

Gut aufgeteilte Praxisräumlichkeiten mit westseitigem Balkon, Eigengarten und PKW-Stellplatz



Objektnummer: 38344

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

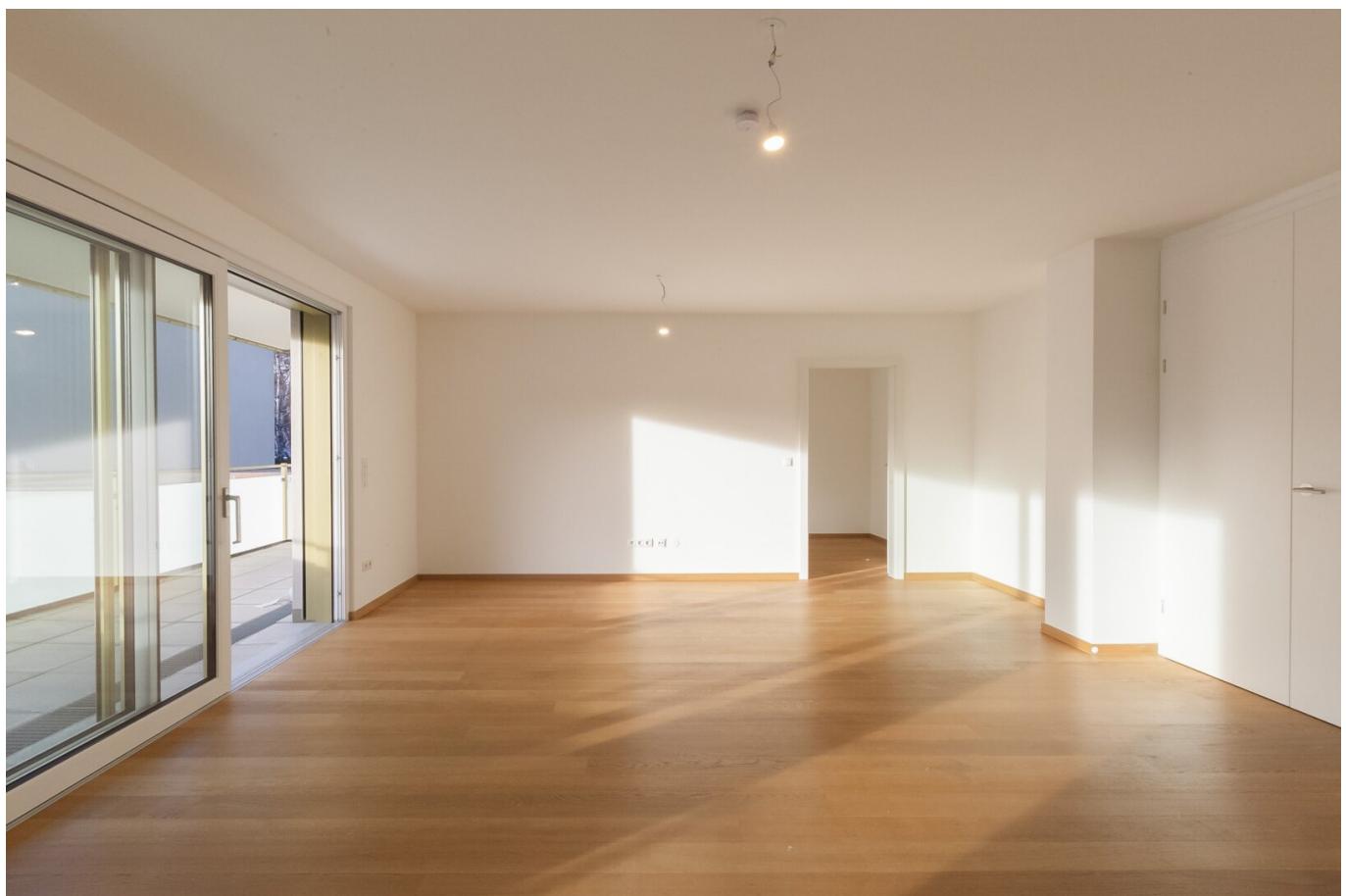
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hauptstraße 58
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,28 m ²
Nutzfläche:	191,76 m ²
Gesamtfläche:	191,76 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	49,00 m ²
Keller:	3,68 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	317,59 €
Heizkosten:	70,05 €
USt.:	55,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





















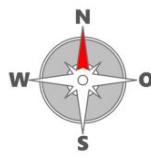
2.2

Haus 2 Obergeschoß

Vorzimmer	14,85 m ²
Abstellraum	2,26 m ²
Bad	6,85 m ²
Bad 2	3,50 m ²
WC	1,75 m ²
Wohnküche	33,86 m ²
Zimmer 1	17,23 m ²
Zimmer 2	13,31 m ²
Zimmer 3	12,67 m ²
Zimmer 4	13,00 m ²
TOP 2.2	119,28 m²
Balkon	23,48 m ²
Garten (getrennt begehbar)	ca. 49 m ²
ER	3,68 m ²

TOP 2.2
OG
119,28 m²
5-Zimmer

Stand: Juli 2022



ERDGESCHOSS



„Nachhaltiges Wohnen am Fuße der Föhrenberge“

Hauptstraße 58, Maria Enzersdorf

obergeschoß



AR ... Abstellraum
ER ... Einlagerungsraum
GS ... Geschirrspüleranschluss
RH ... Raumhöhe
WM ... Waschmaschinenanschluss

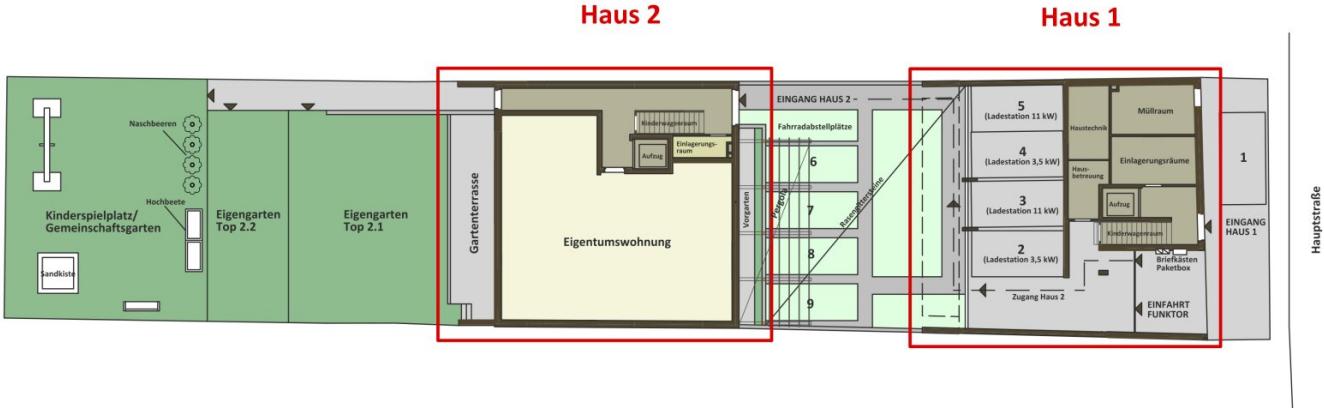
Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Pflanzen und dgl. dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Maßangaben beziehen sich auf Rohbaumaße, Putzstärken sind nicht berücksichtigt. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbel einbauten sind Naturmaße zu nehmen.



Hauptstraße

Außenanlagen

Hauptstraße 58, Maria Enzersdorf



Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Pflanzen und dgl. dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Maßangaben beziehen sich auf Rohbaumaße. Putzstärken sind nicht berücksichtigt. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig abweichen. Es gilt die Bau- & Ausstattungsbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen vorbehalten. Für Möbleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Stand: Juli 2022

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	WHA Maria Enzersdorf Haus 2	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 58	Katastralgemeinde	Maria Enzersdorf
PLZ/Ort	2344 Maria Enzersdorf	KG-Nr.	16118
Grundstücksnr.	.118	Seehöhe	228 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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.

HHSB: Der Haushaltstrombedarf 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 Haushaltstrombedarf, 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nern}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudedort. 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 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	482,4 m ²	Heiztage	220 d	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	386,0 m ²	Heizgradtage	3380 kd	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1 520,3 m ³	Klimaregion	N/SO	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	853,8 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,56 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär) kombiniert
charakteristische Länge (l _c)	1,78 m	mittlerer U-Wert	0,250 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.) -
Teil-BGF	- m ²	LEK _v -Wert	20,18	RH-WB-System (primär) Wärmepumpe
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.) -
Teil-V _B	- m ³			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	Anforderungen	Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 34,6 kWh/m ² a entspricht	HWB _{Ref,RK,ful} = 43,0 kWh/m ² a	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 34,6 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 46,3 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienzfaktor	f _{GEE,RK} = 0,77 entspricht	f _{GEE,RK,ful} = 0,80	
Erneuerbarer Anteil	- entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,RefSK} = 18 646 kWh/a	HWB _{RefSK} = 38,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 19 716 kWh/a	HWB _{SK} = 40,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 4 931 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizergiebedarf	Q _{H,RefSK} = 12 313 kWh/a	HEB _{SK} = 25,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,26
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,33
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,52
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 10 988 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEBSK} = 23 301 kWh/a	EEB _{SK} = 48,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 37 981 kWh/a	PEB _{SK} = 78,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 23 767 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 49,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern.,SK} = 14 214 kWh/a	PEB _{ern.,SK} = 29,5 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 5 289 kg/a	CO _{2eq,SK} = 11,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienzfaktor		f _{GEE,SK} = 0,77
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn
Ausstellungsdatum	01.06.2022	Unterschrift
Gültigkeitsdatum	31.05.2032	
Geschäftszahl	0280-1/Haus 2/E/M	

Fa. Herbitschek Bau-Gesellschaft m.b.H.



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

Am Fuße der Föhrenberge | 5 Zimmer Büro/Praxis mit westseitigem Balkon, Eigengarten und PKW-Stellplatz

Zum Verkauf gelangen diese hochwertig ausgestatteten **Büroräumlichkeiten** in einer erst **2023** fertiggestellten **Neubau-Wohnhausanlage** auf der Hauptstraße 58 in Maria Enzersdorf.

Eine **gewerbliche Benutzung ist gem. Wohnungseigentumsvertrag** auch gestattet. Aktuell gibt es bereits zwei Arztpraxen im Haus.

Die Praxis verfügt über **4 separat begehbarer Zimmer**, einen großen **Abstellraum** innerhalb der Wohneinheit sowie einen zweiten zugehörigen **Einlagerungsraum im Stiegenhaus**.

Es gibt **zwei Bäder**, ein **Duschbad** sowie ein **Bad mit Badewanne und integrierter Toilette**. Weiters steht eine **zweite separate Toilette** zur Verfügung.

Teil des Kaufgegenstandes ist eine hochwertige **Einbauküche** mit Miele-Geräten. Der Wohnbereich wurde mit einer **Doppelflügeltüre mit extrabreiten und hohen Türzargen** sonderausgestattet.

Es steht eine großzügige, **westseitig ausgerichtete Terrasse** ebenso zur Verfügung wie ein dieser Wohnung zugeordneter **Eigengarten**, der Teil der Anlage ist.

Durch die Lage im **hofseitigen Trakt** des Gebäudes ist die Wohnung ruhig gelegen und hat auch einen schönen **Grünblick** auf den **Biosphärenpark Wienerwald** und das **Europaschutzgebiet Natura 2000** (Wienerwald-Thermenregion) sowie auf die **Burg Liechtenstein**.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine **Fußbodenheizung**, die mittels **Luftwärmepumpe** sowie einer **PV-Anlage** zur Warmwasseraufbereitung gespeist wird. Auch die Stromerzeugung für die Wohnung erfolgt über die Photovoltaik.

Ein überdachter **PKW-Abstellplatz** inkl. **E-Lademöglichkeit** über eine **Wallbox** ist Teil des Kaufgegenstandes.

Das Objekt verfügt über einen **Glasfaseranschluss**. Damit sind **Internet-Geschwindigkeiten von bis zu 1 Gbit** möglich.

Die Wohnung wird als **Zweitbezug** verkauft und wurde noch frisch ausgemalt für den Verkauf.

Kaufpreis: € 799.000,--

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Dr. Riess Rechtsanwälte GmbH, Zeltgasse 3-5/13, 1080 Wien** gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: ab 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen. Allenfalls zzgl. 0,2 % aus Übernahme Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank
- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Bei Fragen und für weitere Details dazu stehe ich Ihnen gerne unter [0690/10177725](tel:069010177725) oder ako@lageeins.com zur Verfügung.

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig zu sein.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <100m
Klinik <1.625m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <275m
Schule <375m
Höhere Schule <2.550m
Universität <9.975m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <1.100m
Einkaufszentrum <1.450m

Sonstige

Bank <350m
Geldautomat <350m
Post <1.200m
Polizei <450m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <4.275m
Straßenbahn <4.375m
Bahnhof <1.150m
Autobahnanschluss <2.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap