

**PROVISIONSFREI! Generalsaniertes 360 m² großes
Landhaus mit Fernblick, Pool & Jacuzzi**



Titelbild

Objektnummer: 1584

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2384 Breitenfurt bei Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	282,51 m²
Nutzfläche:	366,03 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	510,77 m²
Keller:	29,25 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	965.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.636,40 €
Betriebskosten:	181,19 €

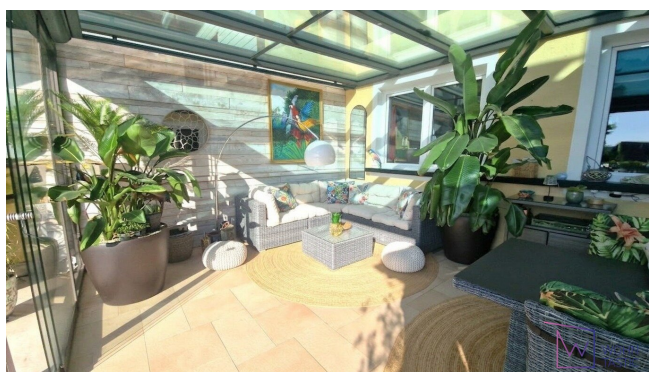
Ihr Ansprechpartner



Werner Schediwy

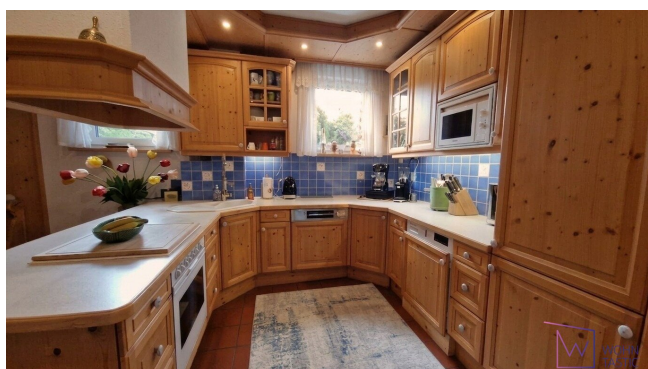
Wohntastic GmbH
Heiligenkreuzer Straße 9
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 49 49 0

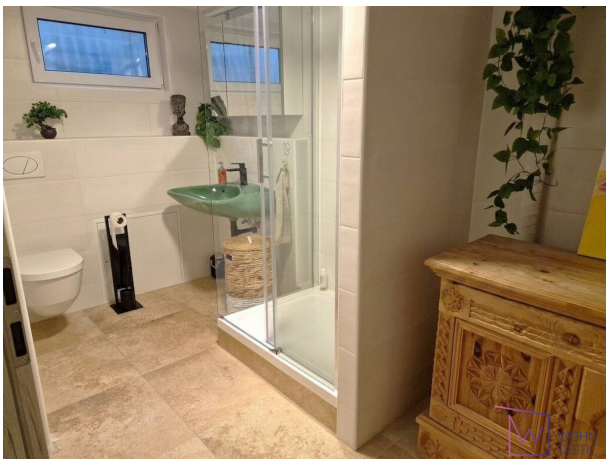


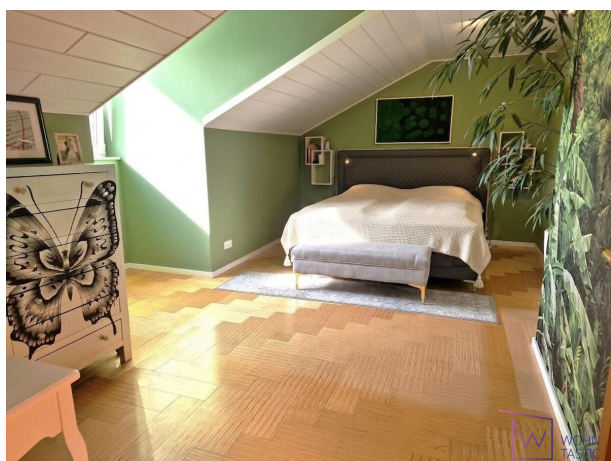
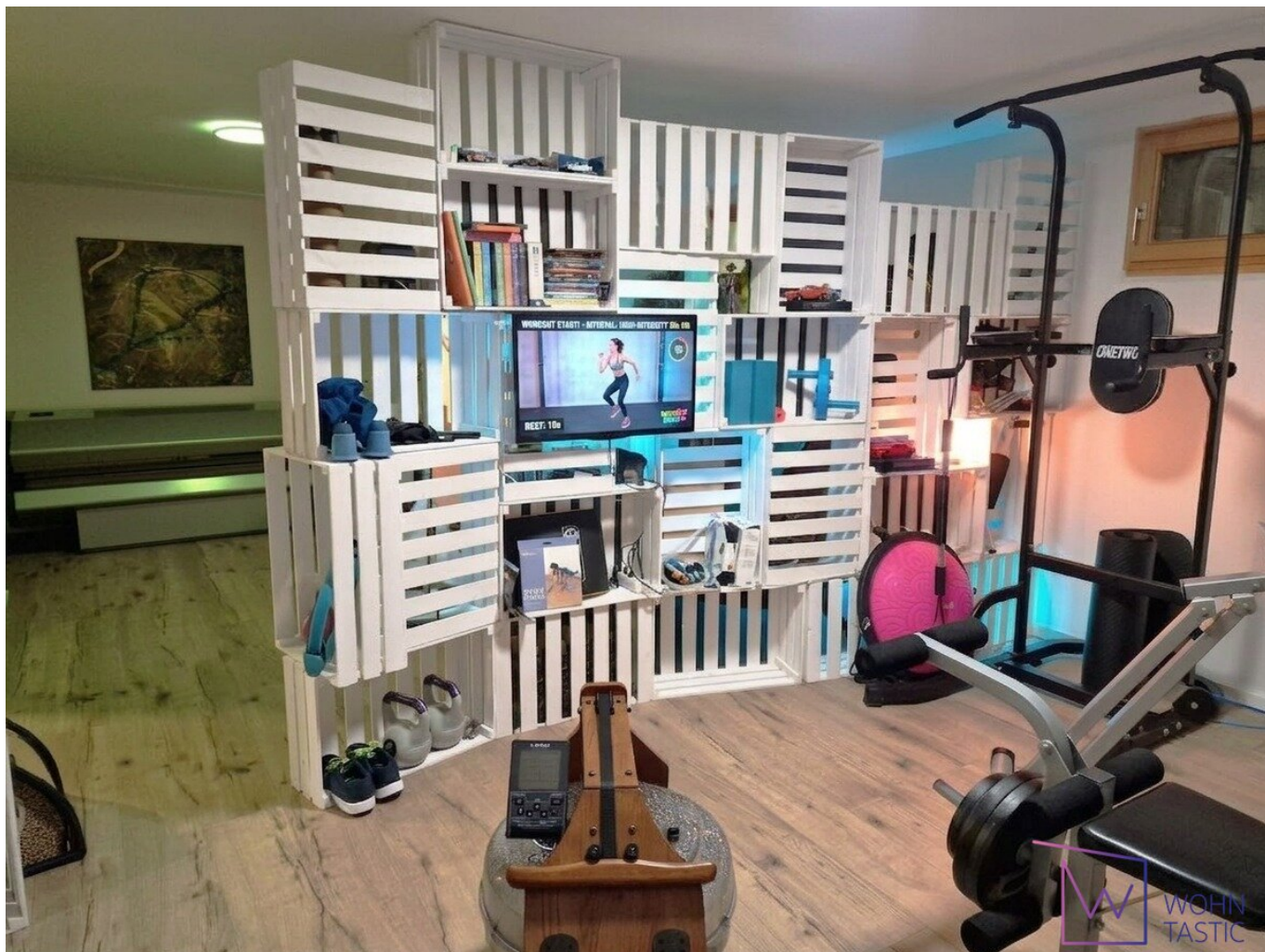
















Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023



BEZEICHNUNG	EFH - Heiligenkreuzer Straße 9 - Breitenfurt		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Gesamtes Gebäude		Baujahr	1974
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	2022
Straße	Heiligenkreuzer Straße 9		Katastralgemeinde	Breitenfurt
PLZ/Ort	2384	Breitenfurt bei Wien	KG-Nr.	16104
Grundstücksnr.			Seehöhe	277 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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

WWWR: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie anfalliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

SK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich anfalliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{OEE,SK}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich anfalliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2027).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorleiten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq,SK}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorleiten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. 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 Annahme eines normierten 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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA/VG). Der Umrechnungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden gleiche Allokationsregeln unterstellt.

Energieberater Österreich Wohnen & Gewerbe, ETU GmbH, Version 8.2.1 vom 17.06.2023, www.etu.at



WOHN
TASTIC







Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie im Landhausstil wurde 2021/2022 generalsaniert und auf den neuesten technischen Stand gebracht. Sie genießen den Komfort einer Fußbodenheizung auf allen Ebenen. Eine hocheffiziente Luft-Wärme-Pumpe (Vaillant) in Kombination mit einer 12 kWp großen Photovoltaik-Anlage garantiert niedrige Betriebskosten. Mit der Wallbox in der Doppelgarage tanken Sie Ihren eigenen Strom. Eingebettet in ein gewachsenes, grünes Umfeld mitten im Biosphärenpark genießen Sie im eigenen Garten ein Höchstmaß an Privatsphäre sowie einen sensationellen Fernblick. Der liebevoll angelegte Garten bietet unterschiedlichste Blühsträucher samt sanft plätscherndem Bachlauf. Im uneinsichtigen Jacuzzi können Sie zu jeder Jahreszeit entspannen. Oder Sie kühlen sich im (ebenfalls uneinsichtigen) Pool ab.

Die rund 366 m² Wohnnutzfläche verteilen sich auf drei Ebenen. Durch die leichte Hanglage ist auch das Untergeschoß vollwertig nutzbar und bietet Ihnen große Fensterflächen zum ebenerdigen Garten. Das Herzstück des Hauses bildet der ca. 110 m² große Wohnbereich, bestehend aus Essbereich, Bibliothek, Wintergarten und Wohnzimmer (mit einem schönen Kamin) mit einer Raumhöhe von knapp 4 Metern.

Die Vollholzküche verfügt über einen großzügigen Essbereich aus hochwertiger Tischlerarbeit und ist komplett ausgestattet. Auch hier wurden nahezu alle Geräte 2021/22 getauscht. Der hotelähnliche Wellnessbereich mit über 50 m² bietet eine große Bio-Sauna vom Tischler mit eigenem Fenster, einen Relax-Bereich mit Blick auf den flackernden E-Kamin, ein Badezimmer inkl. WC sowie einen angrenzenden Fitnessbereich. Die originelle Bar im Untergeschoß lädt im Anschluss zum verdienten Erfrischungsgetränk.

Im Obergeschoß befindet sich ein Schlafzimmer mit einem großen, angrenzenden Schrank- und Ankleideraum. Ein zweites Zimmer dient als Kinder- oder Gästezimmer. Das Badezimmer wurde 2021/22 ebenfalls komplett erneuert und dabei auch gleich vergrößert.

Die innere Größe dieses Hauses lässt sich von außen kaum erahnen. Bei der Raumplanung im Zuge der Umbaumaßnahmen wurde besonderer Wert auf eine geräumige Nutzung gelegt. Nicht viele kleine Zimmer erwarten Sie hier, sondern Wohnbereiche, die ineinander übergehen. Dieses besondere Haus bietet optimalen Platz für verschiedene Lebensphasen.

Raumaufteilung

Erdgeschoß:

- Vorraum und Garderobe (ca. 10,4 m²)
- Küche mit großem Essplatz (ca. 23,3 m²)

- Essbereich (ca. 24,4 m²)
- Wohnzimmer (ca. 30,0 m²)
- Bibliothek (ca. 15,1 m²)
- Gäste-WC mit Handwaschbecken (ca. 1,3 m²)
- Wintergarten (ca. 29,6 m²)

Obergeschoß:

- Flur mit Einbaukasten (ca. 7,6 m²)
- Zimmer mit Einbauschränk (ca. 20,4 m²)
- Zimmer mit begehbarem Schrankraum (ca. 37,6 m²)
- Badezimmer mit extragroßer Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC (ca. 10,2 m²)

Untergeschoß:

- Vorraum (ca. 3,2 m²)
- Partyraum mit Barelement und Sitzgruppe (ca. 30,0 m²)
- Beheizter Wintergarten (ca. 21,6 m²)

- Wellness- und Fitnessbereich (ca. 33,9 m²)
- Bio-Sauna (ca. 4,6 m²)
- Bad mit Dusche, Designer-Waschbecken und WC (ca. 8,4 m²)
- Technikraum und Werkstatt (ca. 7,8 m²)
- Abstellraum (ca. 9,9 m²)
- Vorratsraum (ca. 6,5 m²)
- Pooltechnikraum (ca. 6,1 m²)

Außenbereich:

- 2 Kfz-Garagenplätze (ca. 24,7 m²) und zusätzlich ein Doppel-Carport mit extra Garagentor
- Gartenhütte (ca. 8 m²)
- Geräteschuppen (ca. 3,5 m²)
- Südost-Terrasse mit Pool und herrlichem Ausblick (ca. 48,21 m²)
- Gartenterrasse (ca. 18 m²)

Ausstattung & Qualität:

Die Immobilie bietet Komfort und Wohnqualität auf gehobenem Niveau:

- Generalsaniert im Jahr 2021/22 (Heizung, Fenster, Elektrik, Installationen, Bäder, ...)
- Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Photovoltaik und Luft-Wärme-Pumpe für geringe Betriebskosten
- großflächige Fensterflächen und Wintergärten mit viel Tageslicht
- elektrische Außen-Rollläden (per Fernbedienung und Sprachsteuerung zu bedienen)
- großer Wellness- und Fitnessbereich mit Bio-Sauna
- hochwertiger Sundance Jacuzzi (BJ 2020) (Neupreis: 15.000 EUR)
- Moderner Alu-Wintergarten (BJ 2019)
- Bar- und Partybereich
- Kamine jeweils im EG und UG
- biodivers angelegter Garten mit Bachlauf, Bewässerungsanlage und modernem GPS-Mähroboter (BJ. 2026)
- Doppelgarage mit Wallbox und Doppel-Carport
- Video-Überwachungsanlage für Innen- und Außenbereich

Besonderheiten:

Diese Liegenschaft vereint mehrere Qualitäten, die in dieser Form nur selten am Markt verfügbar sind:

- Toplage mit Fernblick und direkter Busanbindung nach Wien
- ca. 366 m² Wohnnutzfläche auf 3 Ebenen
- großzügige Zimmergrößen
- modernste Technik, SmartHome-Elemente und niedrige Betriebskosten
- angelegter Garten mit hoher Privatsphäre und unterschiedlichen Terrassen
- uneinsichtiger Pool (7x3,5 m) und moderner Jacuzzi (ebenfalls uneinsichtig)
- Bio-Sauna mit Wellness-Oase
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- große Küche mit eigenem Essbereich vom Tischler gebaut
- elektrische Außen-Rollläden
- Doppelgarage und Doppel-Carport

Energieverbrauch:

HWB: 95,0 kWh/m²a, Klasse: C

Sonstige Angaben:

Diese außergewöhnliche Immobilie richtet sich an Menschen, die eine ruhige, naturnahe Wohnsituation schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen. Die Kombination aus einem gemütlichen Landhaus und großzügigen Räumen mit hochwertiger Technik ist in dieser Form selten am Markt zu finden.

Der Kaufpreis für dieses gepflegte Domizil mit einer Wohnnutzfläche von ca. 366 m² inkl. Doppelgarage und Carport beträgt 965.000 EUR. Die Betriebskosten belaufen sich aktuell auf ca. 181,19 EUR (inkl. USt.) pro Monat (Gemeindeabgaben, Grundsteuer und Entsorgung). Der gesamte Strombedarf für Heizung, Warmwasser, Sauna, Jacuzzi und E-Auto (ca. 20.000 km pro Jahr) beläuft sich auf ca. 250 EUR pro Monat.

Gerne übermitteln wir Ihnen das vollständige Exposé mit weiteren Informationen, Plänen und zusätzlichen Einblicken. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <5.500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <5.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m
Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <4.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.500m
Bahnhof <6.000m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap