

**+ SCHÖNES ECKREIHENHAUS Groß-Enzersdorf 5  
ZIMMER 130m<sup>2</sup>WFL +55m<sup>2</sup>Keller +89m<sup>2</sup>Garten mit 2  
AUTOABSTELLPLÄTZE**



**Objektnummer: 1587/64839**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2301 Groß-Enzersdorf
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	185,58 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	89,00 m²
<b>Keller:</b>	55,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,74
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

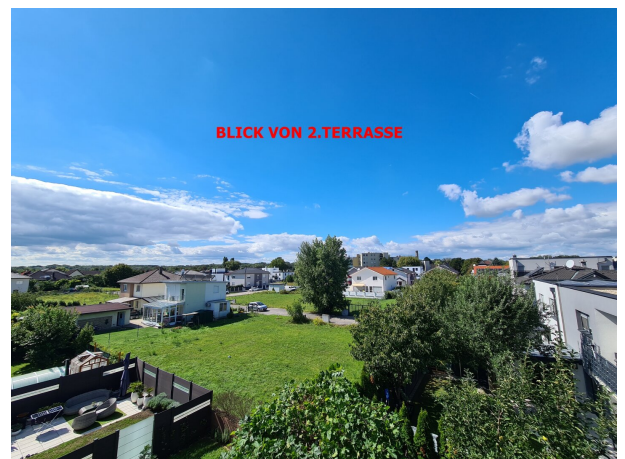


**Andreas Lux**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH



Aß  
11  
H  
Ge  
Ve











**4.SCHLAFZIMMER 2. OG**



**WOHNZIMMER**



**3.SCHLAFZIMMER**





**2.SCHLAFZIMMER**



**1.SCHLAFZIMMER**



**KÜCHE**









## HOBBYRAUM KELLER



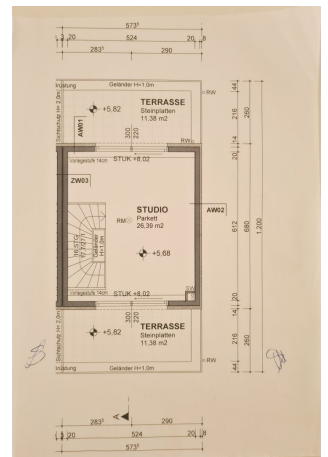
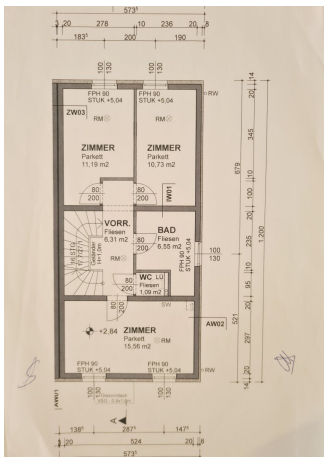
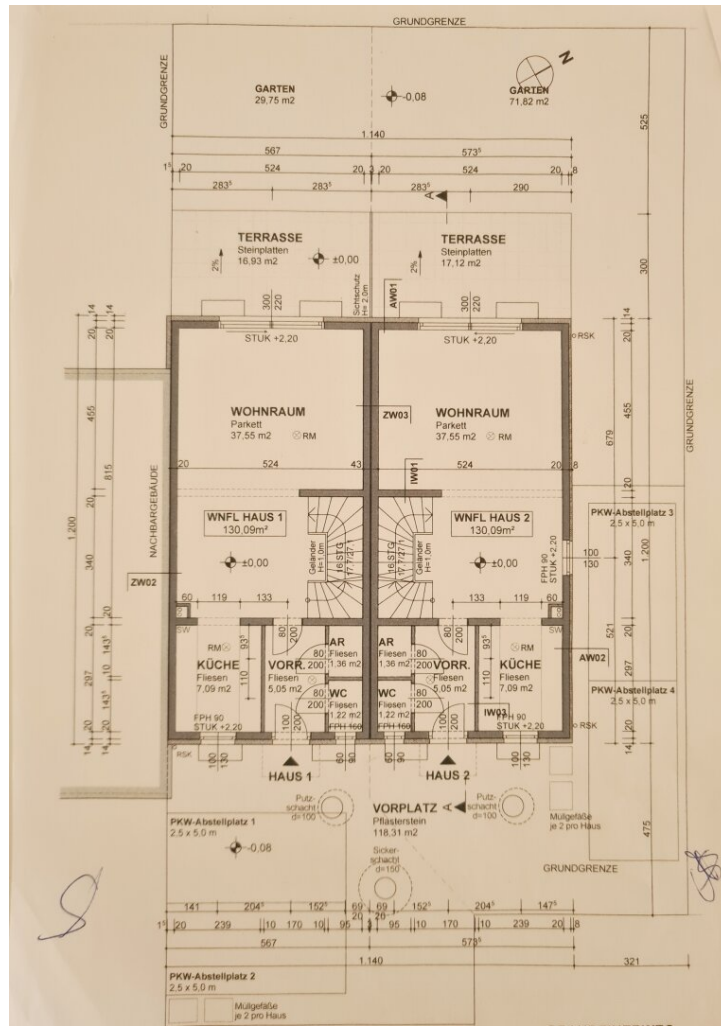
## LUFTWÄRMEPUMPE



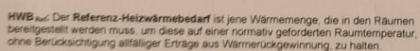
## AUFGANG 2.OBERGESCHOSS







HWB<sub>Ref,SK</sub>      PEB<sub>SK</sub>      CO2<sub>SK</sub>      f<sub>GEE</sub>



**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<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtennergieeffizienz-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<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n ern</sub>) 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.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NO BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

OIB		OIB-Nachklausur 8	
Bauingenieurwesen		Ausgabe: März 2018	
<b>GERÄTEKONDATEN</b>			
Brutto-Grundfläche	246 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,83 m
Brutto-Größe	137 m <sup>2</sup>	Höhe	206,0
Brutto-Volumen	730 m <sup>3</sup>	Höheverhältnis	1,83 m / 206,0
Gebäude-Höhe	424 m	Klimazone	B
Konzept (AV)	0,55 l/s/m	Norm-Außentemperatur	+13,4 °C
		Gebäudeinnentemperatur	20 °C

GERÄTEKENNZEICHEN				
Brutto-Grundfläche	246 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,83 m	mittlere Lüfterl. 0,21 m³/mK
Bruttogipflhöhe	137 m <sup>2</sup>	Hochlage	206 m	U <sub>10</sub> - Wert 23,6
Brutto-Volumen	738 m <sup>3</sup>	Höhenlage	266 m	Art der Lüftung Fenderschichtung
Gebäude-Hüllfläche	434 m <sup>2</sup>	Klimazone	IV	Baumzeit verbleibend
Komplexität (AV)	0,55 km	Norm-Außentemperatur	+14 °C	Sub-innenklima

## ANFORDERUNGEN (Sachverhalte)

Referenz Heizwärmebedarf	42,3 kWh/m <sup>2</sup>	erfüllt	HWS <sub>Ref</sub>	22,6 kWh/m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf			HWS <sub>geb</sub>	22,6 kWh/m <sup>2</sup>
End-Energiegehalt			E <sub>EF,geb</sub>	20,7 kWh/m <sup>2</sup>
Gesamteffizienzfaktor	0,85	erfüllt	f <sub>ges</sub>	0,74

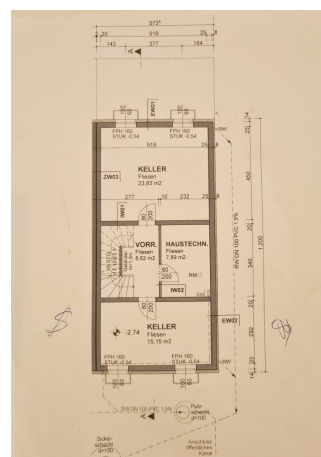
## WÄRME- UND ENERGIEBILANZ (Kardio-Klima)

Tabelle 1: Die Eigenschaften (zusammengefasst)			
Reflexions-Halbwertsbreite	0,420 nm	$\lambda_{\text{refl}} = 0,420$	34,3 nm
Halbwertsbreite	0,420 nm	$\lambda_{\text{FWHM}} = 0,420$	34,3 nm
Halbwertsbandenbreite	0,308 nm	$\lambda_{\text{FWHM}} = 0,308$	12,6 nm
Wellenlängenbreite	1,336 nm	$\lambda_{\text{FWHM}} = 1,336$	11,5 nm
Energiedifferenzbandbreite	1,935 eV	$E_{\text{FWHM}} = 1,935$	2,37 eV
Halbwertsbandenbreite	1,435 eV	$E_{\text{FWHM}} = 1,435$	16,4 nm
Energiedifferenzbreite	0,363 eV	$E_{\text{FWHM}} = 0,363$	34,3 nm
Strahlungsvermögen	10,860 mW	$P_{\text{FWHM}} = 10,860$	84,3 nm
Strahlungsvermögen pro emittierter Wellenlängenbreite	8,112 mW/nm	$P_{\text{FWHM}} = 8,112$	44,3 nm
Strahlungsvermögen pro emittierter Wellenlängenbreite	1,922 mW/nm	$P_{\text{FWHM}} = 1,922$	20,3 nm
Kantenablenkungswinkel	2,283 mrad	$\theta_{\text{FWHM}} = 2,283$	8,4 mrad
Querschnittsfläche / Spot		$S_{\text{FWHM}} = 0,0001$	0,14 mm <sup>2</sup>
Flächenleistung		$P_{\text{FWHM}} = 10,860$	

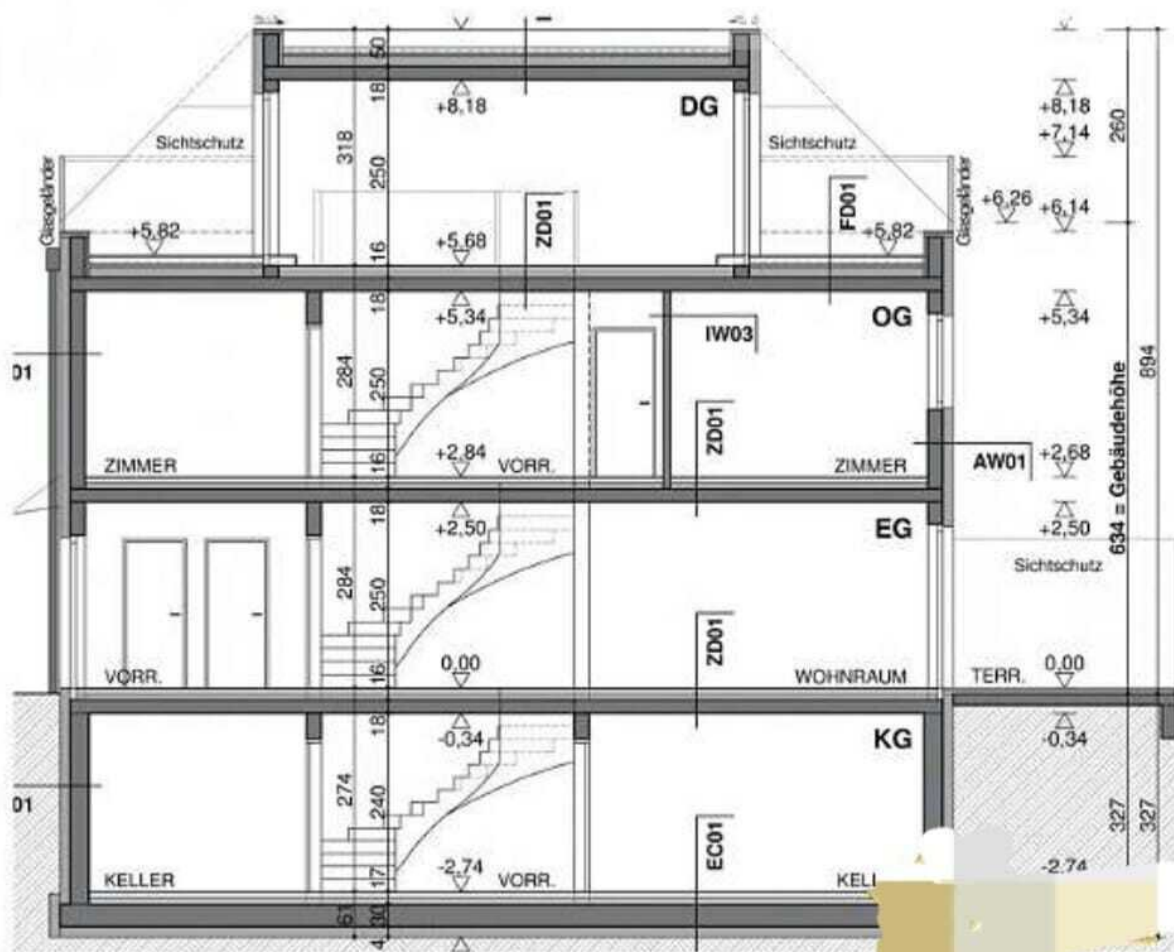
BRISQ 7.0

Größe, Zahl	Exponent
Ausstellungsdatum	09.11.2017
Gültigkeitsdatum	09.11.2027

Die Erzeugnisse dieser Erzeugnisse dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der aktuellen Erzeugnisse können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere bei Änderungen der Erzeugnisse, wie zum Beispiel bei Änderungen der Lage, sind die Erzeugnisse von den für die Erzeugnisse bestimmten.







# Objektbeschreibung

## ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Lichtdurchflutetes Eckreihenhaus mit Fernblick BJ 2016

Tolle Raumaufteilung

Hauszentralstaubsaugeranlage

3fach verglaste Fenster mit elektr. Rollläden und Fliegengitter

Fußbodenheizung Luftwärmepumpe

## HAUS-EINGANG:

-Vorraum

-Gäste-WC mit Handwaschbecken

-Großes Wohnzimmer 37,55m<sup>2</sup> Garten/Terrassenausgang

-Küche

## OG 1

-1.Schlafzimmer 15,56m<sup>2</sup>

-2.Schlafzimmer 11,2m<sup>2</sup>

-3.Schlafzimmer 11 m<sup>2</sup>

-BAD mit Fenster Dusche und Wanne WM Anschluß

-WC mit Gästewaschbecken

## OG 2:



-4. Schlafzimmer mit 2 TERRASSEN je 11,50m<sup>2</sup>

**KELLERG:**

-Hobbyraum 1 24,8m<sup>2</sup>

-Hobbyraum 2 15m<sup>2</sup>

-Technikraum 7,9m<sup>2</sup>

-Vorraum 8,7m<sup>2</sup>

Schöne Siedlungslage

1min zu Fuß Schulbusstation

Volksschule, Mittelschule und Gymnasium innerhalb 6 min mit Auto

Kindergarten 3min zu Fuß

2ter Kindergarten und Kindergrippe 4min mit Auto

KAUFPREIS: € 549.000,- lastenfrei

Provision: 3 % + 20 % MwSt.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Andreas Lux unter +436601825085 , lux@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Herr Andreas Lux

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Telefon: +436601825085

Email: lux@direktfinanzimmo.at

Mobil: +436601825085

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m



Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap