

Moderne Gartenwohnung mit Terrasse in neuwertigem Wohnkomplex



Objektnummer: 1519/140
Eine Immobilie von Immo Auer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	60,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Gesamtmiete	1.190,94 €
Kaltmiete (netto)	1.190,94 €
Kaltmiete	1.190,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Ettenauer

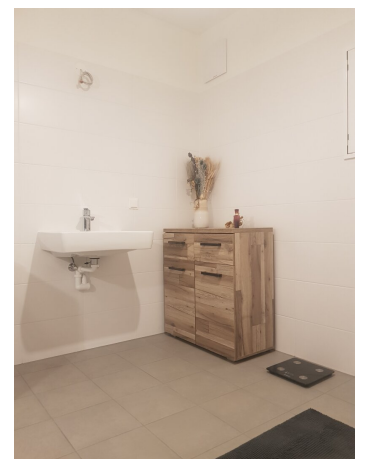
Immo Auer
Leisergasse 16
3495 Rohrendorf bei Krems

T +43 676 663 15 50

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



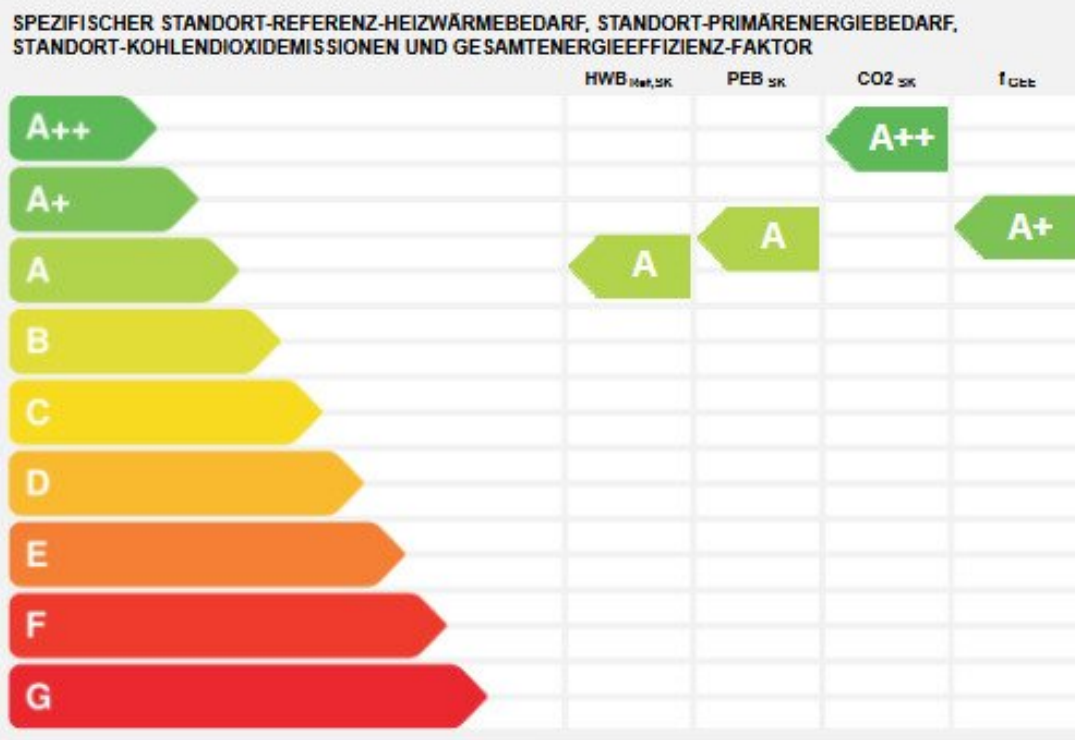


Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	WHA Bernhardgasse, Krems, Q1 - Haus B ... 06102021		
Gebäude(-teil)	EG bis 6.OG	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Bernhardgasse	Katastralgemeinde	Krems
PLZ/Ort	3500 Krems an der Donau	KG-Nr.	12114
Grundstücksnr.	636	Seehöhe	232 m



HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

H_{SB}: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeleitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

H_{PEB}: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

PEB_{SK}: 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_{GEB}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

I_{PEB}: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO₂_{SK}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normalen Benutzerverhaltens. 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 ND STV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2012), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine moderne, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche in einem im November 2023 fertiggestellten Neubaukomplex.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, helle Räume sowie eine komfortable Ausstattung mit Plissees und Rollos. Eine neu angeschaffte Einbauküche wird dem künftigen Mieter ebenfalls zur Verfügung gestellt.

Die Wohnanlage verfügt über zwei Aufzüge und ermöglicht dadurch ein besonders bequemes und stufenloses Wohnen. Die Wohnung eignet sich ideal für Personen, die Wert auf Komfort, Alltagstauglichkeit und Barrierefreiheit legen.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich mit ca. 20 m² Terrasse und ca. 60 m² Garten. Der Garten wurde mittlerweile bepflanzt und kann daher von den Fotos abweichen. Ein Garagenplatz ist ebenfalls vorhanden und in der Miete inkludiert.

Die Heizkosten sind nicht inkludiert, Strom ist vom künftigen Mieter selbst anzumelden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap