

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



Objektnummer: 56036

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

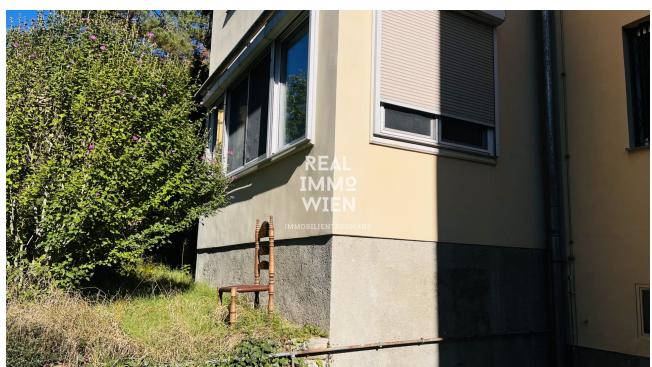
Markus L. Wildauer Wildhausen

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.



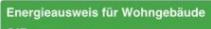






08:34

1745_288-2019_MFH - Neu...



BEZEICHNUNG		MFH - Neubauobjekt, 45			
Gebäude-Nr.	-	Baujahr	1982		
Nutzungszweck	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	keine		
Straße	Neuwiedengasse 45	Katastralgemeinde	Neuwiedegg		
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals	KG-Nr.	1044		
Grundstück-Nr.	77	Seite	200 m		

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

HWW ref,OK	PER m ²	CO ₂ m ²	f _{PER}
A++			
A+			
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			
W			

HWW Der Referenz-Heizwärmebedarf ist eine Wärmeleistung, die in den Minuten benötigt wird, um die Raumtemperatur um 1 K zu erhöhen. Der Wert ist abhängig von der Bezeichnung und liegt z. B. bei 1000 W für ein Büro oder 100 W für ein Badezimmer.

PER Der Primärenergiebedarf ist die Energie, die benötigt wird, um die Raumtemperatur um 1 K zu erhöhen. Der Wert ist abhängig von der Bezeichnung und liegt z. B. bei 1000 W für ein Büro oder 100 W für ein Badezimmer.

CO₂ Der primärenergiebedarf führt zu einer CO₂-Emission. Der Wert ist abhängig von der Bezeichnung und liegt z. B. bei 1000 W für ein Büro oder 100 W für ein Badezimmer.

f_{PER} Der Gesamteffizienzfaktor Faktor, der die Qualität des Gebäudes beschreibt. Der Wert ist abhängig von der Bezeichnung und liegt z. B. bei 1000 W für ein Büro oder 100 W für ein Badezimmer.

PER Der Primärenergiebedarf ist ein Energieverbrauch errechnet, der die Verteilung des Wärmebedarfs auf Wärmeleitung sowie effiziente Wärmeabgabe berücksichtigt.

CO₂ Der primärenergiebedarf führt zu einer CO₂-Emission. Der Wert ist abhängig von der Bezeichnung und liegt z. B. bei 1000 W für ein Büro oder 100 W für ein Badezimmer.

f_{PER} Der Gesamteffizienzfaktor Faktor, der die Qualität des Gebäudes beschreibt. Der Wert ist abhängig von der Bezeichnung und liegt z. B. bei 1000 W für ein Büro oder 100 W für ein Badezimmer.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normalen Betriebsverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beziehungsweise pro Kubikmeter an.

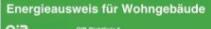
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 8 "Energieausweis und Wärmeleistung" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Energieausweistypenrichtlinie (EATL) und der Richtlinie (EU) 2016/284 zur Einführung eines gemeinsamen europäischen Marktes für Energieausweise für Gebäude.

Geprüft am 09.07.2019 von: OIB - Tiefbau-Kunst-ingenieurkonsulenten

GEO: 07/2019/0001 BEPA/AN-2019-7 - Wien Geschäftszahl: 288-2019 Seite 1

08:34

1745_288-2019_MFH - Neu...



GEBAUDEDATEN		Energieausweis für Wohngebäude			
Brutto-Grundfläche	1.840 m ²	charakteristische Länge	2.61 m	mittlerer U-Wert	1.40 W/mK
Bezugsfläche	1.472 m ²	Höhe	296 d	LEK-Wert	91,0
Brutto-Volumen	5.542 m ³	Heizgrad	3491 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Höhe	2.123 m	Klimagruppe	6	Bausubstanz	mittlerer
Konkurrenz (AVV)	0,98 km	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzbedarf)

Referenz-Heizwärmebedarf	Heizwärmebedarf
136,8 kWh/m ²	136,8 kWh/m ²

08:34

1745_288-2019_MFH - Neu...



Geprüft am 09.07.2019 von: OIB - Tiefbau-Kunst-ingenieurkonsulenten

GEO: 07/2019/0001 BEPA/AN-2019-7 - Wien Geschäftszahl: 288-2019 Seite 2

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

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap