

Grosses Haus mit vielen Möglichkeiten



Haus gartenseitig

Objektnummer: 4526

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3433 Königstetten
Baujahr:	1988
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	147,00 m ²
Nutzfläche:	250,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	475,00 m ²
Keller:	100,49 m ²
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mele Bell

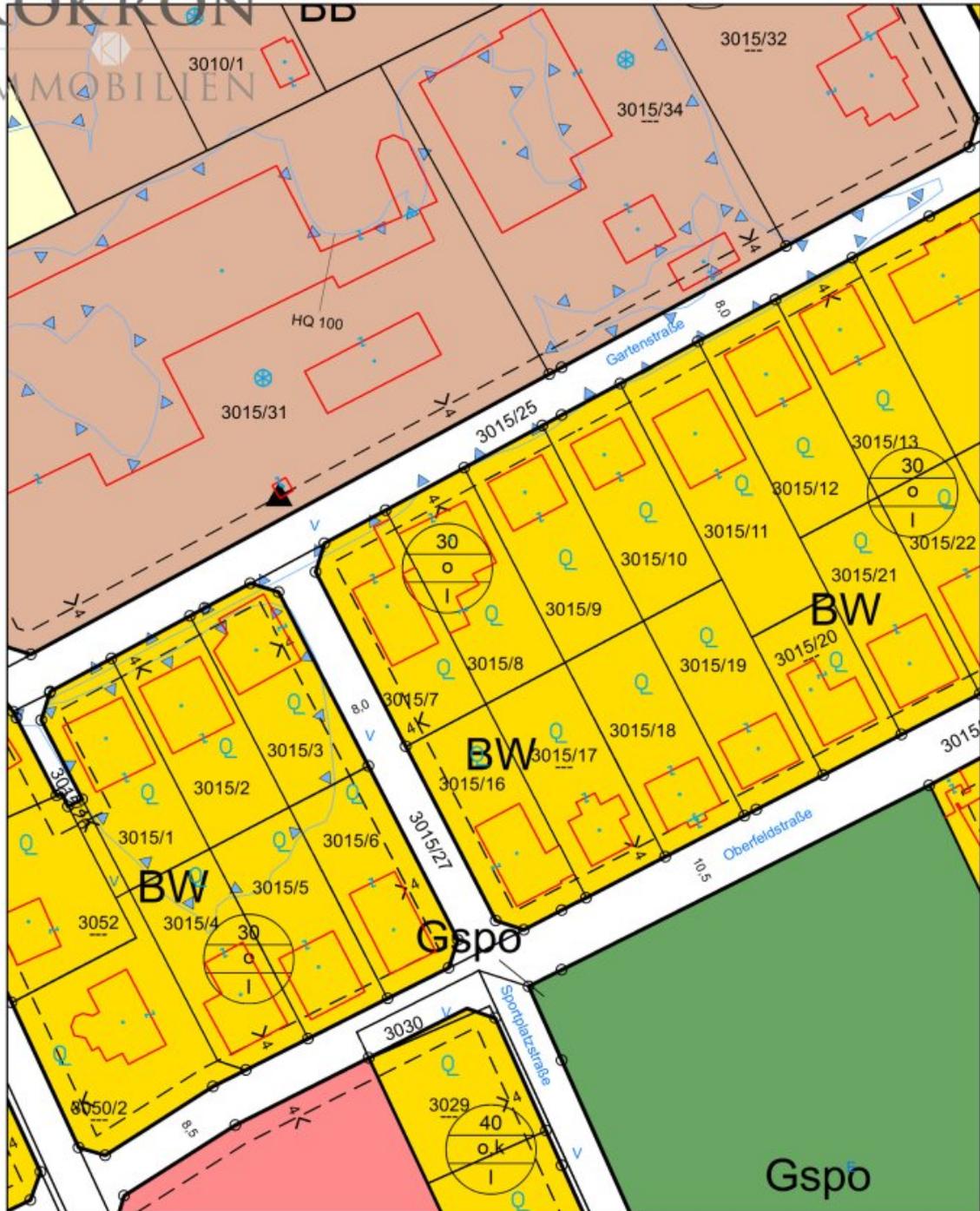
Kokron Immobilien e.U.

KOKRON
IMMOBILIEN









Auszug Bebauungsplan

Marktgemeinde Königstetten

3433 Königstetten, Hauptplatz 1
Tel: 02273/2223-0
e-Mail: gemeindeamt@koenigstetten.gv.at



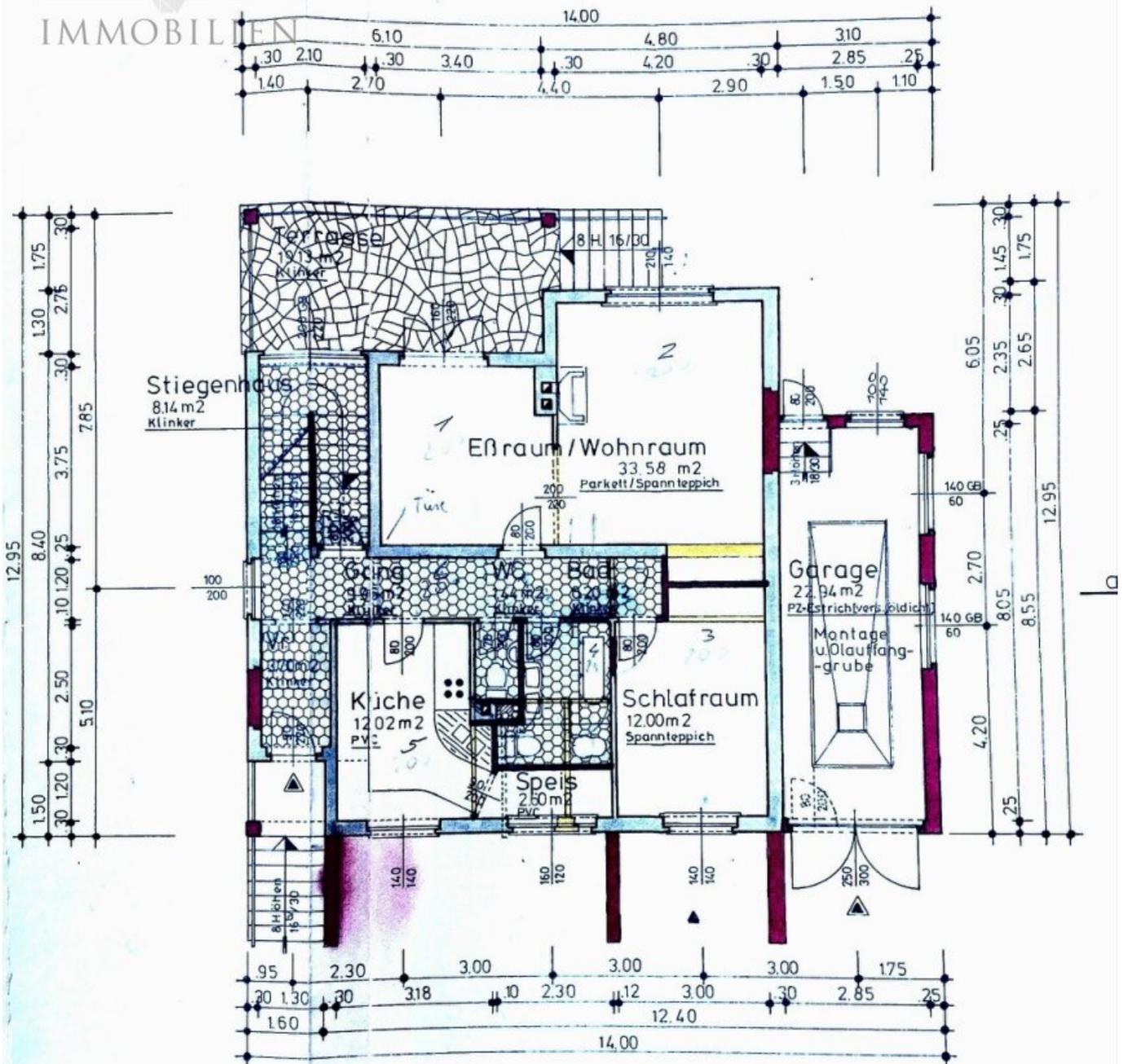
Plotdatum: 28.02.2024
Maßstab (im Original): 1:1 000
Erstellt durch Anwender:
Christian Eilenberger_Königstetten

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



KOKRON

IMMOBILIEN

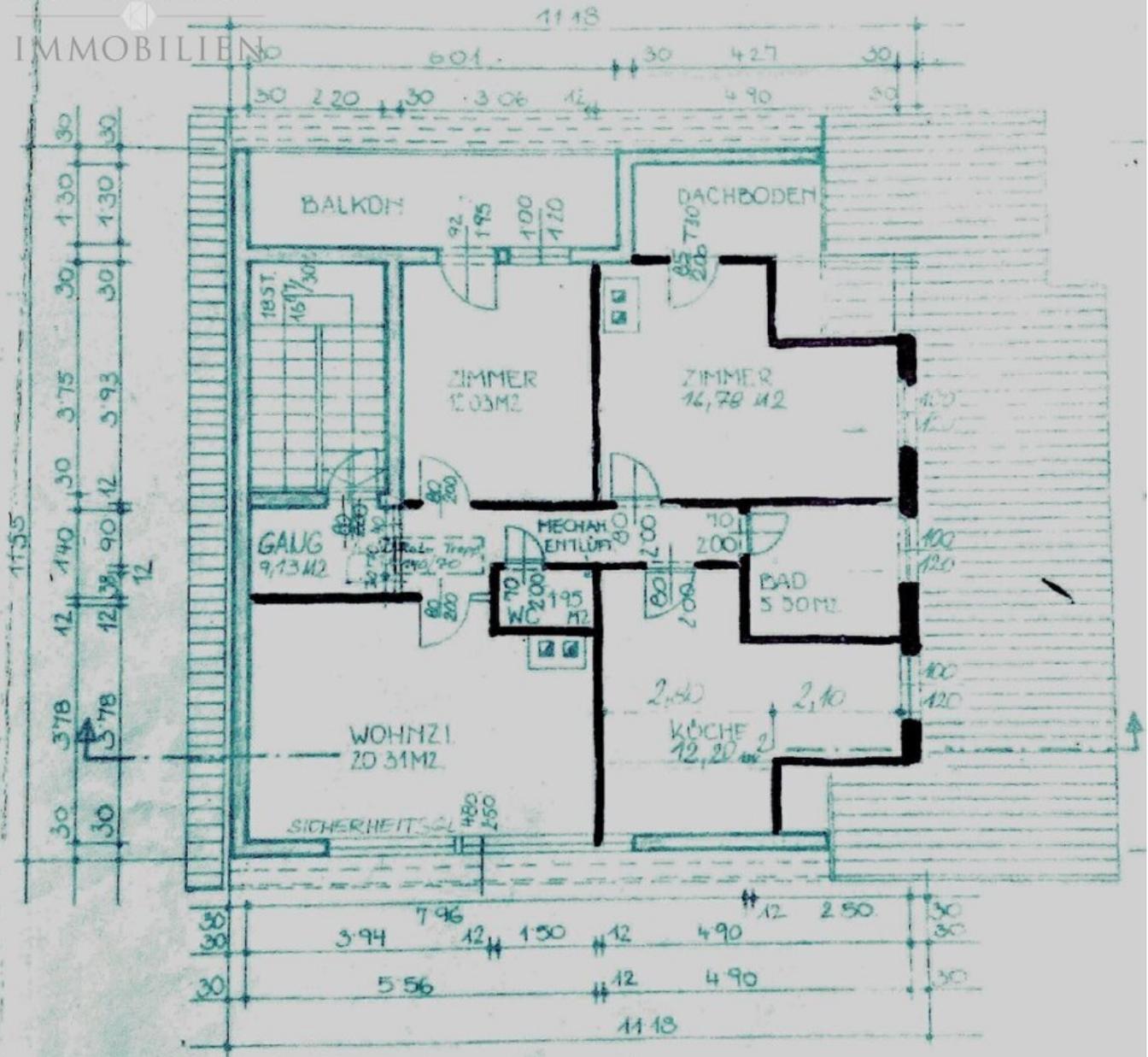


Grundriß Erdgeschoss

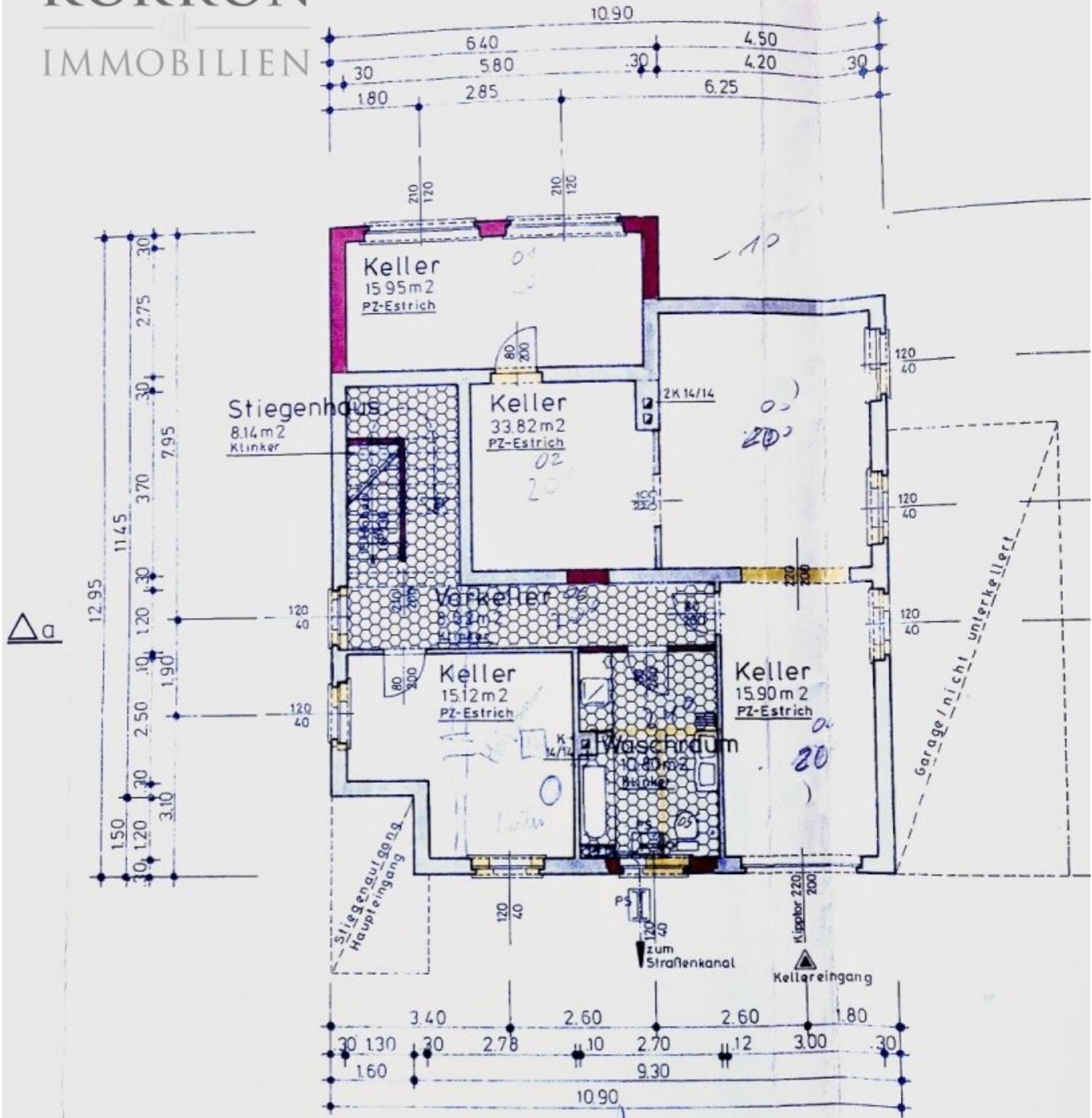
M=1:100

KOKRON

IMMOBILIEN



DACHGESCHOSS



Grundriß Kellergeschoß

IM Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Gartenstraße 10 (ZFH)	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1987
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Gartenstraße 10	Katastralgemeinde	Königstetten
PLZ/Ort	3433 Königstetten	KG-Nr.	20142
Grundstücksnr.	3015/8	Seehöhe	178 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A+++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) 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 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Objektbeschreibung

Zwei-Familien-Haus oder Wohnen und arbeiten unter einem Dach!

Das Haus im alten Ortskern von Königstetten und somit mit bester Infrastruktur wurde in den 80ern erbaut und ist aktuell auf 2 getrennte Wohneinheiten aufgeteilt. Wie häufig in dieser Zeit wurde der Keller mehr oder weniger ebenerdig ausgebaut, dadurch ist ein Wohnkeller entstanden, der aktuell vom Eigentümer bewohnt wird. Die beiden Wohnungen im Hochparterre und im ausgebauten Dachgeschoss waren bis vor kurzem vermietet. Um das Haus technisch und optisch für den Eigengebrauch auf einen aktuellen Stand zu bringen, sind Sanierungsarbeiten notwendig.

Der Eigentümer ist ehemaliger Tischlermeister, viele Teile des Hauses tragen seine Handschrift, so sind beispielsweise alle Türen aus Vollholz. Der südseitig ausgerichtete Garten ist 475m² groß und eben. Eine Gartenhütte steht im hinteren Teil des Grundstücks.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist in Vorraum mit getrennten WC, Bad mit Fenster und Badewanne, Küche mit Speis, Wohnzimmer und 2 Schlaf-/Arbeitsräume aufgeteilt. Die große Terrasse ist sowohl vom Wohnzimmer, als auch vom Schlafzimmer erreichbar.

Die Wohnung im DG verfügt ebenfalls über 3 Zimmer plus Nebenräume und hat einen Balkon mit einem herrlichen Ausblick in den Wienerwald.

Da diese Wohnungen derzeit noch bewohnt sind, finden Sie keine Fotos in diesem Exposé - diese können etwa Mitte April nachgereicht werden. Besichtigt kann das Haus nach Vereinbarung jederzeit werden.

Raumaufteilung Erdgeschoss (alle m²-Angaben sind ca. Angaben):

WC: 1,44m²

Bad: 6,20m²

Küche: 12,02m²

Speis: 2,60m²

Raum 1: 12,00m²

Raum 2: 11m²

Wohnzimmer: 21,00m²

Terrasse: 19,3m²

Nutzfläche gesamt: rund 66m² plus Terrasse

Raumaufteilung Dachgeschoss (alle m²-Angaben sind ca.-Angaben):

WC: 1,95m²

Bad: 5,30m²

Küche: 12,82m²

Raum 1: 16,78m²

Raum 2: 12,03m²

Wohnzimmer: 20,31m²

Balkon: 10m²

Nutzfläche gesamt: rund 70m² plus Balkon

Raumaufteilung Keller:

Raum1: 15,90m²

Raum2: 15,12m²

Raum 3: 33,82m²

Raum 5: 20,00m²

Raum 5 (späterer Zubau): 15,95m²

Waschküche: 10,80

Nutzfläche gesamt: rund 111m²

Der Keller wurde als Wohnkeller ausgebaut, ist aber nicht als solcher gewidmet und es müsste ein Elektrobefund nachgereicht werden.

Mit etwas handwerklichem Geschick kann hier ein sehr individuelles neues Zuhause für mehrere Generationen, oder für Wohnen und Arbeiten entstehen.

Aktuell besteht in Königstetten eine Bausperre, die allerdings nicht gültig ist für:

- die Errichtung von max. 2 Wohneinheiten pro Bauplatz
- Bauvorhaben an bestehenden Gebäuden, durch welche die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht wird
- Neu-, Zu- oder Umbau betrieblicher genutzter Gebäude oder Nebengebäude.

Bauland Wohngebiet

Bebauungsdichte 30%, geschlossene Bauweise

Bauklasse I, II

Alle Angaben stammen vom Eigentümer bzw. sind aktuelle Auskünfte der Gemeinde und sind ohne Gewähr

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <5.500m
Geldautomat <5.500m
Post <2.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <8.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap