## **Aqualina Seeresidenz Ebreichsdorf**



Objektnummer: 309954

**Eine Immobilie von Friends Immobilien** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Wohnung - Erdgeschoß Art:

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2483 Ebreichsdorf

2023 Baujahr: **Zustand:** Neuwertig Alter: Neubau 72,05 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Zimmer: 3 Bäder: 1 WC: 1 Terrassen: 1

146,00 m<sup>2</sup> Garten: Keller: 2.40 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: A 22,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,82 Gesamtenergieeffizienzfaktor: Gesamtmiete 1.645,00 € Kaltmiete (netto) 1.351,35 € Kaltmiete 1.495,45 € Betriebskosten: 144,10 € 149,55 €

Infos zu Preis:

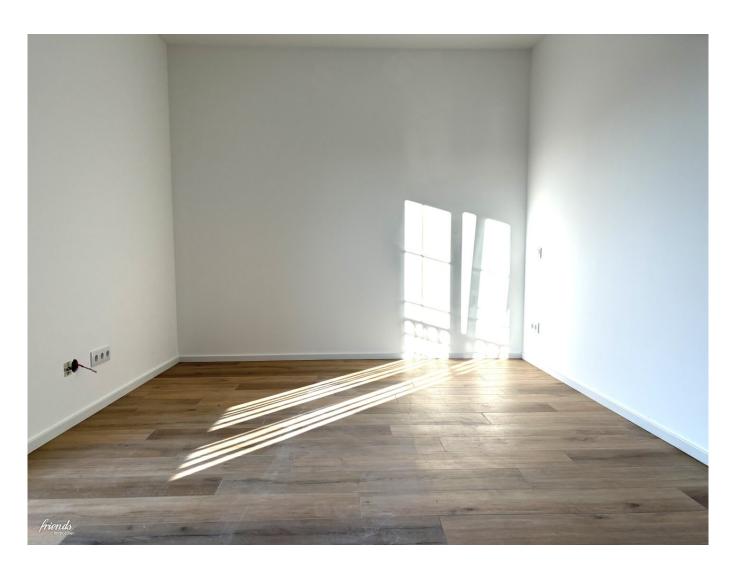
USt.:

Warmwasser sowie Heizkostenabrechnung nach Verbrauch über ISTA

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

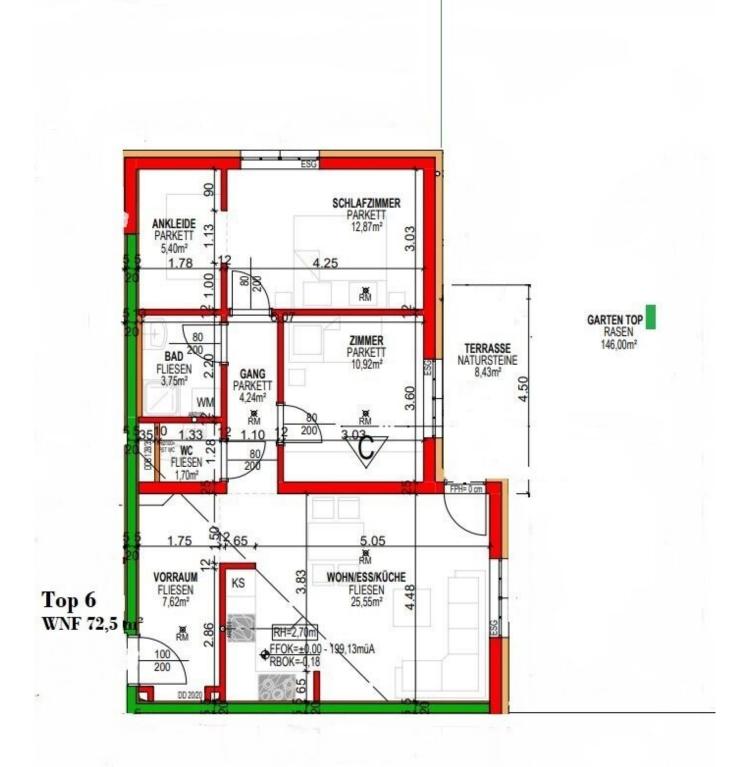
### Ihr Ansprechpartner





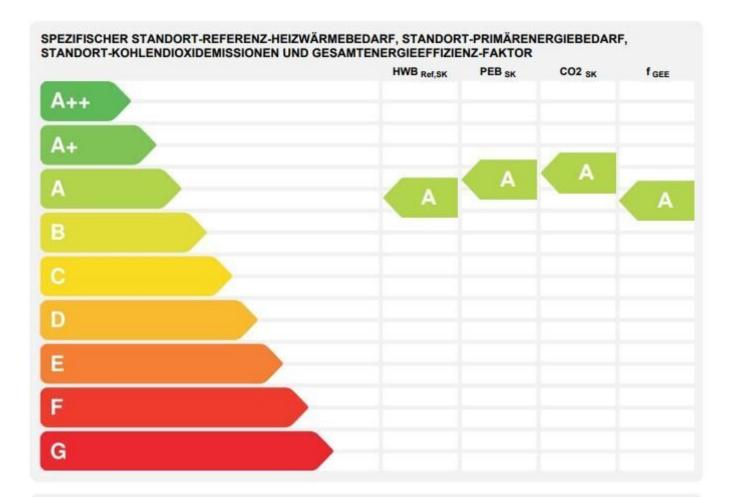












HWB<sub>Ref</sub>: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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 Wärmeverteitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hillsenergie.

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

fozz: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und 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.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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

## **Objektbeschreibung**

Die modern und hochwertig ausgeführte Wohnhausanlage befindest sich gerade in der Fertigstellungsphase, bezugsfertig ab Juli 2024.

Das Projekt wurde unter hohen Qualitätsstandards errichtet!

- Angebot von 24 hochwertigen Mietwohnungen

### - Erdgeschoss:

- 2 Wohnungen mit 2 Zimmern je 52,57 m²
- 4 Wohnungen mit 3 Zimmern je 72,05 m² sowie Terrasse und Garten
- 2 Wohnungen mit 3 Zimmern je 62,87 m² sowie Terrasse und Garten

### - 1. Obergeschoss

- 2 Wohnungen mit 2 Zimmern je 62,52 m² und Balkon
- 4 Wohnungen mit 3 Zimmern je 72,16 m² und Balkon
- 2 Wohnungen mit 2 Zimmern je 62,87 m² und Balkon

## - 2. OG inkl. DG (8 Maisonetten-Wohnungen) können noch nicht präsentiert werden und folgen demnächst!

- 2 Wohnungen mit 3 Zimmern je 98,37 m² und Balkon
- 4 Wohnungen mit 4 Zimmern je 108,75 m² und Balkon
- 2 Wohnungen mit 4 Zimmern je 108,24 m² und Balkon
- Komfort durch Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze
- Zusätzliche Annehmlichkeiten wie Fahrradabstellräume und Kellerabteile
- Einige Wohnungen verfügen über private Gärten und oder Terrassen
- Familienfreundliche Umgebung mit Kinderspielplatz und Seezugang
- Idyllische Lage inmitten einer attraktiven Anlage nahe Golf- und Reitclub

# Hier dürfen wir Ihnen eine exklusive 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit 72,05 m² präsentieren

präsentieren
Teil einer modernen Wohnhausanlage mit 24 Einheiten
Hoher Wohnkomfort
Stilvolle Küche
Offener Wohn-Essbereich
Badezimmer mit Dusche
• Extra WC
Schrankraum
Fahrradabstellraum im Kellergeschoss
Kellerabteil
Parkplätze in der Tiefgarage oder Außenbereich zur separaten Anmietung
Stellplätze vorbereitet für E-Ladestationen
Privater Seezugang
Spielplatz für die Kinder

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres

oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m Apotheke <1.500m Klinik <9.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <9.000m

### Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei <2.000m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <2.500m Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap