Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten zur Eigennutzung, als Investition, mit Gewerbemöglichkeit!



Objektnummer: 960/67156

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7400 Oberwart
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	195,24 m²
Nutzfläche:	295,23 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	99,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	325.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marco Antonio Stipsits

s REAL - Mödling
Hauptstrasse 39
2340 Mödling


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien




REAL
Immobilien














REAL
Immobilien






REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
Vaillant
KROBATH


REAL
Immobilien

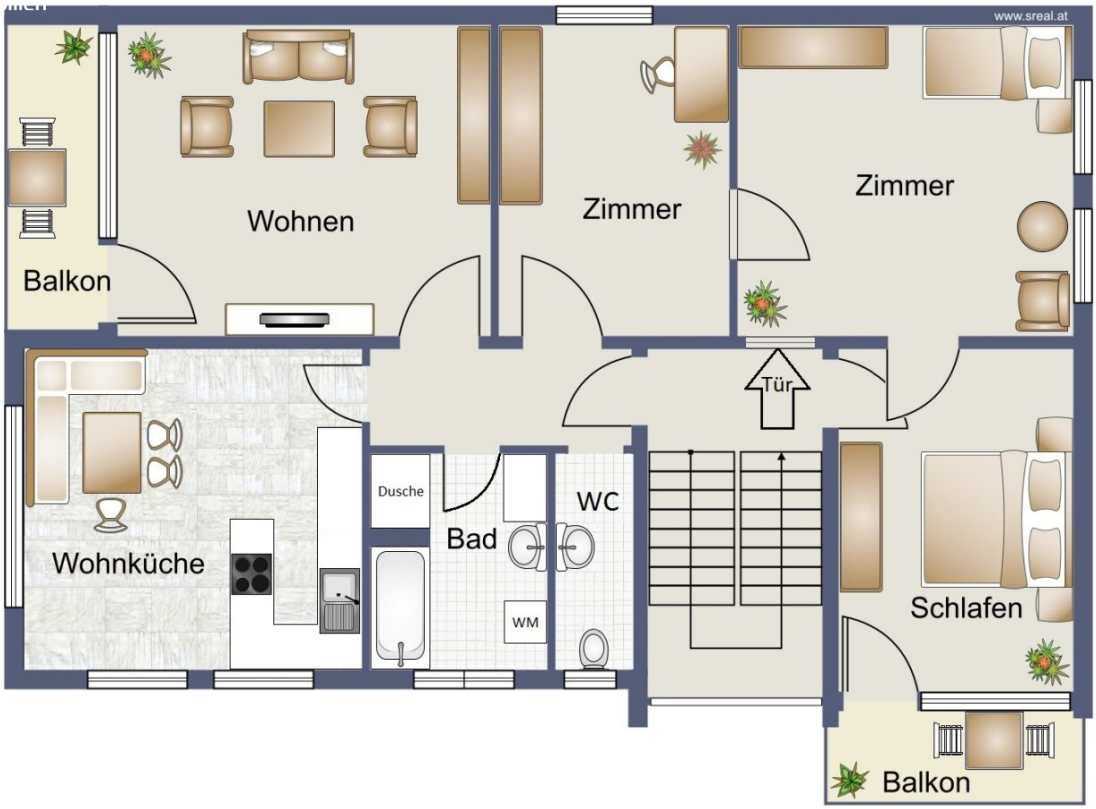

REAL
Immobilien



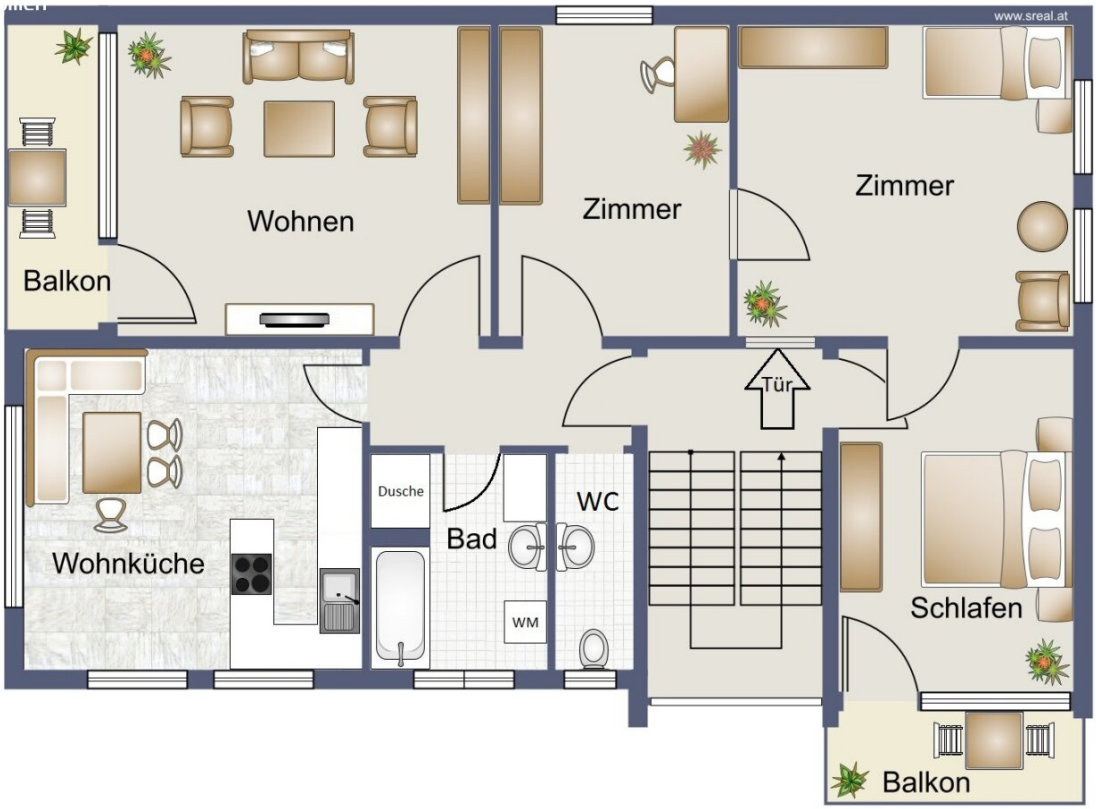




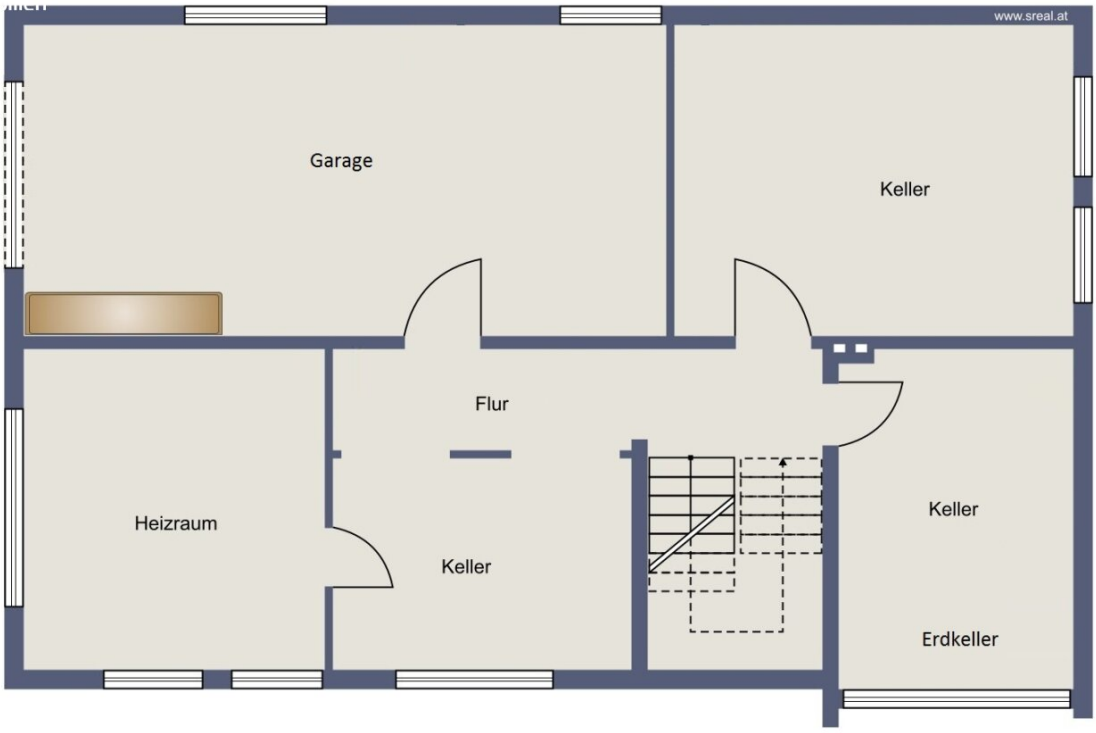

REAL
Immobilien



Skizze Obergeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss

Energieausweis für Wohngebäude

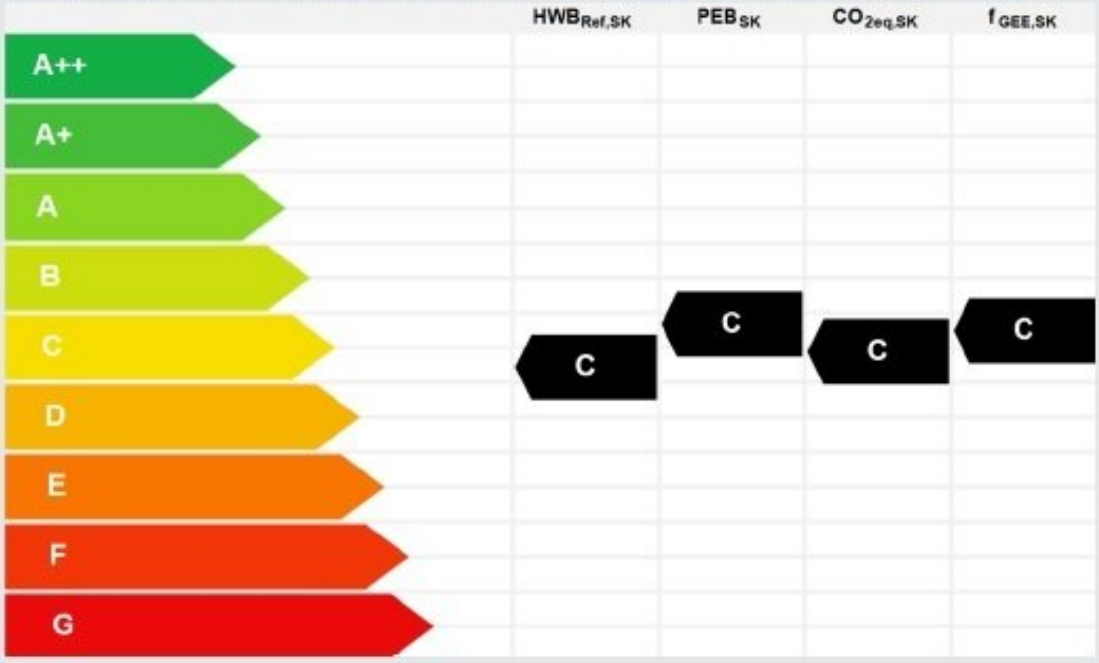
REAL Immobilien

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ecotech Burgenland

BEZEICHNUNG			
Gebäude (-teil)	Zweifamilienhaus	Umsetzungsstand	Bestand
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Baujahr	
Straße		Letzte Veränderung	
PLZ, Ort	7400 Oberwart	Katastralgemeinde	Oberwart
Grundstücksnummer		KG-Nummer	34057
		Seehöhe	320,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-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 definierten 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 Raum- 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 (PEBern) und einen nicht erneuerbaren (PEBnern) Anteil auf.

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

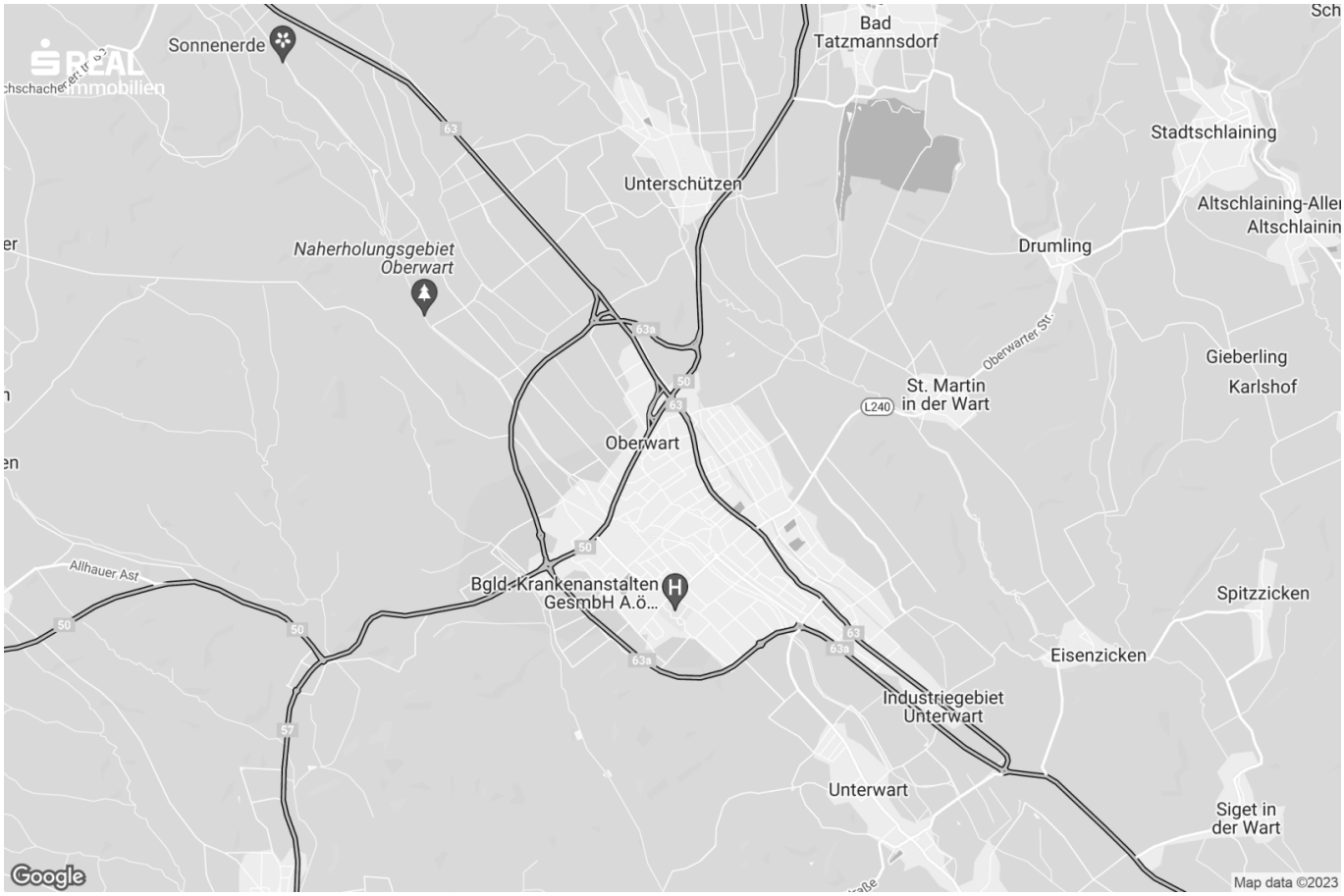
SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1900 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 Berechnungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 10 Jahre: 2010–09 – 2020-09, und es wurden übliche Arbeitshypothesen unterstellt.

Mitglied des immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN


Sonnenerde
Bad
Tatzmannsdorf
Stadtschlaining
Unterschützen
Naherholungsgebiet
Oberwart
Drumling
Gieberling
Karlshof
St. Martin
in der Wart
Oberwart
Allhauer Asr
Bgld. Krankenanstalten
GesmbH A.ö...
Spitzzicken
Eisenzicken
Industriegebiet
Unterwart
Unterwart
Siget in
der Wart
Google
Map data ©2023

Objektbeschreibung

Die Lage:

Die Stadtrandlage dieser Immobilie ist sehr interessant, da bei der gegebenen Flächenwidmung „Arbeiten & Wohnen“ unter einem Dach realisierbar ist!

Alles was Sie im Alltag an Infrastruktur benötigen - wie z.B. das EO Einkaufszentrum Oberwart, diverse Supermärkte, Kindergarten/Hort, Volksschule, NMS, Polytechnikum, Berufsschule, HBLA, Handelsakademie, Zweisprachiges Bundesgymnasium, Apotheke, Ärztezentrum, Krankenhaus, Banken, Post, Tankstelle etc. - ist in Oberwart vorhanden!

Die Bezirkshauptstadt ist zudem ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. (Bahnhof/Schienenverkehr und zahlreiche Busverbindungen z.B. die Linie G1/B01 nach Wien)

Aufgrund der im Nahbereich angesiedelten Grünflächen und der zahlreichen "Sport- & Freizeiteinrichtungen" (Freibad, Tennisplätze, Fußballverein, Profi-Basketballverein "Gunners", Skaterpark etc.) wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil!

Das Wohnhaus:

Die Liegenschaft kann sowohl zur Verwirklichung des persönlichen Wohntraumes dienen, als auch als Investitionsobjekt (durch die Vermietung von zwei separaten Wohneinheiten) und ebenso als Immobilie zur Etablierung einer idealen „Life-Work-Balance-Kombination“, da auch ein Gewerbebetrieb geschaffen werden kann.

Die Baubewilligung des ziegelmassiv errichteten Wohnhauses datiert aus dem Baujahr 1974, die Benützungsbewilligung aus dem 1978.

Alle relevanten Unterlagen aus dem Bauakt liegen digital vor.

Das Gebäude unterteilt sich in ein Kellergeschoß (ca. 99,9m²) mit Garage und zwei Wohneinheiten zu je 97,62m², welche per Stiegenhaus erreichbar sind:

Kellergeschoß

- Garage

- Heiztechnikraum

- Lagerraum

- Lagerraum mit Erdkeller

- Abstell- & Lagerraum

Erdgeschoß

- Wohnküche mit Küchenmöblierung 18,68 m²

- Wohnzimmer 20 m² mit Balkon ca. 5 m²

- Arbeits-/Ess-/Kinderzimmer 12 m²

- Schlafzimmer 18,60 m²

- Schlafzimmer 13,64 m² mit Balkon ca. 3 m²

- Badezimmer 6,33 m²

- WC 2,65 m²

- Vorraum 5,72 m²

Obergeschoß (ca. 91 m²)

- Wohnküche mit Küchenmöblierung 18,68 m²

- Wohnzimmer 20 m² mit Balkon ca. 5 m²

- Arbeits-/Ess-/Kinderzimmer 12 m²

- Schlafzimmer 18,60 m²

- Schlafzimmer 13,64 m² mit Balkon ca. 3 m²

- Badezimmer 6,33 m²

- WC 2,65 m²

- Vorraum 5,72 m²

Allgemeines:

Im Erdgeschoß müssen Vorzimmer, Toilette und Badezimmer fertigstellt werden, da mit der Sanierung bereits begonnen wurde.

Die anderen Räume bedürfen einer optischen Auffrischung! (Bodenbeläge, Wandmalerei und Türblätter).

Die Fenster und die Fassade wurde zwischenzeitlich erneuert, wie auch das Heizsystem (Gas) und die Solaranlage.

Das große Grundstück kann theoretisch auch in zwei Parzellen geteilt werden.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr 309,- Euro, die jährliche Wasserzählermiete 16,50 Euro.

Wasserbezugsgebühr und Kanalbenützungsgebühr hängen vom tatsächlichen Verbrauch ab.

1 m³ Wasser = 1,87 Euro und 1m³ Kanal = 2,25 Euro

Hier geht's zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/2994681?accessKey=65ad

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Resümee:

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen zur Innenraumgestaltung einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot inkl. Außenansichten und der exakten Liegenschaftsadresse!

Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, das Exposé wird Ihnen im Anschluss zum Download übermittelt!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.