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



Objektnummer: 38651

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 m²
Nutzfläche:	191,76 m²
Gesamtfläche:	191,76 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	49,00 m²
Keller:	3,68 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	317,59 €
USt.:	41,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





































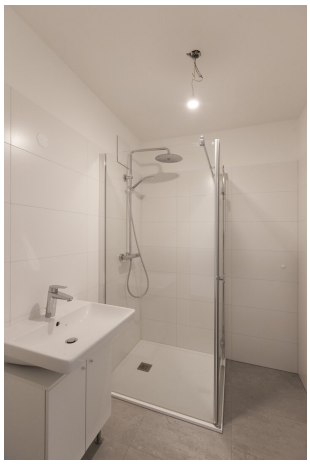




















2.2

Haus 2
Obergeschoß

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

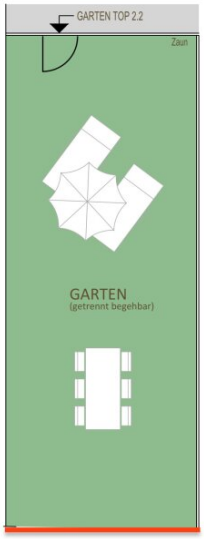
TOP 2.2
OG
119,28 m²
5-Zimmer

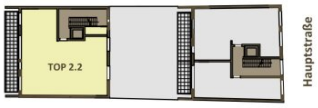
Stand: Juli 2022

DASNEUE WOHNEN

N
W O
S

ERDGESCHOSS





„Nachhaltiges Wohnen am Fuße der Föhrenberge"

Hauptstraße 58, Maria Enzersdorf

OBERGESCHOSS

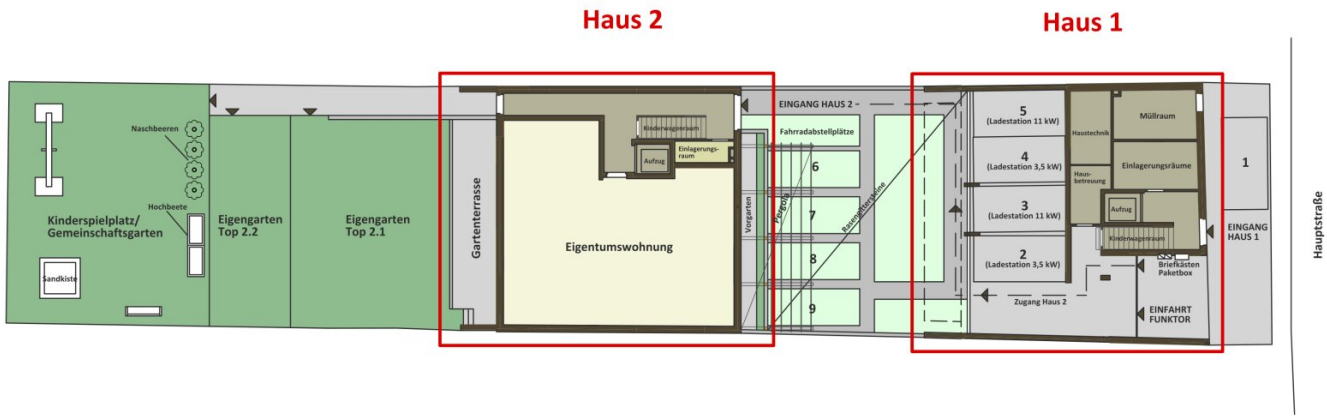


AR ... Abstellraum
ER ... Einlagerungsraum
GS ... Geschirrspüleranschluss
RH ... Raumhöhe
WM ... Waschmaschinenanschluss

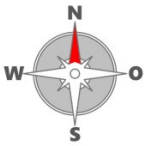
Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Pflanzen und dgl. dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Die Maßangaben beziehen sich auf Rohbaumaße, Putzstärken sind nicht berücksichtigt. Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbedingt geringfügig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

Außenanlagen

Hauptstraße 58, Maria Enzersdorf



DASNEUE WOHNEN



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 Möbeleinbauten sind Naturmaße zu nehmen.

Stand: Juli 2022

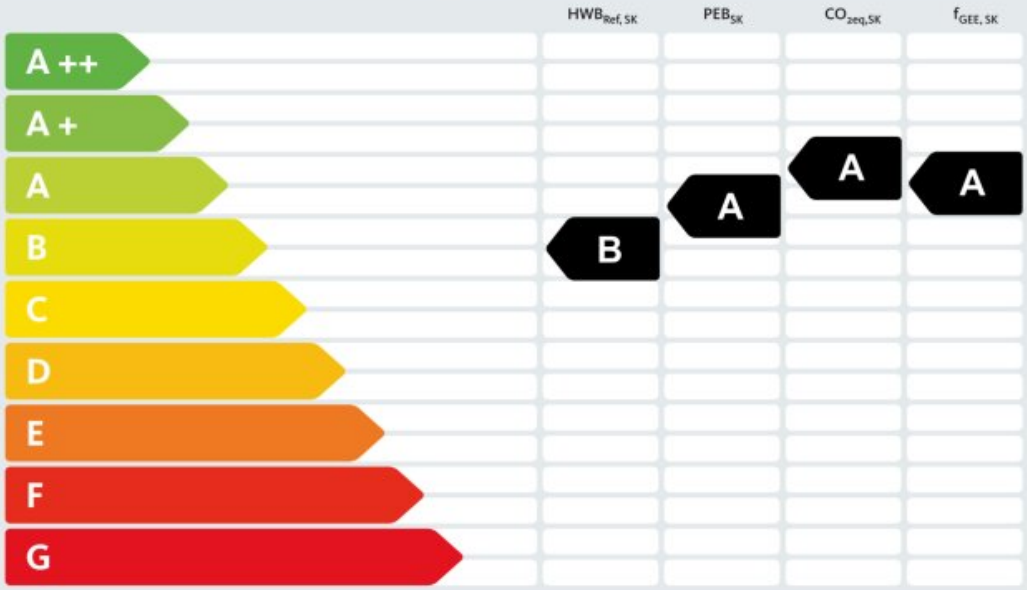
Energieausweis für Wohngebäude

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 **Haushaltsstrombedarf** 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 Haushaltsstrombedarf, 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 ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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 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 – 2018-08, 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 m²	Heiztage	220 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	386,0 m²	Heizgradtage	3380 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	1 520,3 m³	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	853,8 m²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	- 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/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	20,18	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	34,6 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	43,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	34,6 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	46,3 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,77	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ =	0,80
Erneuerbarer Anteil	-		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	18 646 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	38,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	19 716 kWh/a	HWB_{SK} =	40,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	4 931 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	12 313 kWh/a	HEB_{SK} =	25,5 kWh/m²a
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/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	23 301 kWh/a	EEB_{SK} =	48,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	37 981 kWh/a	PEB_{SK} =	78,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	23 767 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	49,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	14 214 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	29,5 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	5 289 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	11,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,77
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Fa. Herbitschek Bau-Gesellschaft m.b.H.
Ausstellungsdatum	01.06.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	31.05.2032		
Geschäftszahl	0280-1/Haus 2/E/M		

Wer baut, braucht einen Partner
HERBITSCHEK
Bau-Gesellschaft m.b.H.
A-8680 Mürzzuschlag, Grazer Straße 62b
Telefon: 03852-6467-0
e-mail: office@herbitschek.at

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.

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

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

Die Praxis verfügt über **5 separat begehbare 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.

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: € 699.000,--

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

- Kaufvertragserrichtung: Empfehlung **Dr. Riess Rechtsanwälte GmbH,** Zeltgasse 3-5/13, 1080 Wien

- 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.

Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die ***Firma 360lage eins GmbH (*****FN 436868 d), Fischerstiege 9/XV (15), 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 Eintrittrechtes). 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
Schule <375m
Kindergarten <275m
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