

**Absolute Gelegenheit-Neubaueigentum mit kleinem Garten
in absoluter Grünlage trotz bester Verkehrsanbindung**



Objektnummer: 55595

Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	129,24 €
Sonstige Kosten:	65,16 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

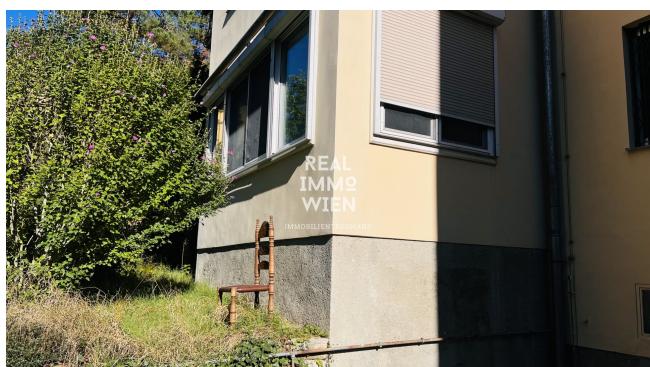
Markus L. Wildauer Wildhausen

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
1/13 Rabensteig
1010 Wien

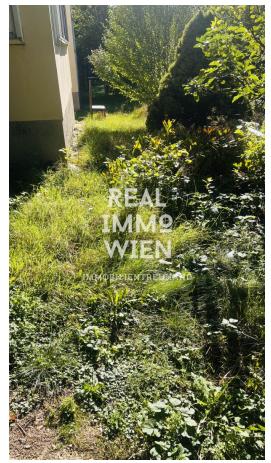
T +4315120488
H +436641419450

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









08:34

X 1745_288-2019_MFH - Neu...

Energieausweis für Wohngebäude
OIB - Österreichische Institut für Bauwesen
Ausgabe: März 2018

BEZEICHNUNG	Wert
Gebäudefl. (m²)	-
Nutzungszweck	Mehrfamilienhaus
Straße	Neweleggerstrasse 45
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals
Grundstücknr.	77
Baujahr	1962
Letzte Veränderung	keine
Katastralgemeinde	Newelegg
KG-Nr.	1044
Seite	200 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENSTOFFDIXEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR

HWW ref,OK	PER m²	CO2 m²	f_Ges
A++			
A+			
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			
W			
J			
I			
E			
D			

HWW Der Referenz-Heizwärmebedarf ist eine Wärmeleistung, die in den Minuten benötigt wird, um einen Raum mit einer Fläche von 1 m² und einer Höhe von 2,5 m auf eine Temperatur von z.B. 20 °C zu erwärmen. Der Wert ist abhängig von der Wärmedurchgangskoeffizienten des Gebäudes.

PER Der Primärenergiebedarf ist die Energie, die benötigt wird, um die Heizwärmebedarfsleistung zu erzeugen. Der Wert ist abhängig von der Energieeffizienz des Gebäudes.

CO2 Die primäre Energie wird aus Kohle, Öl, Gas, Holz oder Wasserkraft erzeugt. Der Wert ist abhängig von der Art der primären Energie.

f_Ges Der Gesamteffizienzfaktor ist ein Energieeffizienzwert, der die Verteilung der primären Energie auf die verschiedenen Energieträger (HWW, PER und CO2) berücksichtigt. Ein niedriger Wert bedeutet eine hohe Effizienz.

Werte gelten unter der Annahme eines normalen Betriebsverhaltens. Sie geben den Jahresdurchschnitt pro Quadratmeter betreuter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Öffentlichkeits- & Energiesparungs- und Wirtschafts-Act des Österreichischen Instituts für Bauwesen in Übereinstimmung mit dem Energieeinsparungs- und Wirtschaftungs-Act 2014 (EWA 2014), und ist durch die österreichische Zulassung als Energieausweis (EA) gültig.

OIB - Tätigkeiten: Ingenieurbüro
GEO von Zehetner + Sohne OIB GmbH
4020 Linz 0100 BEGRÄFT 288-1977 - Wien Geschäftszahl: 288-2019 Seite 1

08:34

X 1745_288-2019_MFH - Neu...

Energieausweis für Wohngebäude
OIB - Österreichische Institut für Bauwesen
Ausgabe: März 2018

GEBAUDEDATEN					
Brutto-Grundfläche	1.840 m²	charakteristische Länge	2.61 m	mittlerer U-Wert	1.40 W/mK
Bezugfläche	1.472 m²	Höhe	296 d	LEK-Wert	91,0
Brutto-Volumen	5.542 m³	Heizgradlage	3491 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäudefl. Hause	2.123 m²	Klimagruppe	II	Bausubstanz	mittelschwer
Konkurrenz (AVV)	0,98 km	Norm-AußenTemperatur	-12,4 °C	Soil-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzdaten)

Reference-Heizwärmebedarf	Heizwärmebedarf
136,8 kWh/m²a	136,8 kWh/m²a



Objektbeschreibung

Wunderschöne Wohnung mit eigenem Garten in Neuwaldegg – Ihr Rückzugsort am Wienerwald

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in Neuwaldegg, die Ihnen den perfekten Rückzugsort inmitten der Natur bietet! Diese charmante Immobilie besticht durch ihren eigenen Garten und eine ideale Lage direkt am Wienerwald.

Besonderheiten der Wohnung:

- **Eigener Garten:** Genießen Sie die Vorzüge eines eigenen Gartens, der Ihnen ausreichend Platz für Entspannung, Gartenarbeit oder gesellige Grillabende bietet.
- **Offene Küche:** Die offene Küche ist modern gestaltet und bietet Ihnen genug Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gleichzeitig mit Familie und Freunden in Kontakt zu bleiben.
- **Zwei Schlafzimmer:** Die zwei
- Schlafzimmer bieten Ihnen Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelles Wohnen.
- **Offener Kamin und grosser Kachelofen**
- Der elegante offene Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Abenden ein.

Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und der Nähe zur Natur macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Erleben Sie die Ruhe und Schönheit des Wienerwaldes direkt vor Ihrer Haustür. Ein direkter Zugang von der Wohnung zum Eigengarten ist möglich und angedacht.

Profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, während Sie

gleichzeitig die Vorzüge einer naturnahen Umgebung genießen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Beste Verbindung nach Hütteldorf und mit der U4 in die Stadt ?

BESICHTIGUNG AUCH AM WOCHENENDE MÖGLICH!!

+43 664 1419450

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap