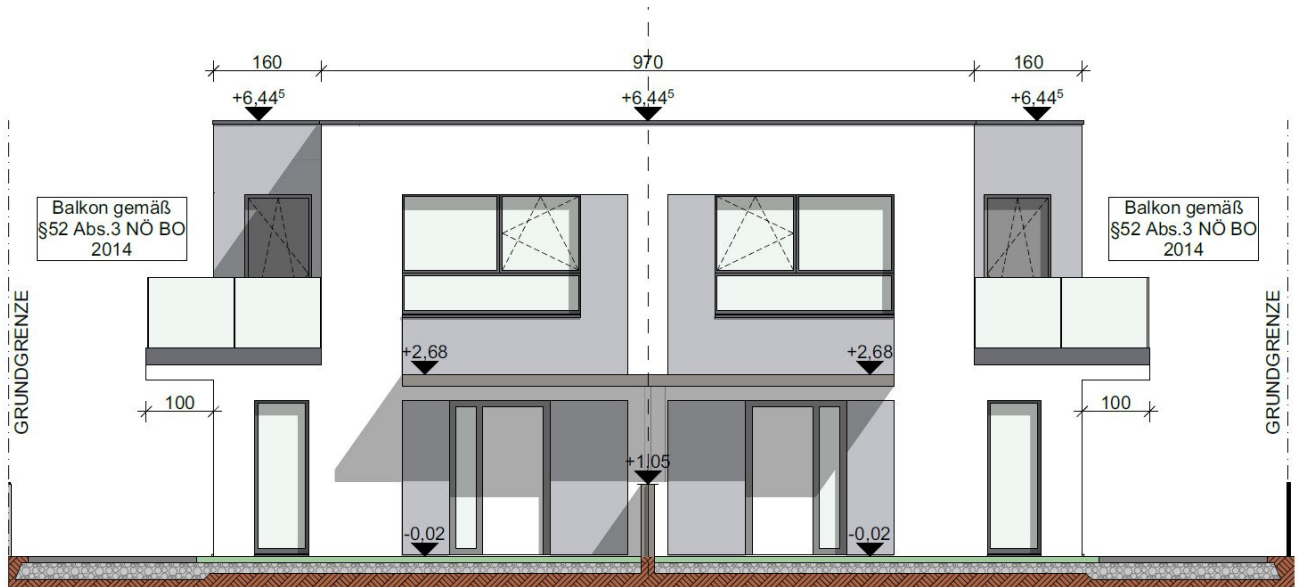


"Wohntraum" Doppelhaushälfte in perfekter Wohnlage - Belagsfertig



Objektnummer: 6115/3334953

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlengasse 17
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	160,00 m ²
Heizwärmebedarf:	27,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	694.000,00 €
Provisionsangabe:	

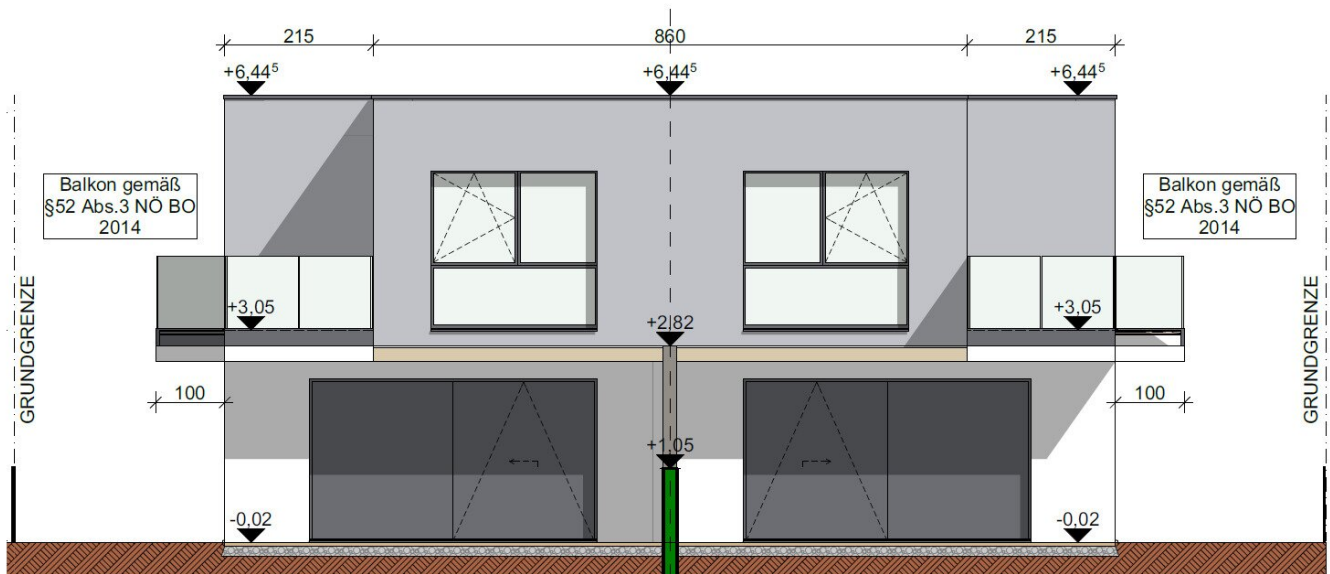
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien



Südansicht M1:100











The floor plan depicts a symmetrical two-story residential building. Each floor contains two identical apartment units. The central corridor provides access to each unit. The rooms are color-coded: yellow for living areas, light blue for bedrooms, and light green for bathrooms. Outdoor spaces are shown in green. The building is situated within a larger plot, with green spaces and a parking area indicated. The plan is labeled with dimensions and room names in German.

Rooms and Dimensions:

- Wohnfläche (Living Area):** 12,65 m²
- Küche (Kitchen):** 6,49 m²
- Esszimmer (Dining Room):** 6,49 m²
- Schlafzimmer (Bedroom):** 12,65 m²
- WC (Bathroom):** 2,04 m²
- Terrasse (Terrace):** 4,17 m²
- Balkon (Balcony):** 2,30 m²
- VR-Gard (Garden):** 8,00 m²
- PKW Stellplatz 2 (Parking Space):** 2,00 m²

Other Labels:

- Grundgrenze (Boundary Line):** Indicated on all four sides of the plot.
- Maschendrahtzaun h= 1,50m (Chain-link fence h= 1.50m):** Located around the perimeter of the plot.
- Vorderkante Balkon (Front Balcony Edge):** Indicated on the right side of the plot.
- Vorderkante Stiege (Front Staircase Edge):** Indicated on the right side of the plot.
- Vorderkante Terrasse (Front Terrace Edge):** Indicated on the right side of the plot.
- Vorderkante Balkon (Front Balcony Edge):** Indicated on the left side of the plot.
- Vorderkante Stiege (Front Staircase Edge):** Indicated on the left side of the plot.
- Vorderkante Terrasse (Front Terrace Edge):** Indicated on the left side of the plot.
- Vorderkante Balkon (Front Balcony Edge):** Indicated on the top side of the plot.
- Vorderkante Stiege (Front Staircase Edge):** Indicated on the top side of the plot.
- Vorderkante Terrasse (Front Terrace Edge):** Indicated on the top side of the plot.
- Vorderkante Balkon (Front Balcony Edge):** Indicated on the bottom side of the plot.
- Vorderkante Stiege (Front Staircase Edge):** Indicated on the bottom side of the plot.
- Vorderkante Terrasse (Front Terrace Edge):** Indicated on the bottom side of the plot.

Nutzflächen

TOP 1:		TOP 2:	
Wohnnutzfläche	126,99m²	Wohnnutzfläche	126,99m²
Terrasse 1	19,05m²	Terrasse 1	19,05m²
Terr./Balk. 1	8,16m²	Terr./Balk. 1	8,16m²
Terr./Balk. 2	6,19m²	Terr./Balk. 2	6,19m²
Eigengarten	184,98m²	Eigengarten	184,98m²

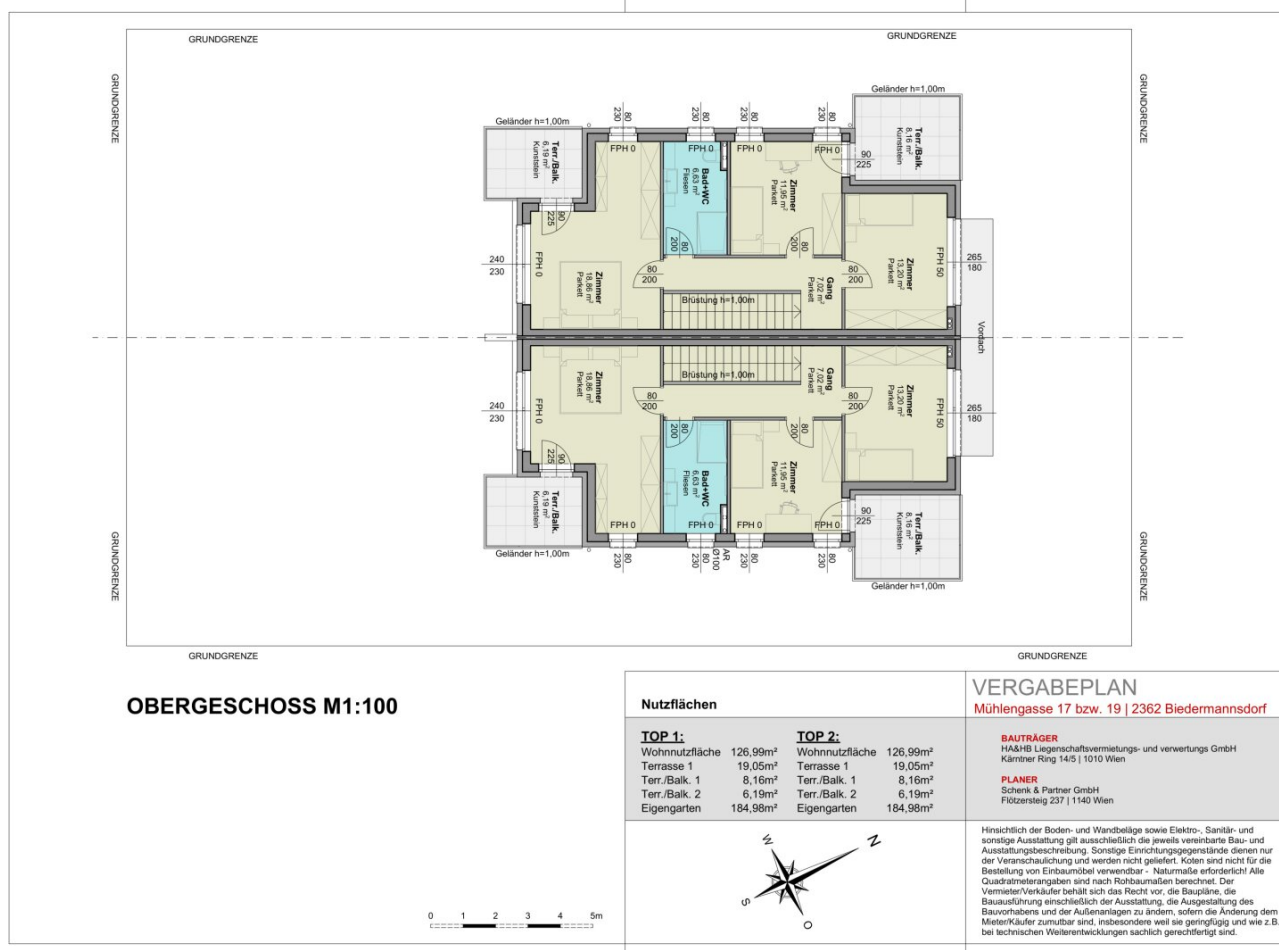
Mühlengasse 17 bzw. 19 | 2362 Biedermannsdorf

BAUTRÄGER
HA&HB Liegenschaftsvermietungs- und verwertungs GmbH
Kärntner Ring 14/5 | 1010 Wien

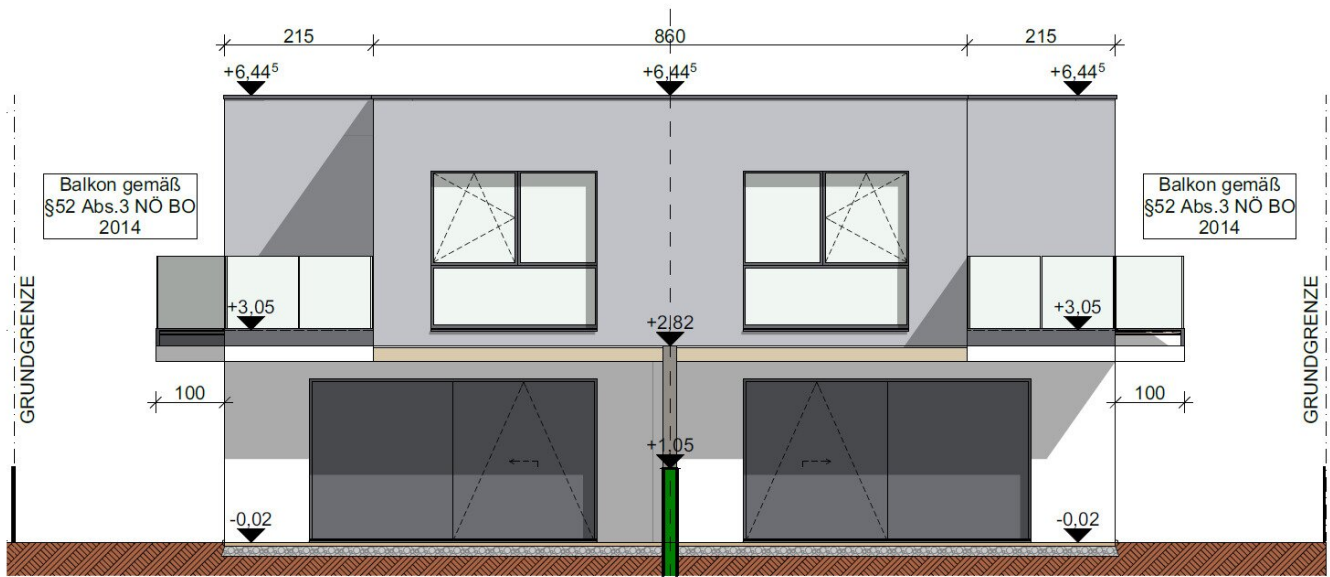
PLANER
Schenk & Partner GmbH
Flötzersteig 237 | 1140 Wien

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils vereinbarte Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Kosten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturalmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaummaßen berechnet. Der Vermieter/Verkäufer behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung einschließlich der Ausstattung, die Ausstattung der Räume, des Gebäudes und der Außenanlagen sowie die Ausführung des Mieter/Käufers zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und z.B. bei technischen Weiterentwicklungen sachlich gerechtfertigt sind.









Südansicht M1:100

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG 22-00126 Mühlengasse 17 EA-002

Gebäude(-teil) wohnen

Nutzungsprofil Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Straße Mühlengasse 17

PLZ/Ort 2362 Biedermannsdorf

Grundstücksnr. 710/2

Umsetzungsstand Planung

Baujahr 2022

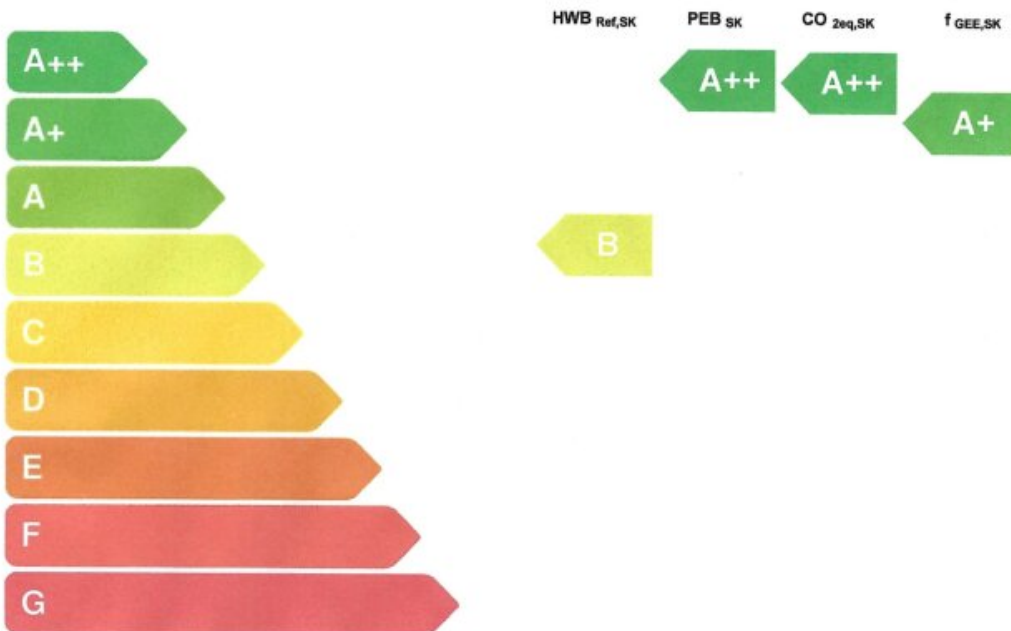
Letzte Veränderung -

Katastralgemeinde Biedermannsdorf

KG-Nr. 16103

Seehöhe 185 m

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



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.

MHSB: 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_{non-ren}) Anteil auf.

CO₂eq: 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.

Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	510,0 m ²	Heiztage	199 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	408,0 m ²	Heizgradtage	3.657 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1.658,3 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	870,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	-
charakteristische Länge (l _c)	1,91 m	mittlerer U-Wert	0,22 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	17,26	RH-WB-System (primär)	-
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

	Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 23,9 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 41,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 23,9 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 26,5 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,61	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	PEB _{n,em.} ohne HHSB = 12,6 kWh/m ² a	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 14.219 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 27,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 14.219 kWh/a	HWB _{SK} = 27,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 3.909 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 7.191 kWh/a	HEB _{SK} = 14,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 0,96
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,24
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,40
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 7.084 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 14.276 kWh/a	EEB _{SK} = 28,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 23.045 kWh/a	PEB _{SK} = 45,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} = 14.421 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 28,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 8.624 kWh/a	PEB _{em,SK} = 16,9 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 3.209 kg/a	CO _{2eq,SK} = 6,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,60
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 13.01.2023
Gültigkeitsdatum 12.01.2033
Geschäftszahl 22-00126

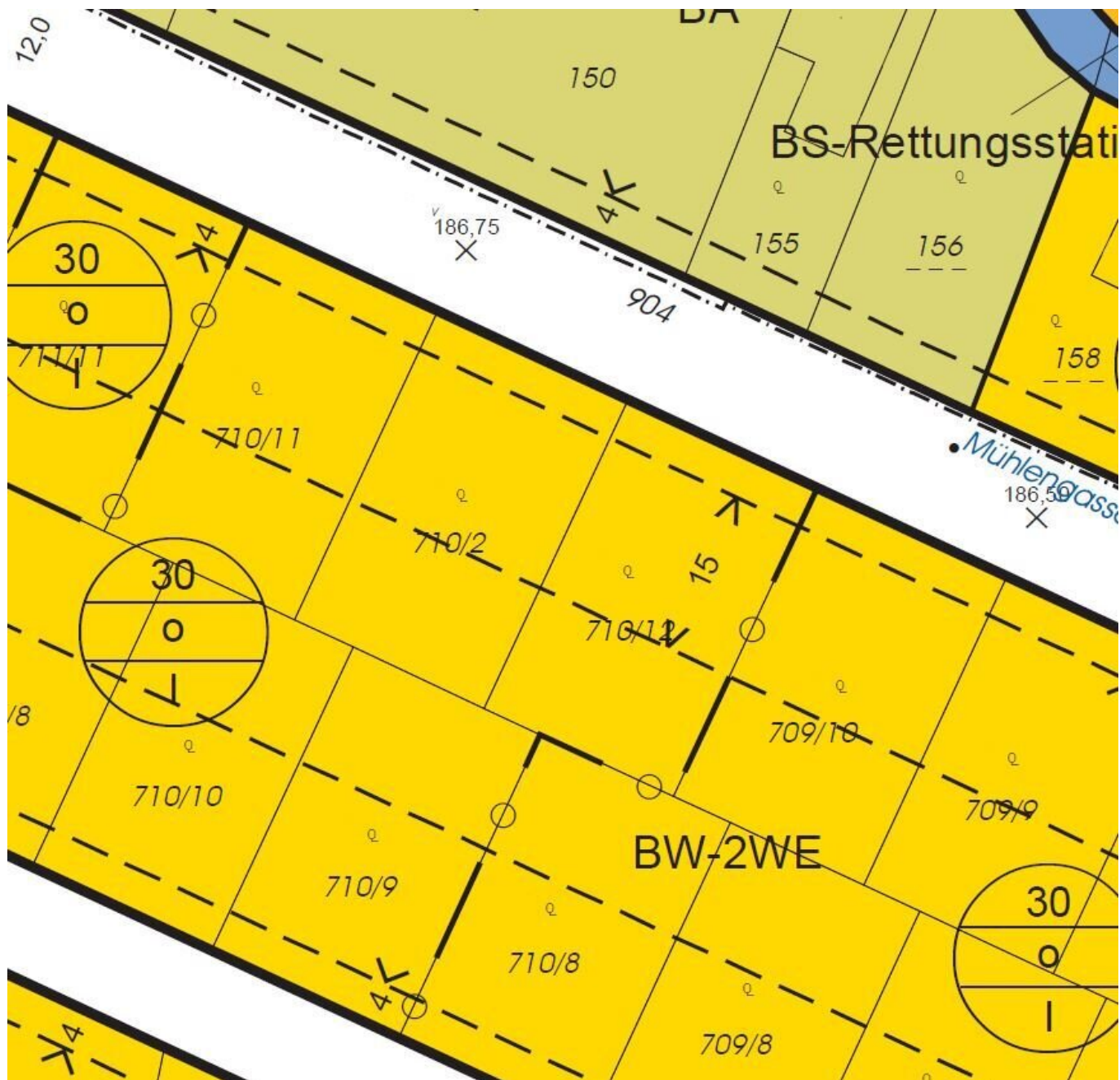
ErstellerIn

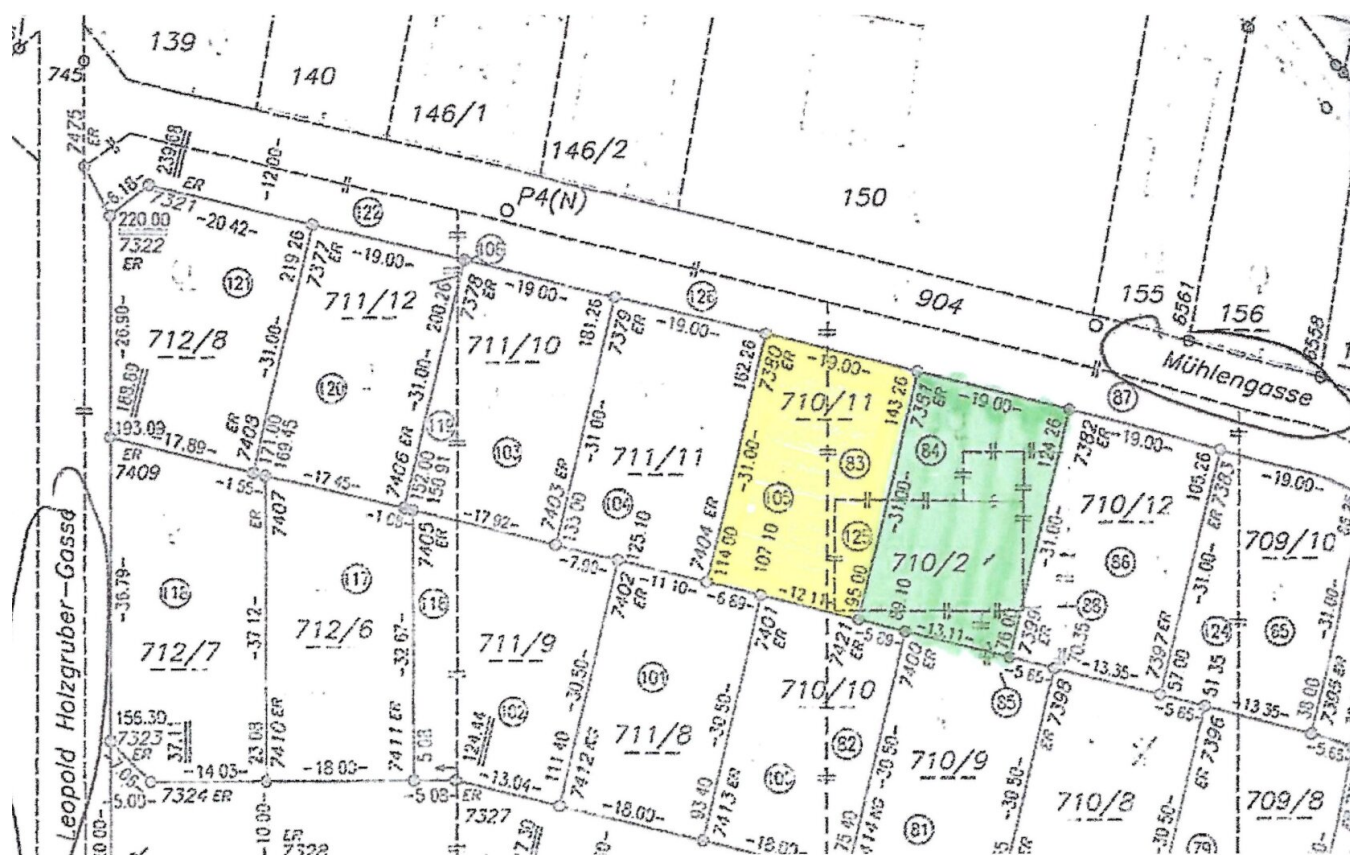
Baumeister Schenk & Partner
Flötzersteig 237, 1140 Wien

Unterschrift



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.





Objektbeschreibung

Wohntraum Doppelhaushälfte in perfekter Wohnlage - Belagsfertig.

125 m² Wfl + 160 m² Garten + 34 m² Terrassen + 2 PKW-Stellplätze

EG:

Vorzimmer - großes Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse
und Garten - 1 Zimmer - WC mit Handwaschbecken.

OG:

Gang - 3 Zimmer 2 davon mit Zugang zur Terrasse - Badezimmer mit Fenster,
Dusche, WC, Handwaschbecken.

Treppengeländer und Brüstung EG/OG wird in Trockenbauweise errichtet - Terrassengeländer
Flacheisen.

Bauweise Ziegelmassiv.

Kaufpreis pro Doppelhaushälfte € 694.000,--.

Die Häuser werden Belagsfertig übergeben, ohne Parkettboden und ohne Verfliesung.

Da sich das Haus in der Bauphase befindet, wären Änderungen bei der
Raumaufteilung und Ausstattung noch möglich.

Biedermannsdorf ist einer der begehrtesten Wohngegenden südlich von Wien.

Das Grundstück befindet sich in einem ruhigen aufgeschlossen Gebiet.

Perfekte Infrastruktur wie Kulinarik, Nahversorger, Bank, Apotheke, Ärzte, Schulen usw..

Die naturbezogene Lage mit diversen Rad-/Spazierwegen, Badeteichen und den
nahegelegenen

Schlosspark in Laxenburg runden das Freizeitangebot ab.

Aufgrund der günstigen Verkehrslage A2 ist die Stadtgrenze von Wien sowie die Shopping City

Süd

nur 10 Autominuten entfernt.

Der Bahnhof Mödling, Badner Bahn, Bus, S-Bahn liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Für nähere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter

0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <1.125m

Klinik <4.375m

Krankenhaus <3.550m

Kinder & Schulen

Kindergarten <125m

Schule <125m

Universität <8.900m

Höhere Schule <4.050m

Nahversorgung

Supermarkt <1.125m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <275m

Geldautomat <450m

Post <275m

Polizei <1.575m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <5.850m

Bahnhof <1.125m

Straßenbahn <4.725m

Autobahnanschluss <775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap