

Aqualina Seeresidenz Ebreichsdorf



Objektnummer: 309958

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	51,16 m ²
Keller:	2,40 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.240,00 €
Kaltmiete (netto)	1.001,54 €
Kaltmiete	1.127,28 €
Betriebskosten:	125,74 €
USt.:	112,72 €
Infos zu Preis:	

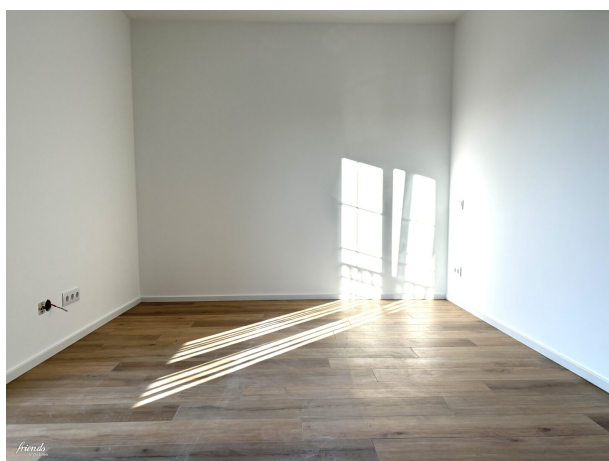
Warmwasser sowie Heizkostenabrechnung nach Verbrauch über ISTA

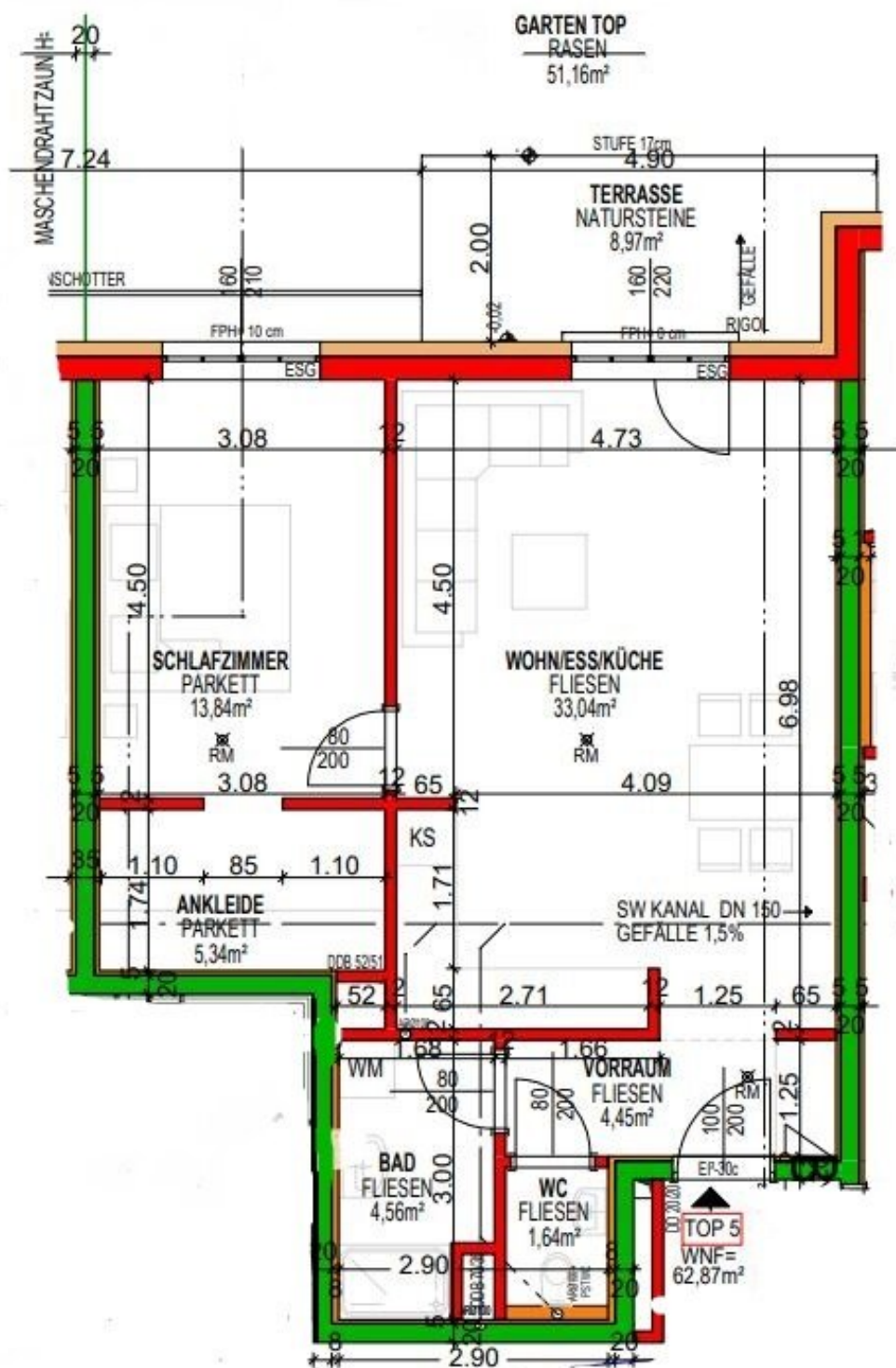
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO2 _{SK}	f _{GEE}
A++				
A+				
A	A	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.

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 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_{em.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.em.}) 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.

Diese **Energieausweis** entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Objektbeschreibung

Die modern und hochwertig ausgeführte Wohnhausanlage befindet 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 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit 63 m² 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