

**+ SCHÖNES ECKREIHENHAUS Groß-Enzersdorf 5
ZIMMER 130m²WFL +55m²Keller +89m²Garten mit 2
AUTOABSTELLPLÄTZE**



Objektnummer: 1587/64839

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Lux

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Aß
11

H -
Ge
Ve

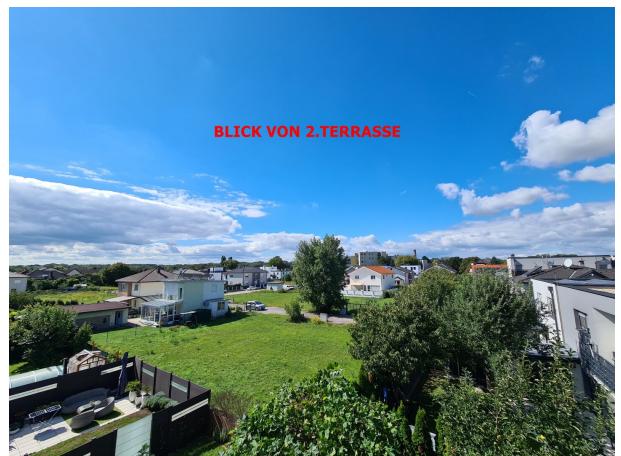
1.TERRASSE straßenseitig Fernblick

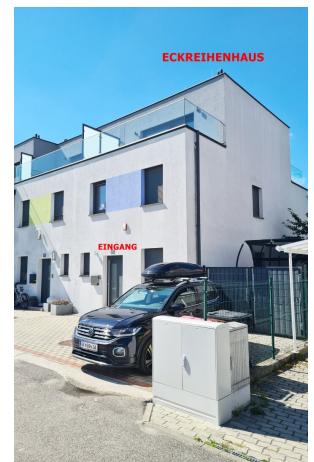


2.TERRASSE Fernblick gartenseitig



BLICK VON 2.TERRASSE







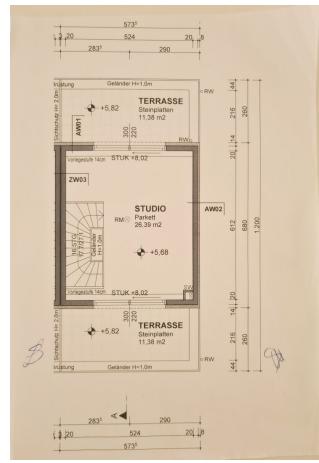
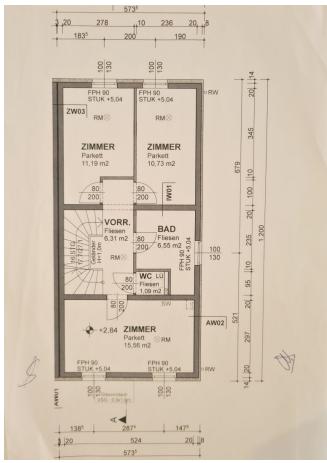
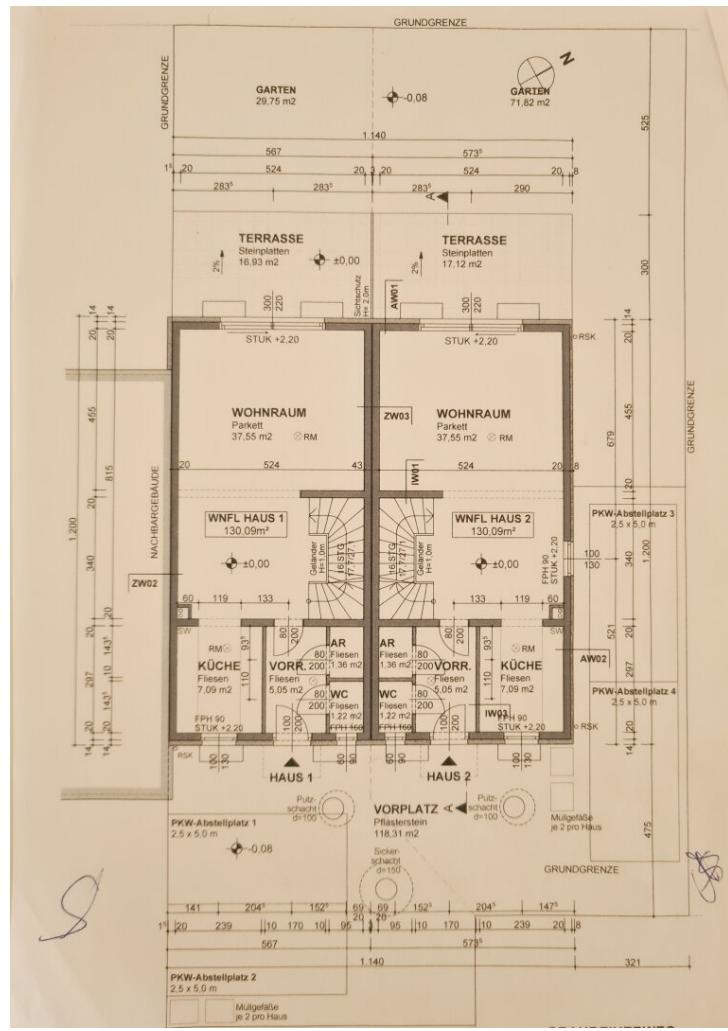


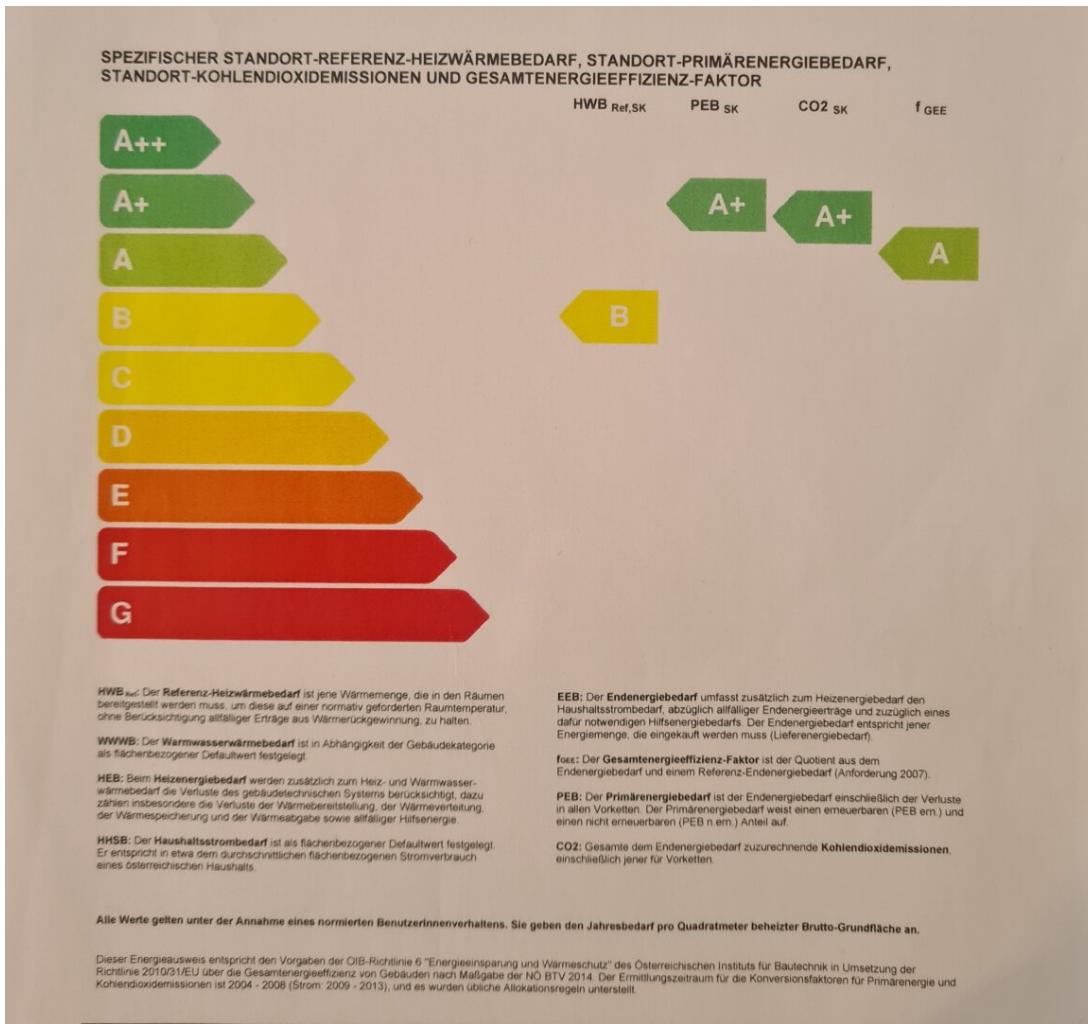




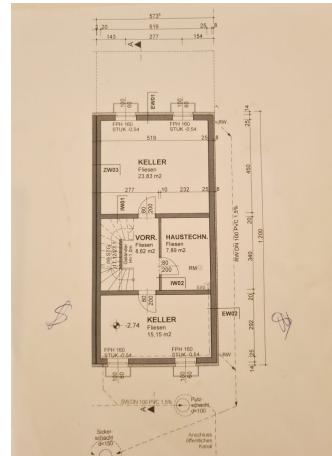


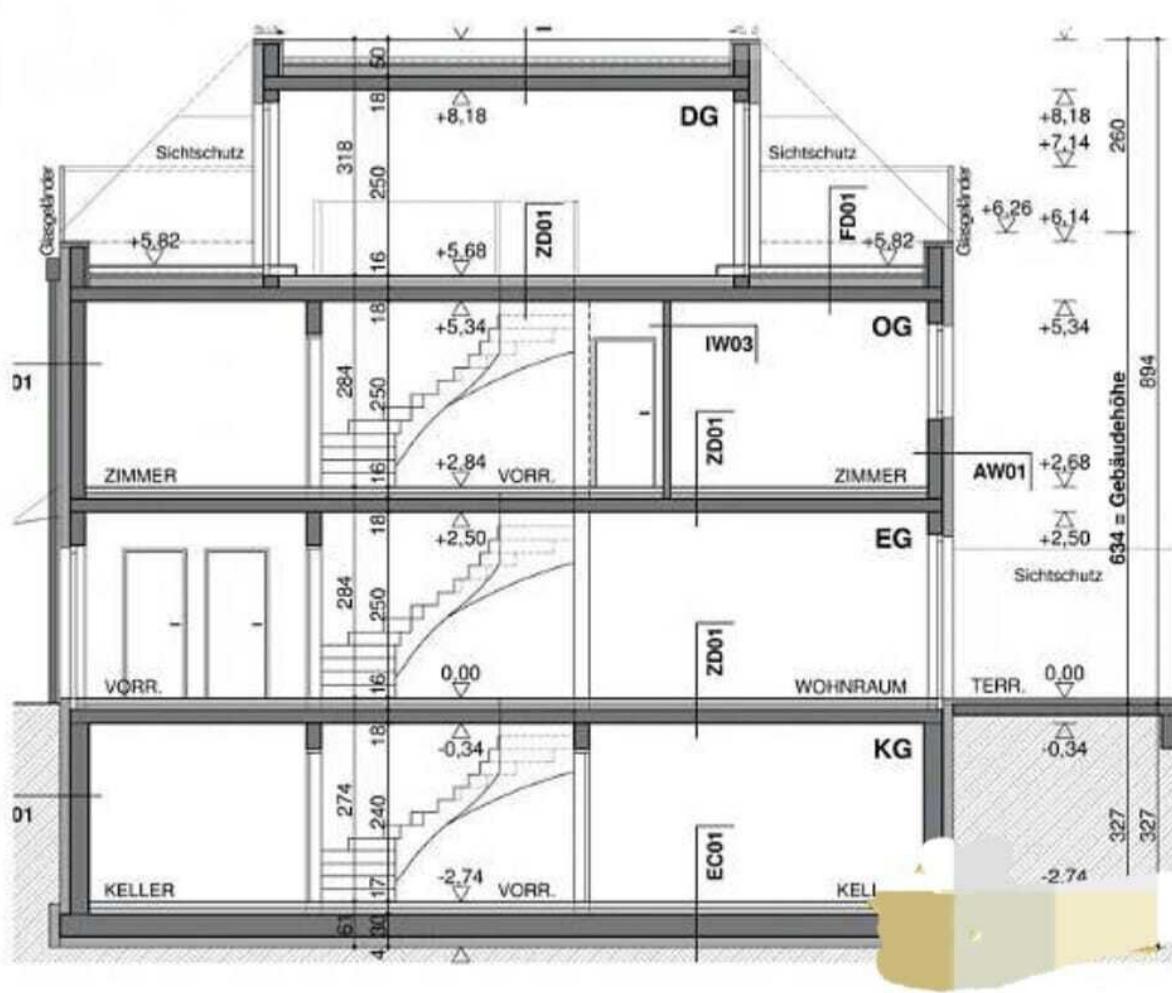






Energieausweis für Wohngebäude					
OIB	Wohngebäude	Angabe: Mai 2013	Erstellungsdatum:	Autoren:	Autorenkennung:
GERÄUSCHDAMMUNG					
Basis-Grundfläche	170 m ²	Hörmessung / Länge	1.03 m	Mindest. Lärmbel.	0,0 dB (100%)
Stoff-Volumen	730 m ³	Hörweg		Max. Lärmbel.	39,8 dB
Gehörgangslängen		Hörgegenüber	3444 Ad.	an der Lüftung	Fachberatung
Komplexität (Adm.)	0,51 km	Norm-Audiotemperatur	-13,1 K	Stelltemperatur	20 °C
ANFORDERUNGEN (Referenz)					
Referenz-Hausneubauwert	40,3 W/m²K	effektiv	WWR-Faktor	0,0	schwach
Referenz-Lichtneubauwert	1,00 W/m²K	effektiv	PR-Faktor	0,0	schwach
Erreichbarer Leistungsfaktor	0,00	effektiv	PR-Faktor	0,0	schwach
Erreichbarer Adm. Faktor	0,00	effektiv	PR-Faktor	0,0	schwach
WÄRME- UND ENERGIESICHERHEIT (Standard)					
Referenz-Hausneubauwert	0,400 kWh/a		WHR-Faktor	0,1	schwach
Referenz-Heizenergiebedarf	0,400 kWh/a		PR-Faktor	0,1	schwach
Referenz-Lichtenergiebedarf	2,150 kWh/a		PR-Faktor	0,2	schwach
Erreichbarer Heizenergiebedarf	0,400 kWh/a	standardisiert	WHR-Faktor	0,1	schwach
Erreichbarer Lichtenergiebedarf	4,100 kWh/a	standardisiert	PR-Faktor	0,4	schwach
Prinzipielle Heizenergiebedarf	11,800 kWh/a		WHR-Faktor	0,4	schwach
Prinzipielle Lichtenergiebedarf	11,800 kWh/a		PR-Faktor	0,4	schwach
Prinzipielle Heizenergiebedarf erneuerbar	4,800 kWh/a		WHR-Faktor	0,0	sehr schwach
Prinzipielle Lichtenergiebedarf erneuerbar	4,800 kWh/a		PR-Faktor	0,0	sehr schwach
Geplanter Energieeffizienz-Faktor	0,00		PR-Faktor	0,4	schwach
ERKLÄRT					
Erklärt:	Sven Zill				
Ausstellungsdatum:	09.05.2017				
Geplantes Datum:	09.05.2017				
Die Angaben basieren auf dem vom Architekten bereitgestellten technischen Plan und den Angaben des Betreibers. Die tatsächliche Energieverbrauchsaufnahme kann von der hier dargestellten abweichen. Eine Haftung des Architekten und des Betreibers für die Richtigkeit der Angaben ist ausgeschlossen.					





Objektbeschreibung

ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Lichtdurchflutetes Eckreihenhaus mit Fernblick BJ 2016

Tolle Raumauftteilung

Hauszentralstaubsaugeranlage

3fach verglaste Fenster mit elektr. Rollläden und Fliegengitter

Fußbodenheizung Luftwärmepumpe

HAUS-EINGANG:

-Vorraum

-Gäste-WC mit Handwaschbecken

-Großes Wohnzimmer 37,55m² Garten/Terrassenausgang

-Küche

OG 1

-1.Schlafzimmer 15,56m²

-2.Schlafzimmer 11,2m²

-3.Schlafzimmer 11 m²

-BAD mit Fenster Dusche und Wanne WM Anschluß

-WC mit Gästewaschbecken

OG 2:

-4. Schlafzimmer mit 2 TERRASSEN je 11,50m²

KELLERG:

-Hobbyraum 1 24,8m²

-Hobbyraum 2 15m²

-Technikraum 7,9m²

-Vorraum 8,7m²

Schöne Siedlungslage

1min zu Fuß Schulbusstation

Volksschule, Mittelschule und Gymnasium innerhalb 6 min mit Auto

Kindergarten 3min zu Fuß

2ter Kindergarten und Kindergruppe 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, Aßmayergasse 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. Des Weiteren 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