

**Selbstversorger Aufgepasst! Über 2000? mit (T)Raum für 2
Generationen Nähe Ernstbrunn**



Objektnummer: 5357/212

Eine Immobilie von Home to feel happy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2116 Nodendorf
Wohnfläche:	186,00 m ²
Zimmer:	3
Garten:	1.793,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	255.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tanja Hengl

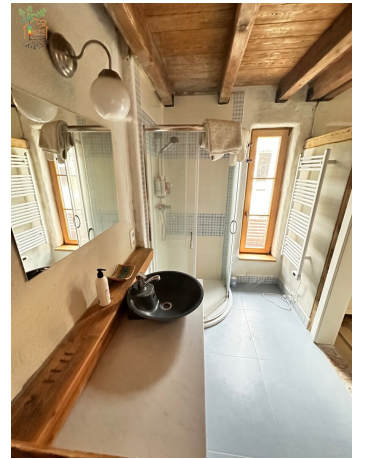
Home to feel happy GmbH
Grund 15
2042 Grund

H +43 660 624 79 11

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

















Bundesverwaltungsgebühr

€ 7,80 bezahlt
x 3 = 23,40 €

PARIE A B C D E F

DATUM: 20. August 2021

KOPIE

EINREICHPLAN

M = 1:100

**OBJEKT: UMBAU · HAUPTGEBÄUDE UND AUSBAU DACHGESCHOSS
VERBESSERUNGSAUFGABE GZ.: 2/IX-2021-BV**

PLANINHALT:

Grundrisse 1:100 Schnitt 1:100 Ansichten 1:100 Lageplan 1:500

LIEGENSCHAFTSANSCHRIFT:

LAAERSTRASSE 26
2116 NODENDORF

KONSSENSWERBER:

SYLVIA und CHRISTIAN DRABEK
GERSTHOFERSTRASSE 135/27
1180 WIEN
KAT:GEM.: 15031 NODENDORF

GRUNDST.NR.: 3/1

EZ.: 28

BAUWERBER:

SILVIA u. CHRISTIAN DRABEK

GERSTHOFERSTRASSE 135/27
1180 WIEN

GRUNDEIGENTÜMER:

SYLVIA u. CHRISTIAN DRABEK

GERSTHOFERSTRASSE 135/27
1180 WIEN

PLANVERFASSER:

BAUPLANUNG UND AUSFÜHRUNG

Ing. Kurt EDERER
Baumeister

Gärtnerstraße 60
2136 Laa/Thaya

0664/42 89 854
ederer-bau@tmo.at

BAUFÜHRER:

BAUPLANUNG u. AUSFÜHRUNG
Baumeister Ing. Kurt

EDERER
2136 Laa/Thaya, Gärtnerstraße 60
Tel.: 0664 / 42 89 854
e-mail: ederer-bau@tmo.at

BAUBEHÖRDE:

GEMEINDE NIEDERLEIS

GZ: 2/IX-2021-BV hat der

Baubebehörde I. Instanz zur Niederschrift

vom 17.11.2021 vorgelegen.

Leopold Rötzer
Bürgermeister

**DECKEN MIT EINZELLASTEN (DACHLASTEN) IST NICHT ZULÄSSIG! FENSTER: STOCKAUSMASZE!
TÜREN: DURCHGANGSLICHTER FUNDIERUNG LT. STATIK**

Pl.Nr: 12



Ergänzungen im Hinblick auf OIB-RL 2

-Angaben über die Einstufung in die Gebäudeklasse

Nach Definition entspricht das Objekt der Gebäudeklasse 1, da das Gebäude nicht mehr als ein Geschoss aufweist, das Flachniveau unter 7 m liegt und die Grundfläche kleiner als 400 m² ist.

-Angaben über das Brandverhalten gemäß Tabelle 1a

Fassade Edelputz entspricht im Brandverhalten der Klasse B

Dacheindeckung hart mit Ziegelddeckung

Dämmung oberste Geschosdecke EPS-W30-Brandverhalten E (gefordert E)

-Angaben über den Feuerwiderstand der Bauteile gemäß Tabelle 1b

Außenwände -Hochlochziegel verputzt entspricht R90 (gefordert R30)

Decke über dem obersten Geschoss - Stahlbetondecke entspricht R 90 (gefordert R30)

-Angaben über Rauchmelder (Plan oder Beschreibung)

lt. Plan in den Aufenthaltsräumen und Gängen werden Rauchwarnmelder angebracht

-Angaben über Beheizung

Beheizung mit Luft-Wasserpumpen im Technikraum- keine Brandgefahr-

Kein Heizraum erforderlich

Ergänzungen im Hinblick auf OIB-RL 3

Entwässerung

Keine Entwässerungsgegenstände unter der Entwässerungsebene

Keine Hochwassergefährdung anzunehmen lt. HORA Karte außerhalb des Gefährdungsbereiches

Abgasanlagen

Kehrmöglichkeit ist in Abstimmung mit dem Rauchfangkehrunternehmen festzulegen

Ergänzungen im Hinblick auf OIB-RL 4

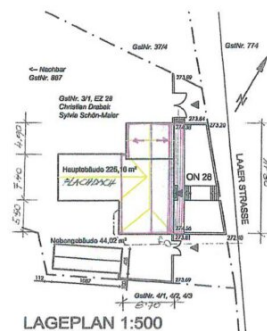
Verglasungen in Glaswänden und Türen werden Sicherheitsgläser (ESG) verwendet

Ergänzungen im Hinblick auf OIB-RL 6

Nachvollziehbare Ermittlung der Flächen (gemäß 813.1.2) lt. beiliegendem Energieausweis HWB-ref

Gemäß der NÖ.BTV 2014 § 5 wird auf ausdrückliches Verlangen der Bauwerber ersucht, das nachstehend angeführte Bestimmungen keine Anwendung finden: OIB 5 Schallschutz, OIB 3 Unterbellichtung von Aufenthaltsräumen

BESTAND
ABBRUCH
NEU



PARIE A B C D E F

DATUM: 20. August 2021

EINREICHPLAN M = 1:100

OBJEKT: UMBAU - HAUPTGEBÄUDE UND AUSBAU DACHGESCHOSS
VERBESSERUNGS-AUFTRAG GZ.: 2/IX-2021-BV

PLANINHALT:

Grundrisse 1:100 Schnitt 1:100 Ansichten 1:100 Lageplan 1:500

LIEGENSCHAFTSANSCHRIFT:

LAAERSTRASSE 28
2116 NODENDORF

GRUNDST.NR: 3/1

EZ: 28

KONSENSWERBER:

SYLVIA und CHRISTIAN DRABEK
GERSTHOFER STRASSE 135/2/7
1180 WIEN

KAT.GEM.: 15031 NODENDORF

BAUWERBER:

SILVIA u. CHRISTIAN DRABEK

GERSTHOFERSTRASSE 135/2/7
1180 WIEN

GRUNDEIGENTÜMER:

SYLVIA u. CHRISTIAN DRABEK

GERSTHOFERSTRASSE 135/2/7
1180 WIEN

PLANVERFASSER:

BAUPLANUNG UND AUSFÜHRUNG

Ing. Kurt EDERER
Baumeister

Gärnerstraße 60
2136 Laa/Thaya

0664/42 89 854
ederer-bau@tmo.at

BAUFÜHRER:

BAUPLANUNG u. AUSFÜHRUNG

Baumeister Ing. Kurt
EDERER
2136 Laa/Thaya, Gärnerstraße 60
Tel: 0664 / 42 89 854
e-mail: ederer-bau@tmo.at

BAUBEHÖRDE:

DECKEN MIT EINZELLASTEN (DACHLASTEN) IST NICHT ZULÄSSIG! FEISTER: STOCKAUSMASSE!
TÜREN-DURCHGANGSLICHT! FUHRUNG LT. STATIK

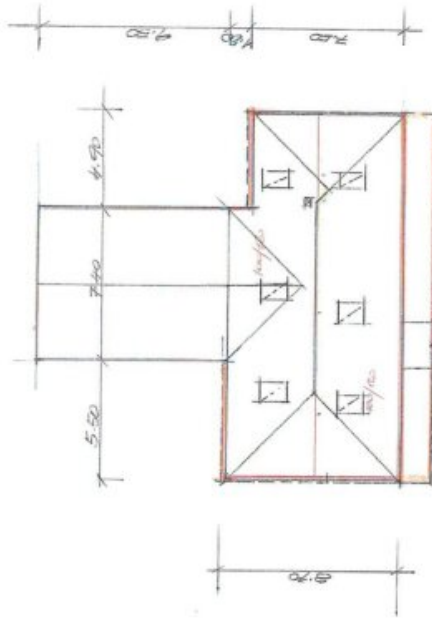
PL.Nr.: 12



GRUNDRISS 1:200

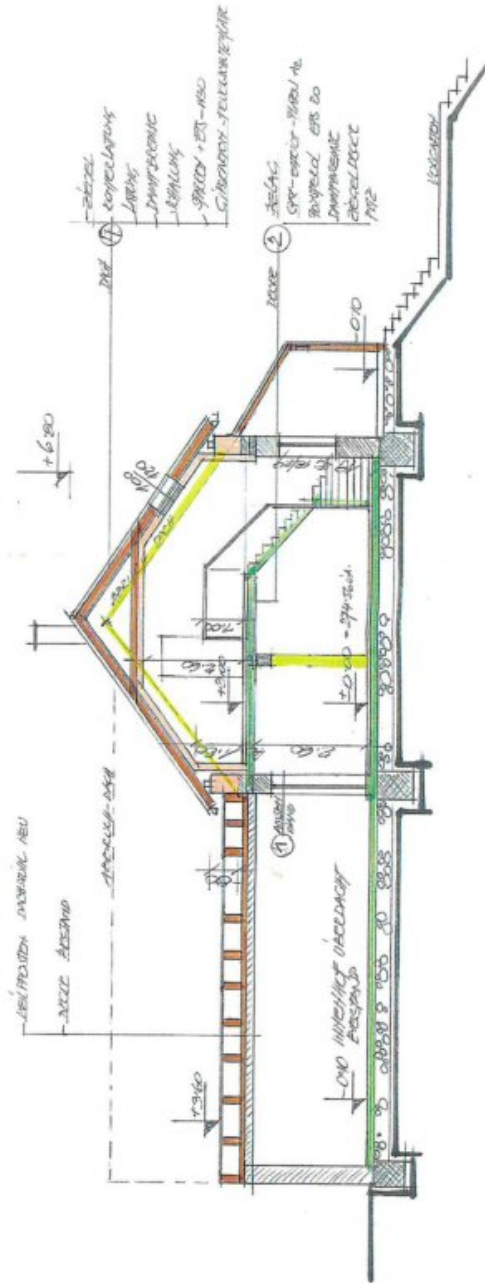
— DACH — BESTAND — ABBRUCH

— NEU



VERGESERUNGSAUFRAG CR. 2/11-2007-BN

SUDAN



SCHNITT AB



OBERSCHLOSS

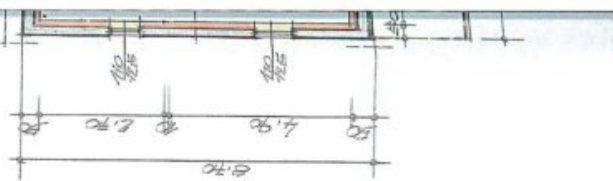
Bestand: B1, B2, B3



SICHT - AUF:



ANSICHT - STRASSE:



?

?



LEGENDA
Der Bauteil wird entfernt und der Bauteil wird entfernt

- ZIEGELMAUER
- BETON
- BESTAND
- HOLZ
- ABBRUCH

REI 90

AUSSENWAND Bestand EG
U=0,25 W/m²K
2,5 cm Kalk-Zementputz
45 cm NF Ziegel und Halblock
3,5 cm Außenputz Kalk-Zementputz
Stichtputz gefärbt

REI 90

FUNDAMENTPLATTE Bestand
U=0,16 W/m²K
U=0,15 W/m²K
1,5 cm Riegel
2,5 cm GFK-Platten A2 (REI 30)
10 cm Polystyrol EPS 20
25 cm Dampfsperre
Ziegelfüßlecke
Kalkgipsputz

REI 90

ZWISCHENDECKE EG
U=0,15 W/m²K
1,5 cm Riegel
2,5 cm GFK-Platten A2 (REI 30)
10 cm Polystyrol EPS 20
25 cm Dampfsperre
Ziegelfüßlecke
Kalkgipsputz

3 (BESTAND wird entfernt)

DACH
3 cm Ziegelschutt
3 cm Montierlatte
5 cm Konterlatte

REI 60

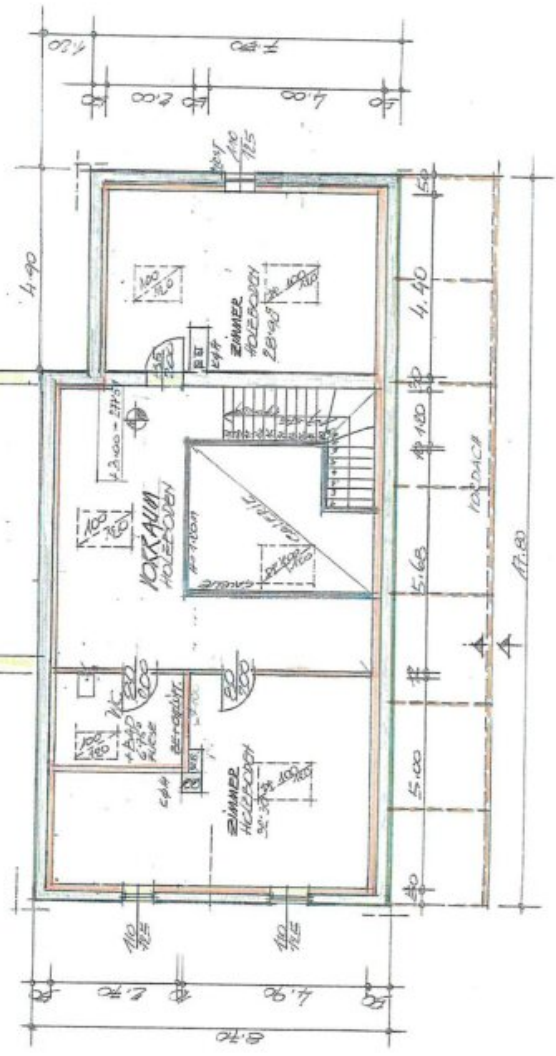
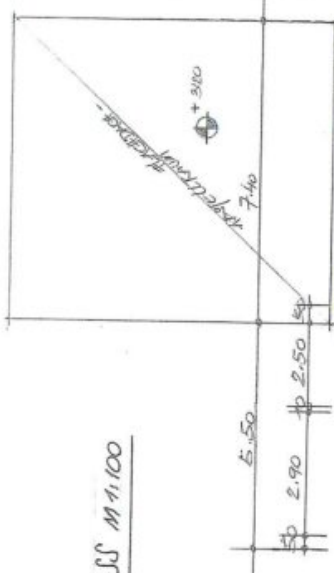
DACHSCHRÄGEN und Decke zu nicht Ausgebaut 4
U=0,16 W/m²K
2 cm Ziegelschutt
3,0 cm Konterlatte
3 cm Lattung
2 cm Dampfbremse
20 cm Schalung
2x1,5 cm Sparren + Polystyrol EPS-W30 20
Gipskartendeckungsplatte

OBERGESCHOSS M 1:100

NOTIZEN: Bauelemente

77

REINIGUNG FLÄCHE: 24
ANMERKUNG: 10



REI 90

LEGENDE:

LEGENDE:
Der Brandschutz lt. OIB Richtlinie
wird entsprechend der Bauklasse Eingehalten!

ZIEGELMAUERWERK

BETON

BESTAND

HOLZ

ABBRUCH

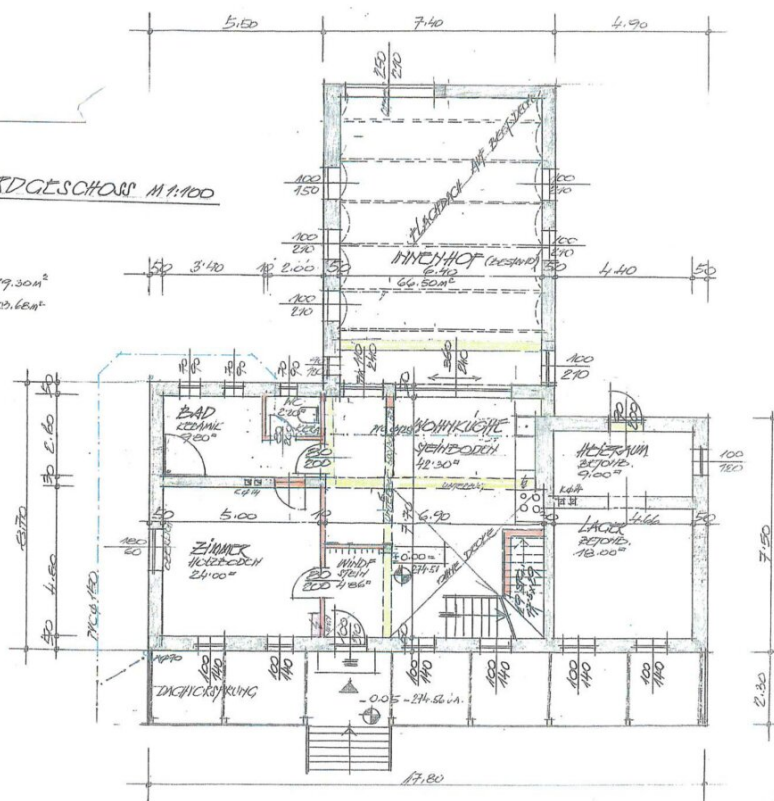
3 (BESTAND wird entfernt)

1 nicht Ausgebaut 4 REI 60

-W30 20
the

ERDGESCHOSS M 1:100

ICEBERG FLAG: 219.30 m²
NUFFLAG: 103.68 m²





REI 90

1

AUSSENWAND Bestand EG
U=0,25 W/m²K
 2,5 cm
 Kalk-Zementputz
 45 cm
 NT Ziegel mit Hohlblock
 3,5 cm
 Außenputz Kalk-Zementputz
 Silbeputz gefirmt

REI 90

0

FUNDAMENTPLATTE Bestand
U=0,16 W/m²K
 20 cm
 C15/20

REI 90

2 (BESTAND)

ZWISCHENDECKE EG
U=0,15 W/m²K
 1,5 cm
 Bitum
 2,5 cm
 GFK-Platten A2 (REI 30)
 10 cm
 Polystyrol EPS 20
 25 cm
 Dampfsperre
 Ziegeltterrigeldecke
 Kalkputzputz

3 (BESTAND wird entfernt)

DACH
 2 cm
 Ziegeldachstein
 3 cm
 Montagetattung
 5 cm
 Kunterlattung

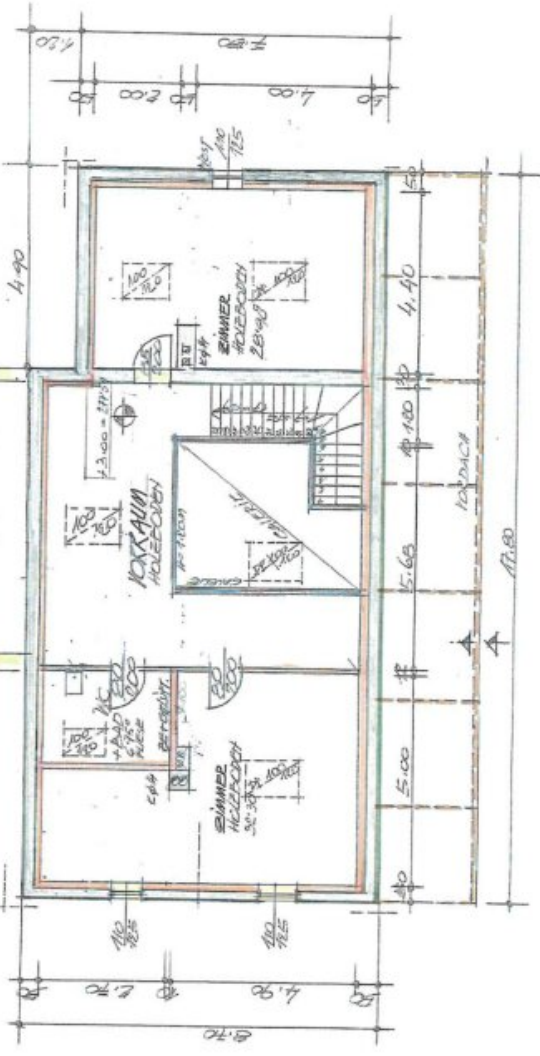
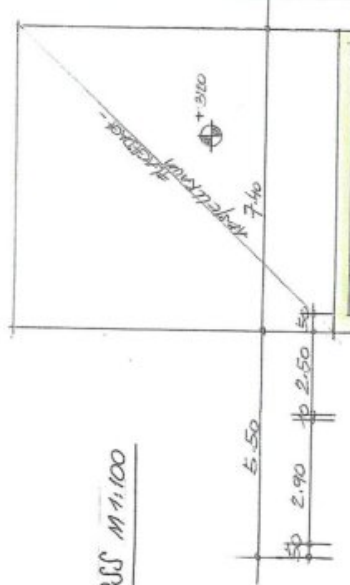
REI 60

4

DACHSCHRÄGEN und Decke zu nicht Ausgebaut
U=0,16 W/m²K
 2 cm
 Ziegeldachstein
 3 cm
 Montagetattung
 2 cm
 Dampfsperre
 20 cm
 Sparren + Polystyrol EPS-W30 20
 2x1,5 cm
 Gipskartendeckungsplatte

OBERSCHLOSS M 1:100

NOTRUF: 04294



Objektbeschreibung

Willkommen in ihrem Home to feel happy in **Nodendorf, nur 6 Kilometer von Ernstbrunn** entfernt!

Es erwartet Sie hier ein **Haus im Rohbau**, mit **bereits genehmigtem Bauplan**, der nach Ihren individuellen Vorstellungen noch umgestaltet, oder ergänzt werden kann. Geplant war hier ein Zuhause im **mediterranen Stil**, mit **3 Zimmern, einer imposanten Wohn,-Ess,-Küche und 2 Bädern/WC auf 2 Etagen**.

Das Nebengebäude, ein ehemaliges Stallgebäude mit einer verbauten Fläche von ca. 44 Quadratmetern, wurde gänzlich saniert von Grund auf und es ist ein wunderschönes **Wochenendhaus** entstanden, **komplett eingerichtet** auf kleinem Raum, der hierfür perfekt genutzt wurde. Dazu liegt bereits die **Fertigstellung vor aus 2021**. Der Außenbereich hat eine hübsche **Terrasse**, auf der man die Seele baumeln lassen kann. Zu dem Wochenendhäuschen gehört ein **Garten mit einer Zufahrt**, welcher bis zuletzt mit Hochbeeten bestückt für frisches Gemüse und Obst sorgte.

Die **Häuser, jedes mit eigener Einfahrt**, stehen auf einem über **2000 Quadratmeter** großen Grundstück (Widmung Bauland Agrar), welches liebevoll angelegt wurde und noch weitere Highlights bietet.

Ein **Spielhaus für die Kinder, ein Pool, eine Kräuterstraße, Abteilungen mit Permakulturvorbild und einem Rückzugsort an heißen Tagen** sind nur die wesentlichen Bestandteile dieses tollen Angebots! Vom oberen Teil des Gartens schaut man in die gemütliche Kellergasse der liebevollen Ortschaft.

Der **Garten, der nach Feng Shui** angelegt wurde lässt den Geist zur Ruhe kommen und sorgt für wohlige Stunden für Mensch und Tier!

Insgesamt ist hier reichlich Platz, sich zu entfalten und diverse Formen des Miteinander (ER)Lebens können hier ausgeschöpft werden, auch Selbstversorger kommen hier mit Sicherheit auf ihre Kosten!

Neu bei Home to feel happy, weil SIE mir am Herzen liegen:

*Für meine Kunden steht ein **Baumeister und Ing. zur Verfügung, der je nach Bedarf bei einer Zweitbesichtigung dazu gebucht werden kann** für Planungsänderungen, Ankaufsexpertisen, Umbauwünsche, Kosteneinschätzung und vieles mehr! Wir können bei der*

*Begehung des Objekts gerne darüber sprechen und auch über die **Vergünstigungen, die Sie dabei von mir erhalten nach einem Kaufabschluss durch eine solche baumeisterliche Überprüfung.***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.