

**WOHNEN MIT ANSPRUCH! Zwei exklusive
Doppelhaushälften in Kottingbrunn - TOP Qualität - 5
Zimmer - LUFTWÄRMEPUMPE**



Objektnummer: 1757/145

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2542 Kottingbrunn
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,60 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	569.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

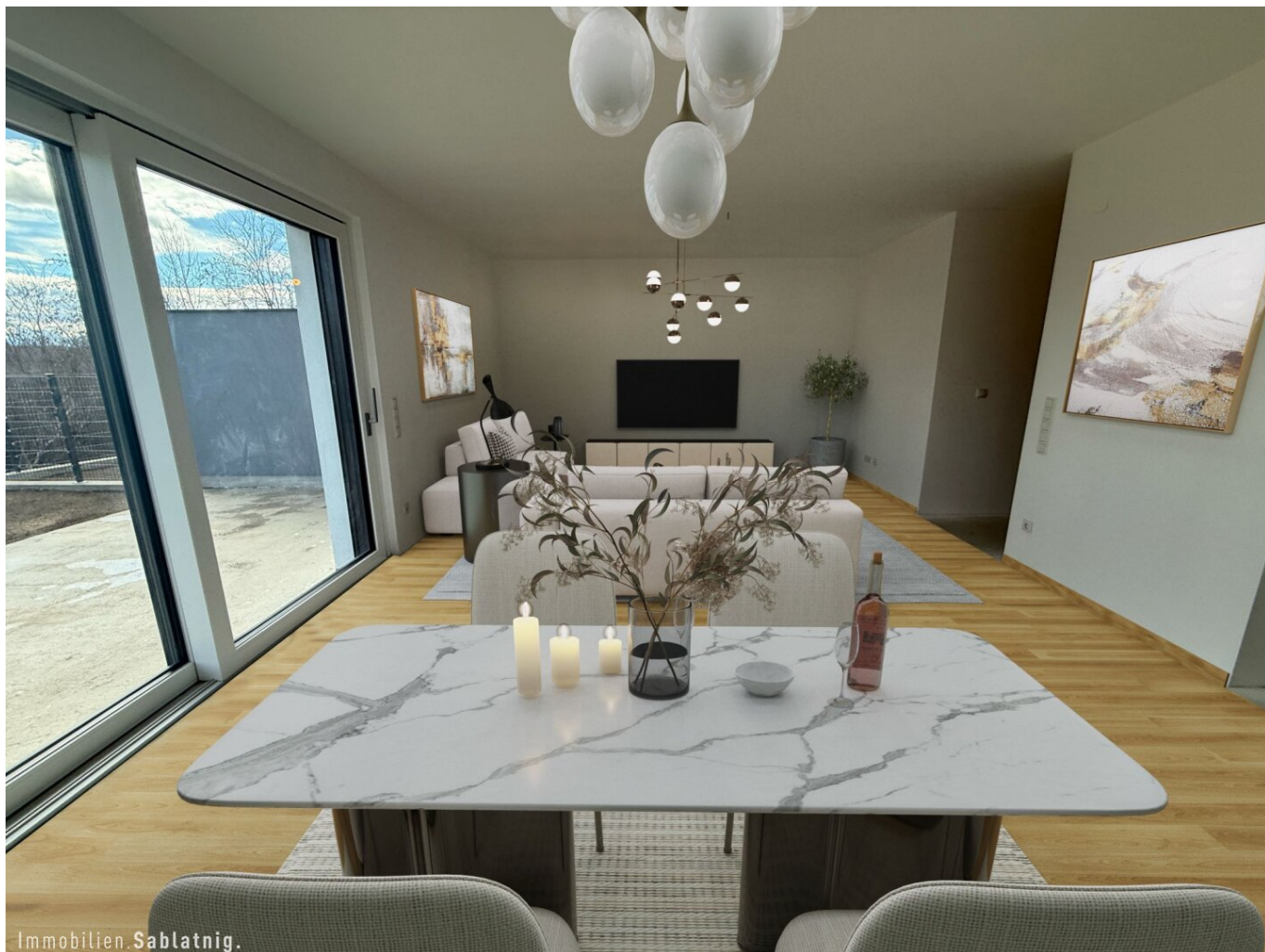


Daniel Robin Schmidt

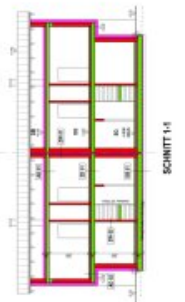
Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1
8501 Lieboch

T +43676 555 39 20





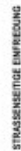




SCHNITT 1-9



SCHNITT 2-2



Drucklage für den Lesenden
Lage- und Höhenplan des Opl. Ing. Thomas Bartscher,
A-2780 St. Michael, Zehrerpreis 1992
SZ 1/14/2002, am 26.12.2002



LAGEPLAN 1:500

Business Activity	2013	2012	2011	2010	2009
Operating Income	\$1,234,567	\$1,123,456	\$1,012,345	\$901,234	\$790,123
Operating Expenses					
Cost of Sales	(500,000)	(450,000)	(400,000)	(350,000)	(300,000)
Selling Expenses	(100,000)	(90,000)	(80,000)	(70,000)	(60,000)
Administrative Expenses	(150,000)	(140,000)	(130,000)	(120,000)	(110,000)
Depreciation and Amortization	(80,000)	(75,000)	(70,000)	(65,000)	(60,000)
Interest Expense	(60,000)	(55,000)	(50,000)	(45,000)	(40,000)
Income Tax Expense	(144,567)	(133,456)	(122,345)	(111,234)	(100,123)
Operating Profit	\$400,000	\$373,456	\$342,345	\$311,234	\$280,123
Other Income (Expense)					
Gain on Sale of Assets	20,000	15,000	10,000	5,000	0
Loss on Disposal of Assets	(10,000)	(5,000)	(5,000)	(10,000)	(15,000)
Interest Income	10,000	12,000	15,000	18,000	20,000
Other Income	5,000	8,000	12,000	15,000	18,000
Income Before Income Taxes	\$425,000	\$393,456	\$364,345	\$339,234	\$303,123
Income Tax Expense	(85,000)	(78,712)	(72,870)	(67,868)	(60,615)
Net Income	\$340,000	\$314,744	\$291,475	\$271,366	\$242,508
Other Comprehensive Income (Expense)					
Foreign Currency Translation	10,000	12,000	15,000	18,000	20,000
Other Comprehensive Income	5,000	8,000	12,000	15,000	18,000
Comprehensive Income	\$355,000	\$334,744	\$313,475	\$294,366	\$262,508



FACHGESCHLOSS

EINREICHPLAN

[illegible]

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	DH-2542 Kottlingbrunn, Josef Lanner Gasse 31	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)	Wohnen	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Josef Lanner Gasse 31	Katastralgemeinde	Kottlingbrunn
PLZ, Ort	2542 Kottlingbrunn	KG-Nummer	4016
Grundstücksnummer	1266/44	Seehöhe	225,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-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++	
A+				A+
A				
B	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 **Gesamtennergieeffizienz-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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{en}) 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

In absoluter Ruhelage von Kottingbrunn entstehen zwei hochwertig errichtete Doppelhaushälften in Ziegelmassivbauweise – ein Zuhause, das modernes Wohnen mit bester Bauqualität und hoher Energieeffizienz vereint. Die beiden Einheiten sind spiegelverkehrt angeordnet, verfügen über getrennte Fundamentplatten und sind vollständig von Bodenplatte bis Dach baulich getrennt.

Die Bauweise mit 25er Ziegelwänden, einer 10 cm Akustikisolierung in der Mitte sowie einer 20 cm starken Wärmedämmung rund ums gesamte Gebäude gewährleistet optimalen Schall- und Wärmeschutz. Auch die Zwischenwände im Haus sind in Ziegelmassivbauweise (12 cm) ausgeführt – für maximale Lärmisolierung und Wohnkomfort.

Ausstattungs-Highlights im Überblick:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Luftwärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung (steuerbar per App)
- Elektroinstallationen durch Fa. Elektrodöller, alle Stromanschlüsse beschriftet
- Glasfaseranschluss bereits verlegt
- SAT-Anlage im Wohnzimmer vorbereitet
- Blitzschutzanlage unterputz – keine sichtbaren Ableitungen
- Elektrobefund liegt vor, Rauchmelder werden bereitgestellt
- Schornstein & Notkamin vorhanden – Kachelofen möglich
- Sickerschacht für Regenwasser vom Dach über das Carport
- Frostsichere Außenwasserhähne im Garten
- Vorbereitung für Starkstromanschluss (E-Ladestation)
- Wasserzähler unter dem Carport

Raumaufteilung & Innenausstattung:

Jede Wohneinheit bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit ca. XX m² Wohnfläche (bitte Quadratmeter angeben). Besonders hervorzuheben sind:

- Wohnküche mit großzügiger Aufteilung
- Helles Wohnzimmer mit Hebe-Schiebetür zur südlich ausgerichteten Terrasse
- Separates Rollo sowie Insektenschutz-Plissé
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Walk-in-Dusche, Badewanne, WC, hochwertige Armaturen von GEBERIT
- Kinderzimmer mit EDV-Anschlüssen und ausreichend Steckdosen
- WC mit Milchglasfenster, in allen anderen Räumen: dreifach verglaste Fenster von Rekord in Anthrazit außen, mit Rollläden und Insektenschutz
- Beleuchteter Dachboden, Abstellräume auf jeder Etage
- Geräteraum mit Waschmaschinenanschluss und Technikzentrale

Außenbereich & Grundstück:

- Zwei identische Doppelhaushälften, spiegelverkehrt
- Linke Einheit mit etwas größerem Gartenanteil
- Südlich ausgerichtete Terrasse – ideal für Sonnenstunden
- Carport mit Wasserzähler
- Regensickerschächte vorhanden

Technik & Qualität:

- Ziegelmassivbauweise (auch innen)
- Dreifach verglaste Fenster
- Insektenschutz & Rollläden in allen Räumen (außer WC)
- LED-Beleuchtung im Eingangsbereich und Stiegenhaus
- Hochwertige Sanitärinstallationen (Geberit)

- Professionelle Elektroinstallation mit hoher Steckdosendichte

Fazit:

Diese zwei Doppelhaushälften bieten nicht nur ein modernes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, sondern auch den perfekten Rückzugsort für Familien, Paare oder Menschen mit Anspruch an Qualität und Komfort. Die Kombination aus Top-Lage, hochwertiger Bauausführung, durchdachter Raumplanung und modernster Technik macht diese Immobilien zu einem wahren Wohntraum in Kottingbrunn.

Lassen Sie sich diese exklusive Gelegenheit nicht entgehen, ein Anwesen von bemerkenswerter Qualität und Ausstrahlung kennzulernen, für individuelle Besichtigungstermine steht Ihnen Daniel Robin Schmidt unter [+436765553920](tel:+436765553920) oder schmidt@immobilien-sablatnig.at zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <7.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap