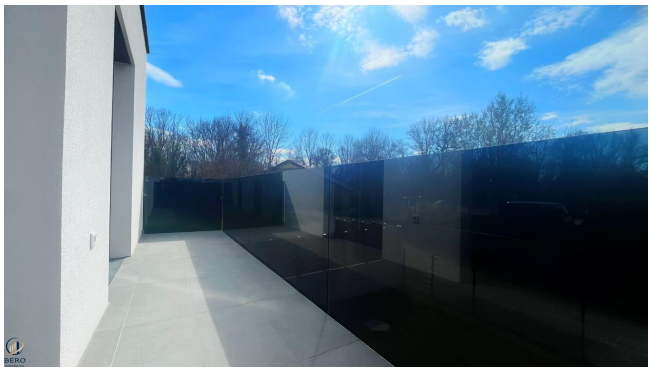
**Jessica Trenk**

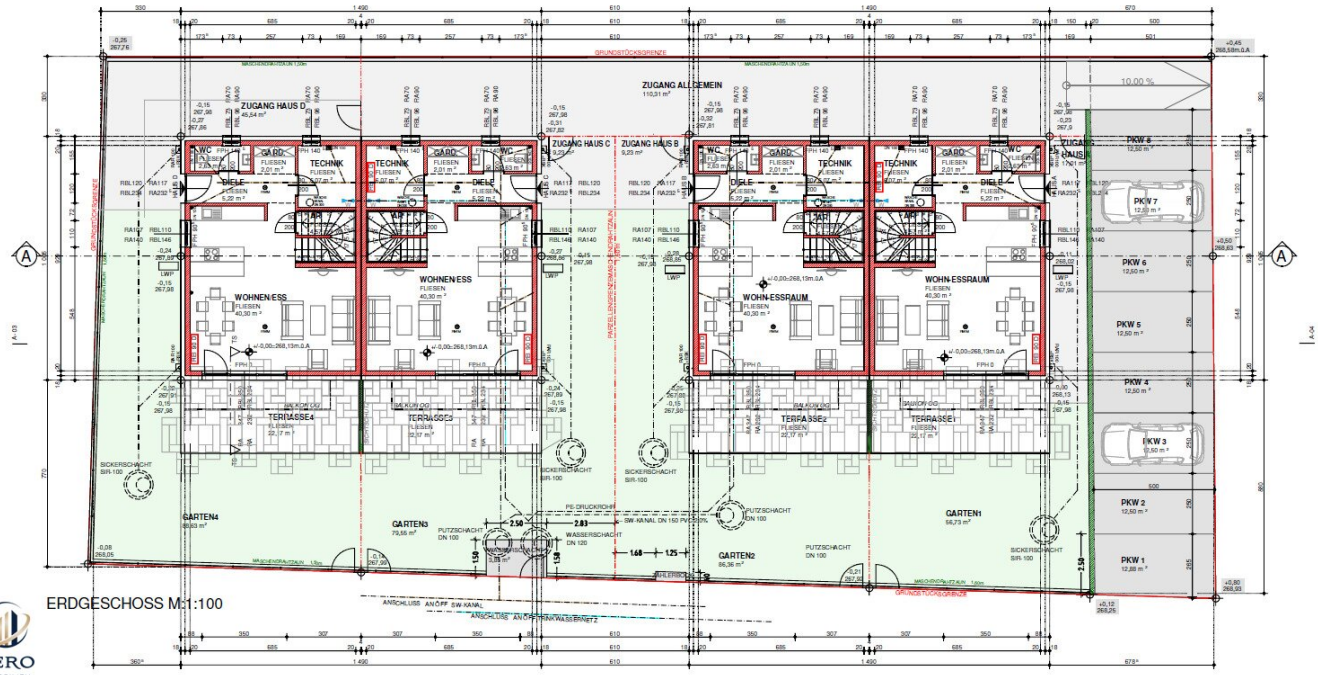
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

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

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

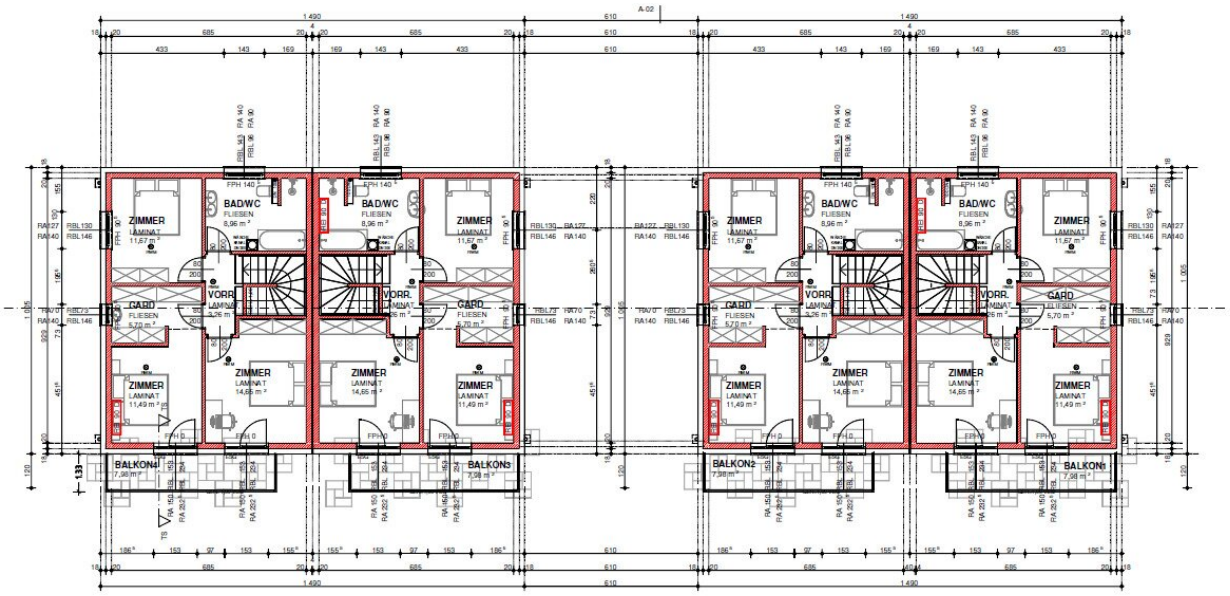




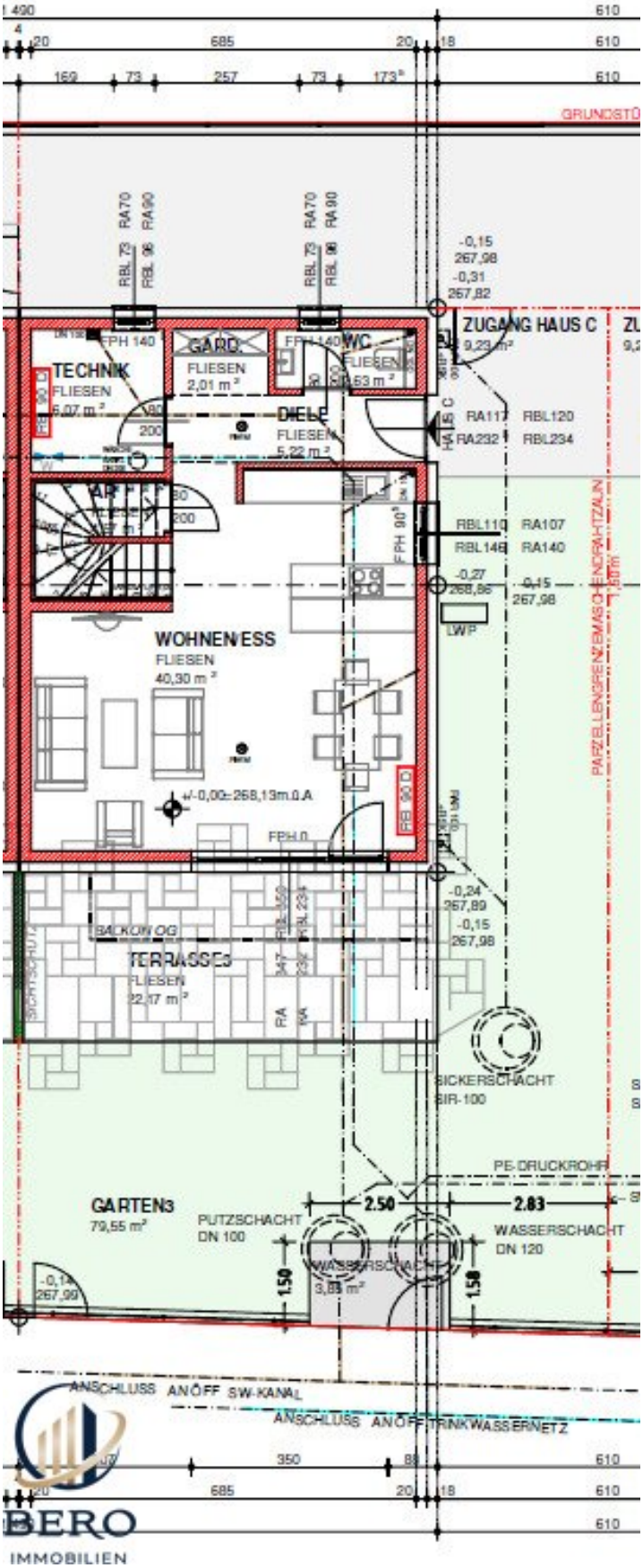


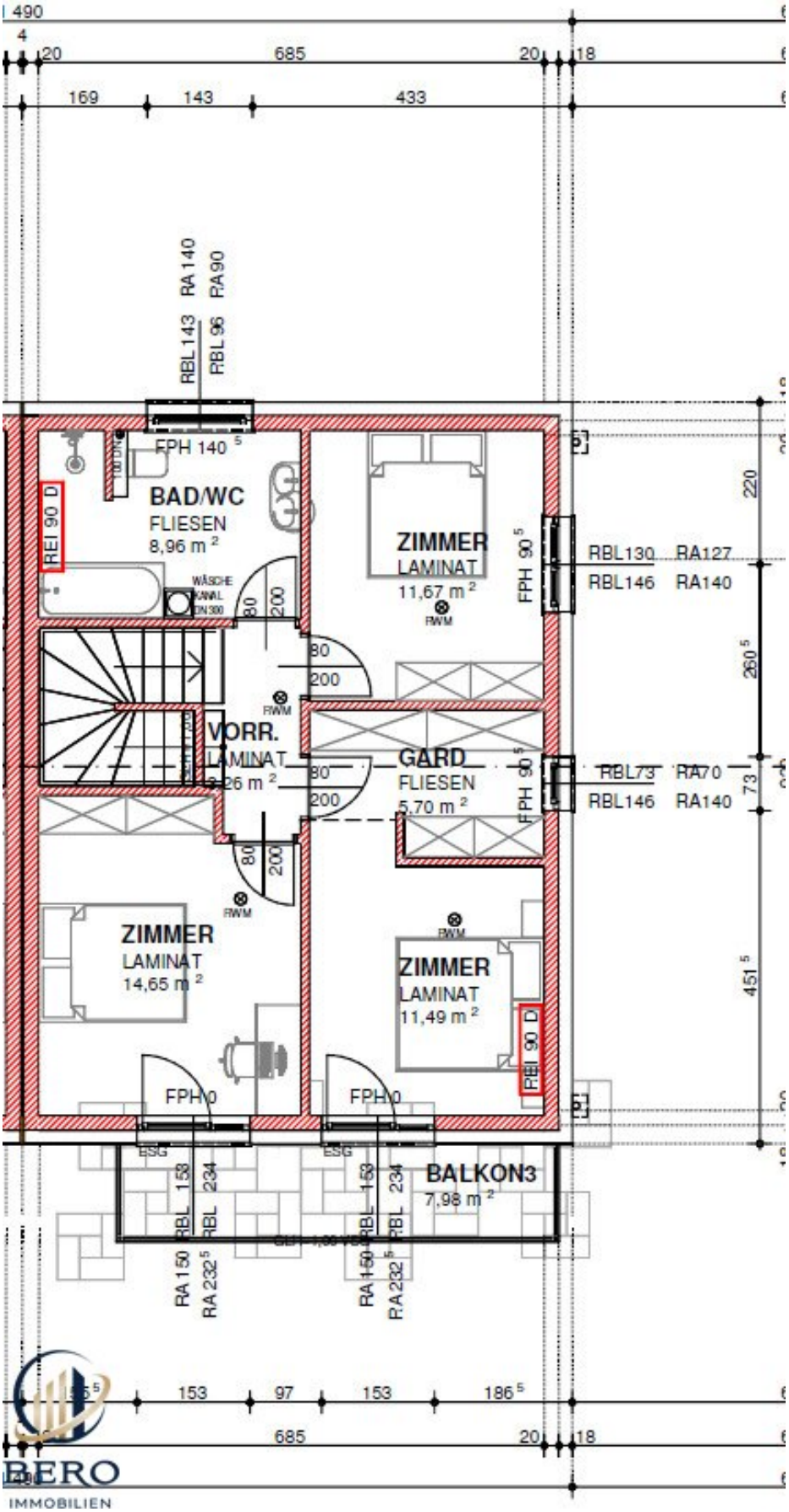

ERDGESCHOSS M 1:100

BERO IMMOBILIEN




BERO
IMMOBILIEN


ZUGANG HAUS C
9,23 m²
TECHNIK
FLIESEN
6,07 m²
GARD.
FLIESEN
2,01 m²
WC
FLIESEN
1,63 m²
DIELE
FLIESEN
5,22 m²
WOHNEN/ESS
FLIESEN
40,30 m²
+/-0,00=268,13m.ü.A
LWP
BALKON OG
TERRASSE3
FLIESEN
22,17 m²
SICKERSCHACHT
SIR-100
PE-DRUCKROHR
GARTEN3
79,55 m²
PUTZSCHACHT
DN 100
WASSERSCHACHT
DN 120
WASSERSCHACHT
3,85 m²
ANSCHLUSS ANÖFF SW-KANAL
ANSCHLUSS ANÖFF TRINKWASSERNETZ
GRUNDSTÜ
PARZELLENGRENZE MASCHENDRAHTZAUN
FPH 140
FPH 90°
RBL110 RA107
RBL146 RA140
RA117 RBL120
RA232 RBL234
-0,15
267,98
-0,31
267,82
-0,27
268,86
-0,24
267,89
-0,14
267,99
2.50
2.83
1.50
1.58
685
610
350
BERO
IMMOBILIEN


490
4
20
685
20
18
169
143
433
RA 140
RA 90
RBL 143
RBL 96
FPH 140
BAD/WC
FLIESEN
8,96 m²
REI 90 D
WÄSCHE
KANAL
DN 300
80
200
ZIMMER
LAMINAT
11,67 m²
RWM
FPH 90
RBL130 RA127
RBL146 RA140
220
260
VORR.
LAMINAT
6,26 m²
GARD
FLIESEN
5,70 m²
RBL73 RA70
RBL146 RA140
73
ZIMMER
LAMINAT
14,65 m²
ZIMMER
LAMINAT
11,49 m²
451
FPH 0
ESG
BALKON3
7,98 m²
RBL 153
RBL 234
RA 150
RA 232
153
97
153
186
685
20
18
IMMOBILIEN

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **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 |

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

**$HWB_{Ref}$:** 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).

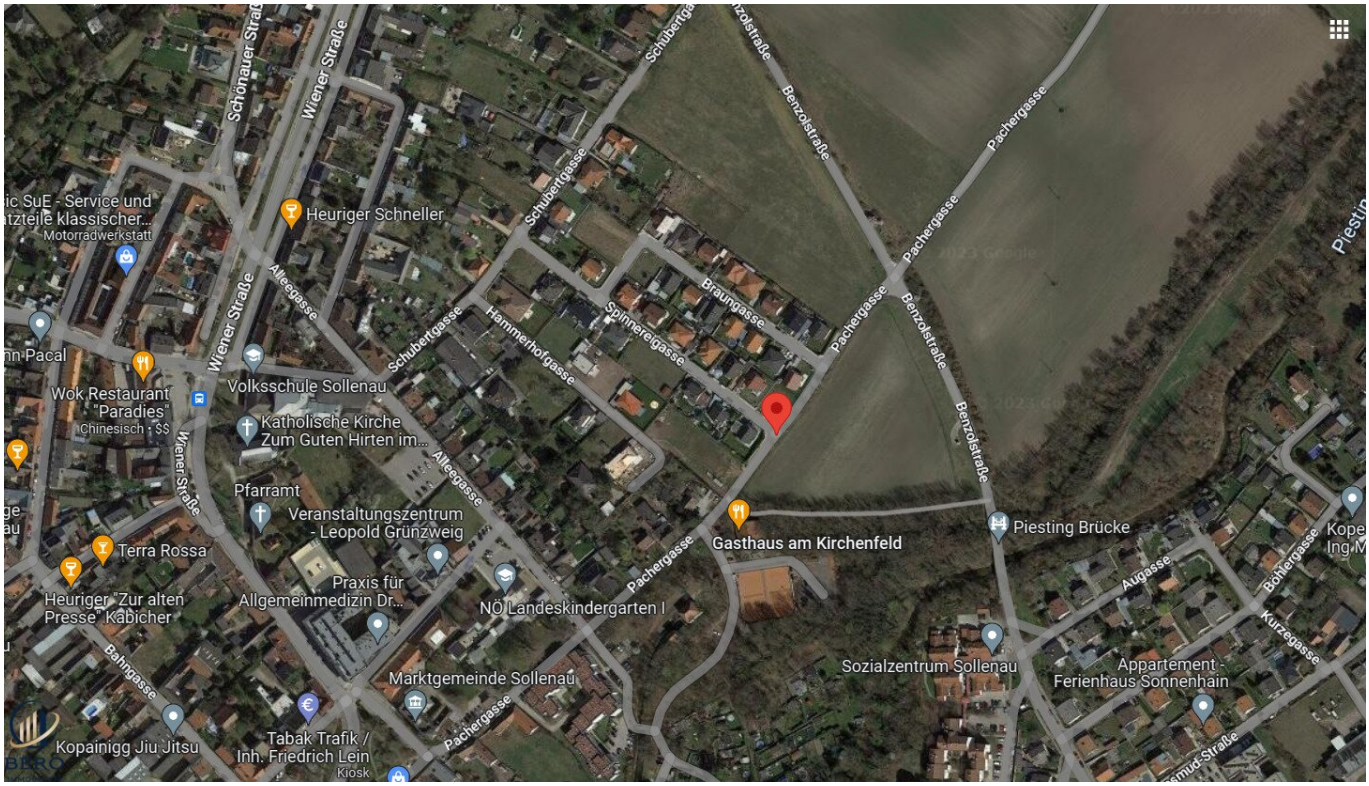
**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

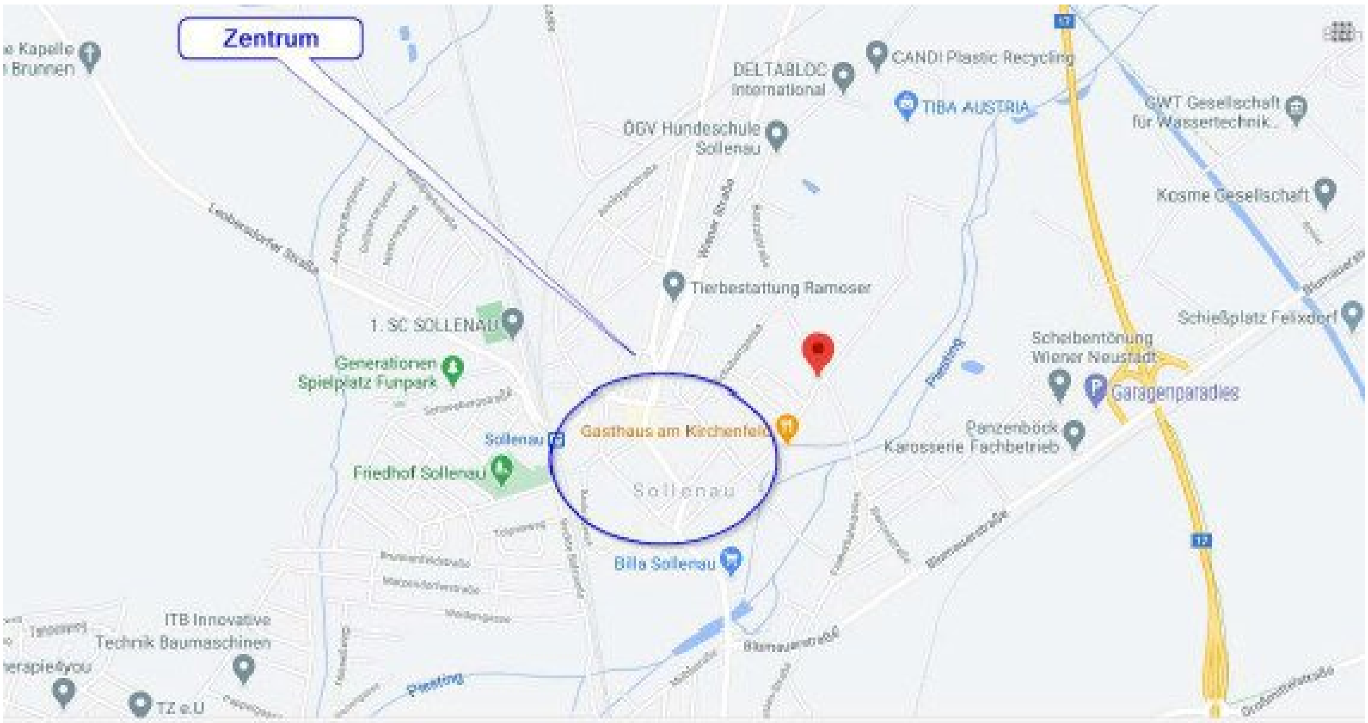
**$CO_2$eq:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**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.

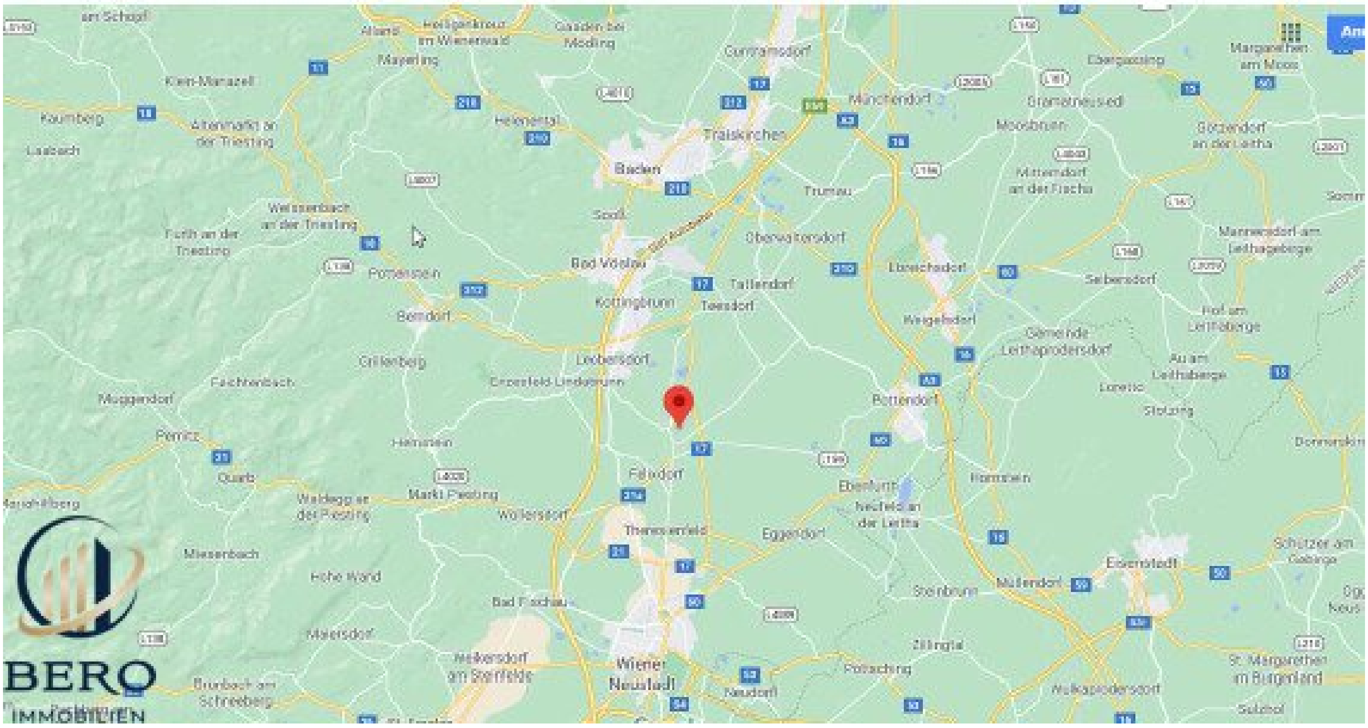
**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

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 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.


Schönauer Straße
Wiener Straße
Schubertgasse
Benzolstraße
Pachergasse
Heuriger Schneller
Motorradwerkstatt
Alleegasse
Braungasse
Spinnereigasse
Hammerhofgasse
Wok Restaurant "Paradies"
Chinesisch · $$
Volksschule Sollenau
Katholische Kirche Zum Guten Hirten im...
Pfarramt
Veranstaltungszentrum - Leopold Grünzweig
Gasthaus am Kirchenfeld
Piesting Brücke
Terra Rossa
Heuriger Zur alten Presse Kabicher
Praxis für Allgemeinmedizin Dr...
NÖ Landeskindergarten I
Augasse
Bötzergasse
Kurzegasse
Sozialzentrum Sollenau
Appartement - Ferienhaus Sonnenhain
Bahngasse
Marktgemeinde Sollenau
Kopainigg Jiu Jitsu
Tabak Trafik / Inh. Friedrich Lein
Kiosk


Zentrum
CANDI Plastic Recycling
DELTABLOC International
TIBA AUSTRIA
GWT Gesellschaft für Wassertechnik...
ÖGV Hundeschule Sollenau
Kosme Gesellschaft
Leobersdorfer Straße
Wiener Straße
Tierbestattung Ramoser
1. SC SOLLENAU
Schießplatz Felixdorf
Scheibentönung Wiener Neustadt
Generationen Spielplatz Funpark
Garagenparadies
Gasthaus am Kirchenfeld
Sollenau
Panzenböck Karosserie Fachbetrieb
Friedhof Sollenau
Billa Sollenau
ITB Innovative Technik Baumaschinen
TZ e.U
Piesting

*Mikrolage*


Heiligenkreuz im Wienerwald
Gaaden bei Mödling
Gumpoldskirchen
Mayerling
Münchendorf
Ebergassing
Kaumberg
Altenmarkt an der Triesting
Helenental
Traiskirchen
Moosbrunn
Baden
Trumau
Mitterndorf an der Fischa
Weissenbach an der Triesting
Bad Vöslau
Oberwaltersdorf
Ebreichsdorf
Pottenstein
Tattendorf
Berndorf
Kottingbrunn
Teesdorf
Weigelsdorf
Leobersdorf
Pottendorf
Muggendorf
Felixdorf
Ebenfurth
Hornstein
Markt Piesting
Wöllersdorf
Theresienfeld
Eggendorf
Eisenstadt
Bad Fischau
Steinbrunn
Müllendorf
Wiener Neustadt
Neudörfl
Pöttsching
Zillingtal
BERO
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Hier erlebet 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 stilvollen 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.

**Highlights auf einen Blick:**

> Nutzfläche ca. 117m² (gewichtet 126,54m²), Eigengarten ca. 80m² + 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 geräumigen Gang von wo aus zentral begehbar, das 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 befindet sich 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 B - C: € 459.000, - (PROVISIONSFREI)***

***Kaufpreis HAUS D: € 474.000, - (VERKAUFT)***

***Nettomiete HAUS A exkl. BK & USt: €* 1.445,45, -**

**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