Gepflegtes Einfamilienhaus in Wiennähe mit exquisite Extras



Gartenansicht

Objektnummer: 7536/121

Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2481 Achau
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,93 m²
Nutzfläche:	129,93 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,74
Kaufpreis:	659.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Engl

Engl Realitäten GmbH
Baumgasse 27


ENGL realitäten


ENGL realitäten


ENGL realitäten







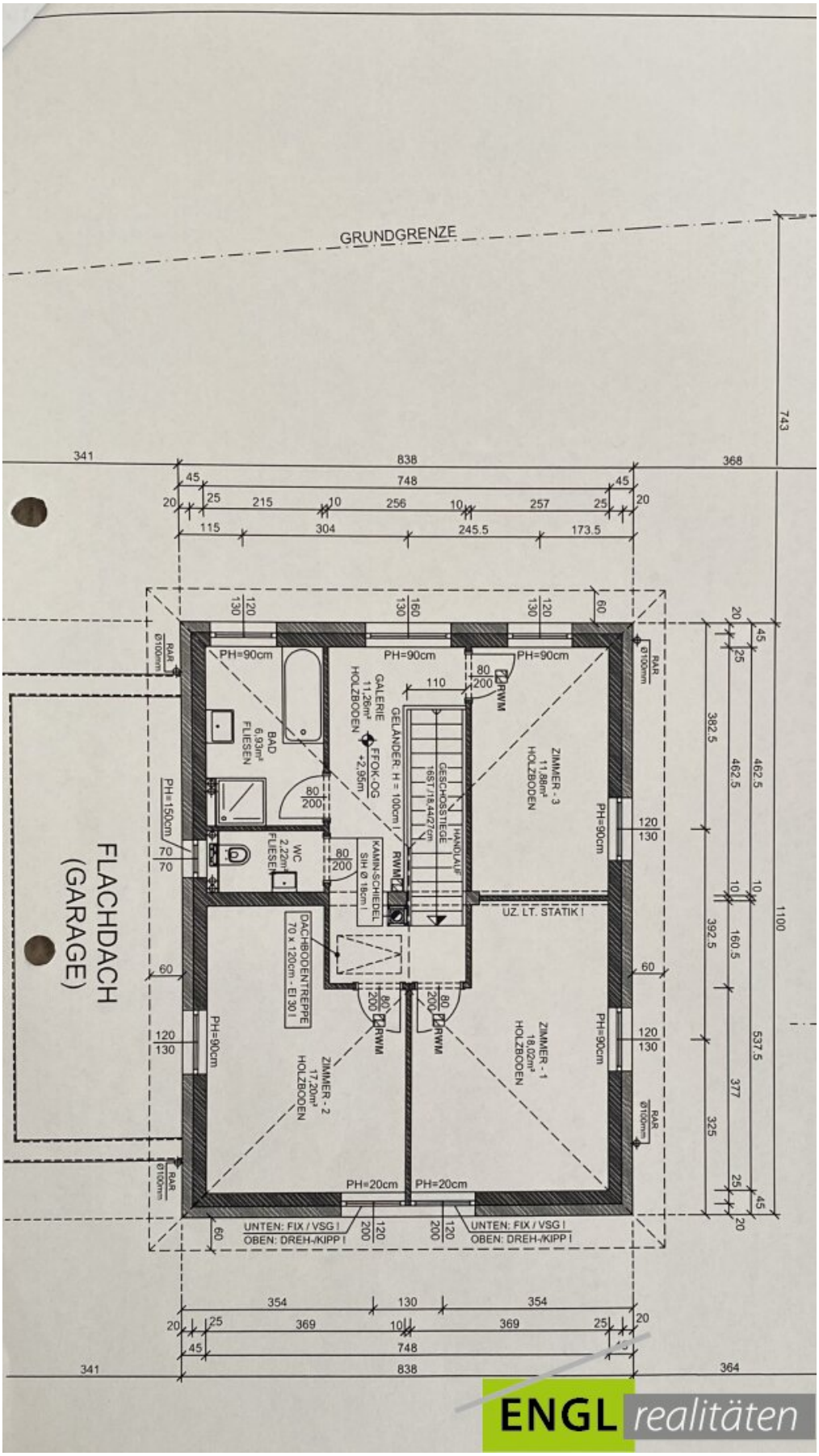

ENGL realitäten

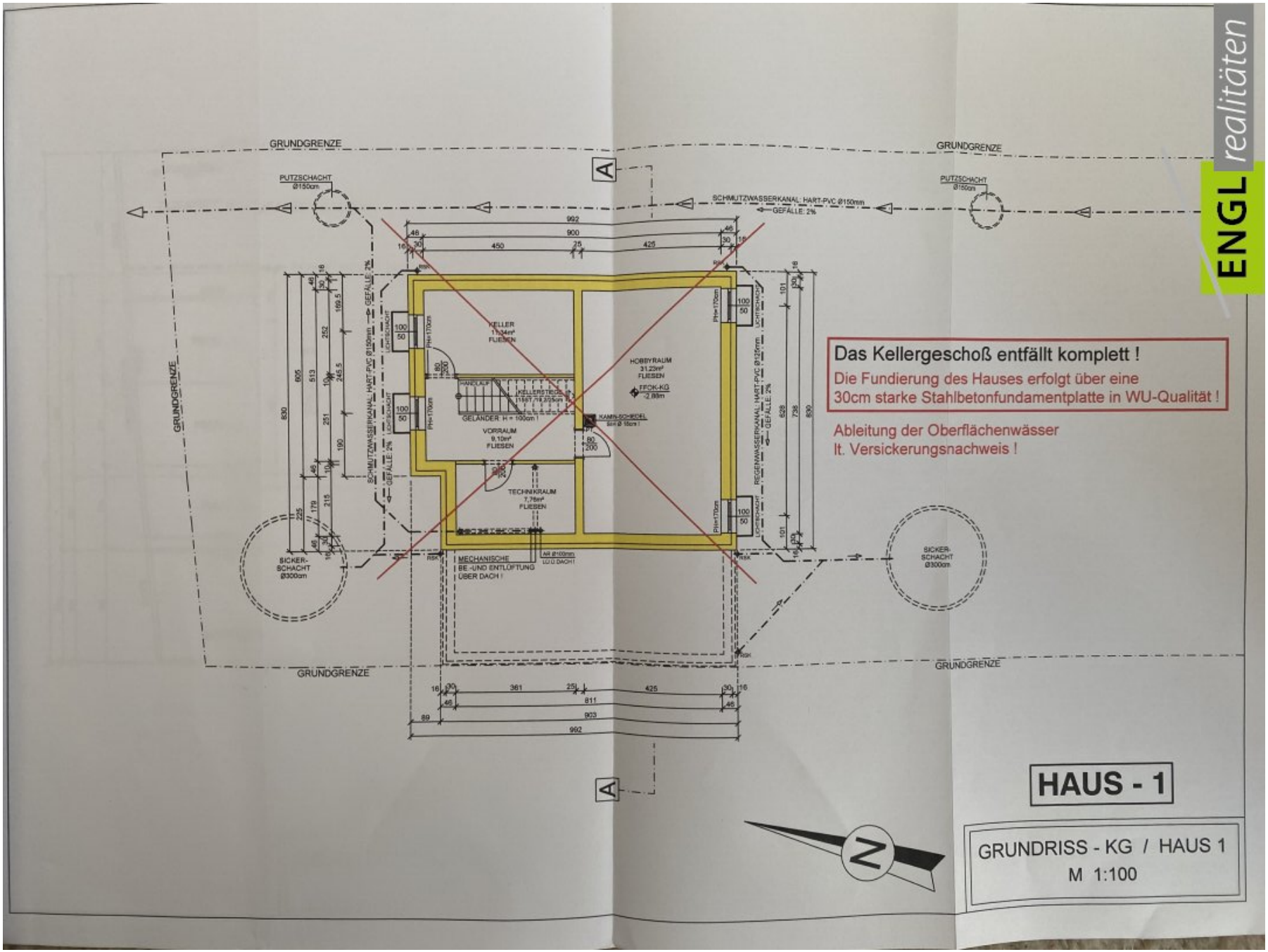

ENGL realitäten

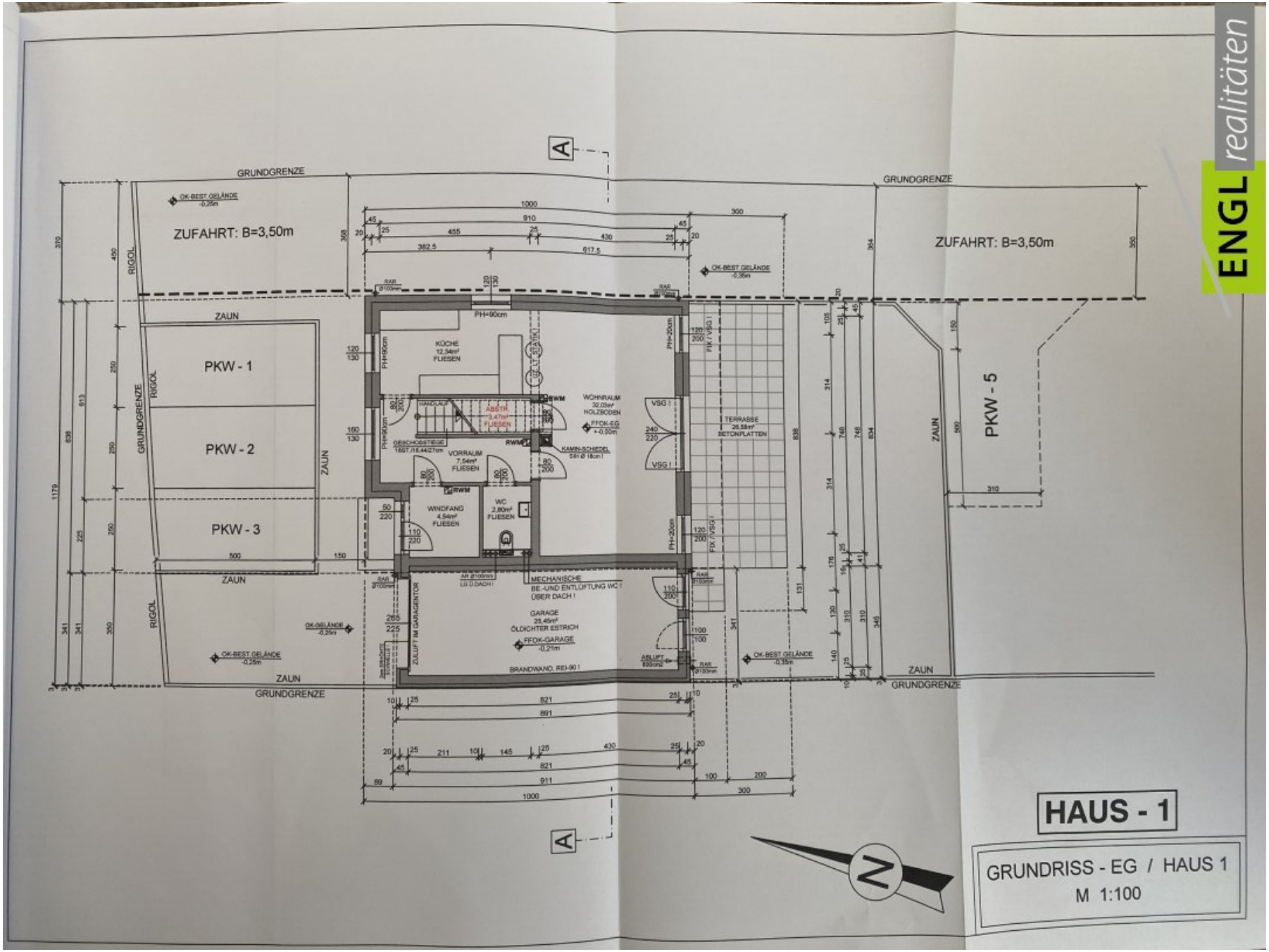

ENGL realitäten

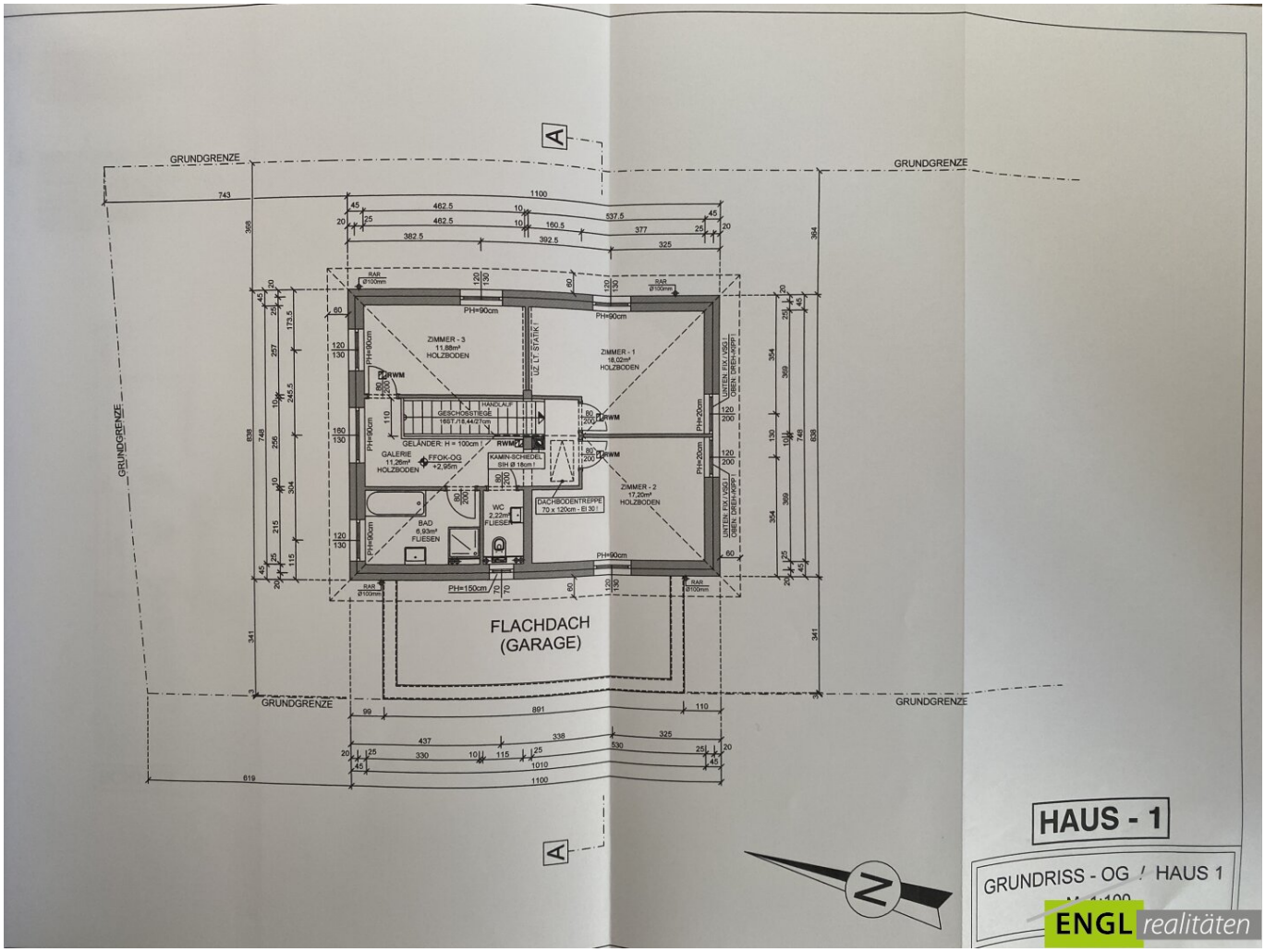

Vaillant
ENGL realitäten

GRUNDGRENZE
RIGOL
SICKERMULDE
UNTER RIGOL !
ZAUN
PKW - 3
PKW - 2
PKW - 1
ZUFAHRT: B=3,50m
BEZUGSNIVEAU:
OK-BEST.GELÄNDE
-0,25m
= 174,4m ü.AN.
OK-GELÄNDE
-0,25m
ZULUFT IM GARAGENTOR
2cm ERHÖHTE SCHWELLE !
WINDFANG
4,54m²
FLIESEN
VORRAUM
7,54m²
FLIESEN
WC
2,80m²
FLIESEN
GESCHOSSTREPPE
165 / 18 x 44 / 17cm
HANDLAUF
KELLERSTEGE
15ST / 19 / 22,5cm
KÜCHE
12,34m²
FLIESEN
WOHNRAUM
32,03m²
HOLZBODEN
FFOK.EG
+0,00m
KAMIN-SCHIEDEL
SIH Ø 18cm !
UZ LT STATIK !
GARAGE
25,45m²
ÖLDICHTER ESTRICH
FFOK-GARAGE
-0,21
BRANDWAND
MECHANISCHE
BE- UND ENTLÜFTUNG WC !
ÜBER DACH !
ABLUFT
800cm²
PH=90cm
PH=20cm
FIX / VSG !
VSG !
TERRASSE
26,58m²
BETONPLATTEN
RWM
RAR
AR Ø100mm
LU ü DACH !
1179
838
613
225
441
250
360
370
350
368
500
160
130
120
80
200
50
220
110
265
240
300
1000
910
617,5
382,5
455
430
131
140
176
314
105
748
834
345
310
ENGL realitäten


GRUNDGRENZE
FLACHDACH
(GARAGE)
PH=90cm
PH=150cm
PH=20cm
BAD
6,93m²
FLIESEN
WC
2,22m²
FLIESEN
GALERIE
11,26m²
HOLZBODEN
GELÄNDER: H = 100cm !
GESCHOSSTIEGE
16ST./18,44/27cm
HANDLAUF
FFOK-OG
+2,95m
KAMIN-SCHIEDEL
SIH Ø 18cm !
DACHBODENTREPPE
70 x 120cm - EI 30 !
ZIMMER - 1
18,02m²
HOLZBODEN
ZIMMER - 2
17,20m²
HOLZBODEN
ZIMMER - 3
11,88m²
HOLZBODEN
ÜZ. LT. STATIK !
RWM
RAR Ø100mm
UNTEN: FIX / VSG !
OBEN: DREH-/KIPP !
743
1100
838
748
341
368
364


GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
PUTZSCHACHT Ø150cm
PUTZSCHACHT Ø150cm
SCHMUTZWASSERKANAL HART-PVC Ø150mm
GEFÄLLE 2%
KELLER 11,34m² FLIESEN
HOBBYRAUM 31,23m² FLIESEN
FFOK-KG -2,00m
VORRAUM 9,10m² FLIESEN
TECHNIKRAUM 7,78m² FLIESEN
KELLERSTIEGE
GELÄNDER H = 100cm !
KAMIN-SCHACHT
MECHANISCHE BE -UND ENTLÜFTUNG ÜBER DACH !
REGENWASSERKANAL HART-PVC Ø125mm
SICKER-SCHACHT Ø3000cm
SICKER-SCHACHT Ø3000cm
Das Kellergeschoß entfällt komplett !
Die Fundierung des Hauses erfolgt über eine 30cm starke Stahlbetonfundamentplatte in WU-Qualität !
Ableitung der Oberflächenwässer lt. Versickerungsnachweis !
HAUS - 1
GRUNDRISS - KG / HAUS 1
M 1:100
ENGL realitäten


GRUNDGRENZE
ZUFAHRT: B=3,50m
PKW - 1
PKW - 2
PKW - 3
PKW - 5
ZAUN
RIGOL
KÜCHE
12,34m²
FLIESEN
WOHNRAUM
32,03m²
HOLZBODEN
TERRASSE
26,58m²
BETONPLATTEN
VORRAUM
7,54m²
FLIESEN
WINDFANG
4,54m²
FLIESEN
WC
2,80m²
FLIESEN
GARAGE
25,45m²
ÖLDICHTER ESTRICH
MECHANISCHE
BE-/UND ENTLÜFTUNG WC 1
ÜBER DACH!
BRANDWAND, REI-90!
HAUS - 1
GRUNDRISS - EG / HAUS 1
M 1:100
N


GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
A
A
ZIMMER - 3
11,88m²
HOLZBODEN
ZIMMER - 1
18,02m²
HOLZBODEN
ZIMMER - 2
17,20m²
HOLZBODEN
GALERIE
11,26m²
HOLZBODEN
BAD
6,93m²
FLIESEN
WC
2,22m²
FLIESEN
GESCHOSSTREPPE
16ST./18,44/27cm
HANDLAUF
GELÄNDER: H = 100cm
FFOK-OG
+2,95m
KAMIN-SCHEIDEL
SIH Ø 18cm !
DACHBODENTREPPE
70 x 120cm - EI 30 !
UZ LT STATIK !
RWM
RAR Ø100mm
PH=90cm
PH=150cm
PH=20cm
UNTEN FIX / VGG !
OBEN: DREH-KIPP !
FLACHDACH
(GARAGE)
HAUS - 1
GRUNDRISS - OG / HAUS 1
ENGL realitäten

1 AUSSENWAND: U = 0,135 W/m²K
18,0mm INNENPUTZ
280,0mm HOCHLOCHZIEGEL - POROTHERM
200,0mm FASSADENDÄMMPLATTE - EPS-F Plus
5,0mm KRATZPUTZ ARMIERT

2 DECKE GEGEN SPITZBODEN: U = 0,116 W/m²K
300,0mm EPS-W25 WÄRMEDÄMMPLATTE
------ DAMPFSPERRE - DIFFUSIONSOFFEN
200,0mm STAHLBETONDECKE
15,0mm INNENPUTZ

3 DACHSCHRÄGE
BETONDACHSTEIN
30,0mm DACHLATTUNG
50,0mm KONTERLATTUNG
------ DACHAUFLEGEBAHN - DIFFUSIONSOFFEN
24,0mm VOLLHOLZSCHALUNG
220,0mm SPARRENKONSTRUKTION

4 ZWISCHENWAND TRAGEND
15,0mm INNENPUTZ
250,0mm HOCHLOCHZIEGEL - POROTHERM
15,0mm INNENPUTZ

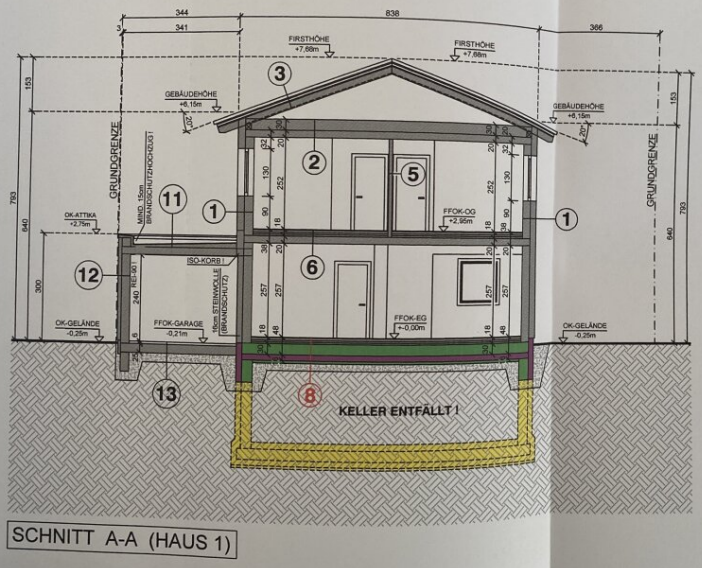
5 ZWISCHENWAND NICHT TRAGEND
15,0mm INNENPUTZ
100,0mm HOCHLOCHZIEGEL - POROTHERM
15,0mm INNENPUTZ

6 GESCHOSSDECKE ÜBER EG
15,0mm BELAG
65,0mm FLIESSESTRICH MIT FUSSBODENHEIZUNG
------ PE-FOLIE (DAMPFBREMSE)
50,0mm EPS-T, WÄRME- UND TRITTSCHALLDÄMMPLATTE
50,0mm WÄRMEDÄMMSCHÜTTUNG
200,0mm STAHLBETONDECKE
15,0mm INNENPUTZ

7 GESCHOSSDECKE ÜBER EG - AUSKRAGEND
U = 0,125 W/m²K
15,0mm BELAG
65,0mm FLIESSESTRICH MIT FUSSBODENHEIZUNG
------ PE-FOLIE (DAMPFBREMSE)
50,0mm EPS-T, WÄRME- UND TRITTSCHALLDÄMMPLATTE
50,0mm WÄRMEDÄMMSCHÜTTUNG
200,0mm STAHLBETONDECKE
160,0mm FASSADENDÄMMPLATTE - EPS-F Plus
5,0mm KRATZPUTZ ARMIERT

8 KELLERDECKE
15,0mm BELAG
65,0mm FLIESSESTRICH MIT FUSSBODENHEIZUNG
------ PE-FOLIE (DAMPFBREMSE)
50,0mm EPS-T, WÄRME- UND TRITTSCHALLDÄMMPLATTE
50,0mm WÄRMEDÄMMSCHÜTTUNG
200,0mm STAHLBETONDECKE
15,0mm INNENPUTZ

8 FUNDAMENTPLATTE: U = 0,138 W/m²K
15,0mm BELAG
65,0mm FLIESSESTRICH MIT FUSSBODENHEIZUNG
------ PE-FOLIE (DAMPFBREMSE)
50,0mm EPS-T, WÄRME- UND TRITTSCHALLDÄMMPLATTE
50,0mm WÄRMEDÄMMSCHÜTTUNG
3,0mm FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG
------ BITUMENANSTRICH
300,0mm STAHLBETONFUNDAMENTPLATTE - WU !
------ PE-FOLIE
160,0mm XPS - HARTSCHAUMPLATTEN
70,0mm SAUBERKEITSSCHICHT
ROLLIERUNG



SCHNITT A-A (HAUS 1)

11 FLACHACH - GARAGE
------ ABDICHTINGSBAHN / FLACHDACHFOLIE - EPDM
100,0mm im MITTEL - XPS GEFÄLLEDÄMMPLATTE
------ DAMPFSPERRE - DIFFUSIONSOFFEN
200,0mm STAHLBETONDECKE
15,0mm INNENPUTZ

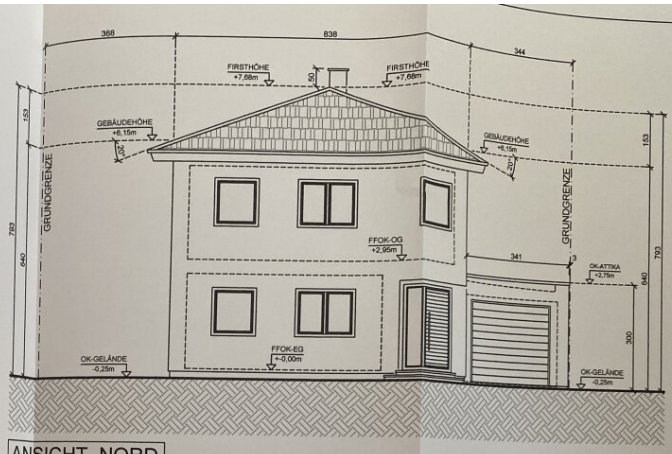
12 AUSSENWAND - GARAGE
15,0mm INNENPUTZ
250,0mm HOCHLOCHZIEGEL - POROTHERM
10,0mm FASSADENKLEBER
80,0mm FASSADENDÄMMPLATTE - EPS-F
5,0mm KRATZPUTZ ARMIERT

13 FUNDAMENTPLATTE - GARAGE
50,0mm ESTRICH - ÖLDICHT VERSIEGELT
250,0mm STAHLBETONPLATTE
ROLLIERUNG

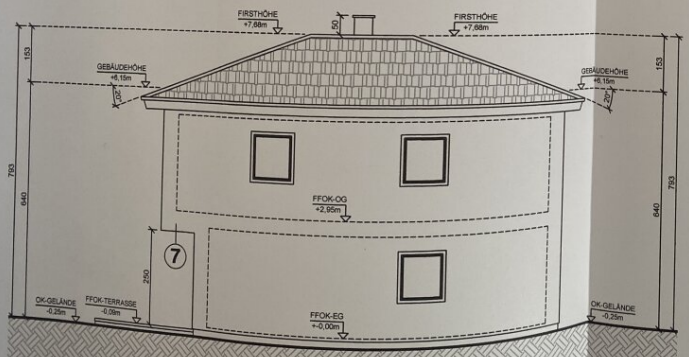
HAUS - 1

SCHNITT / HAUS 1
M 1:100

ENGL realitäten



ANSICHT NORD



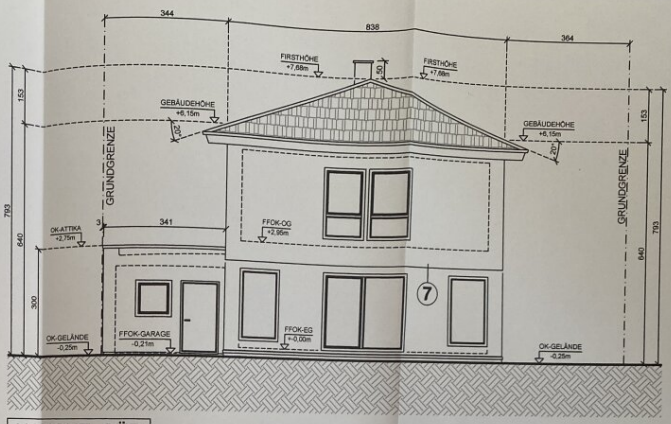
ANSICHT OST

HAUS - 1

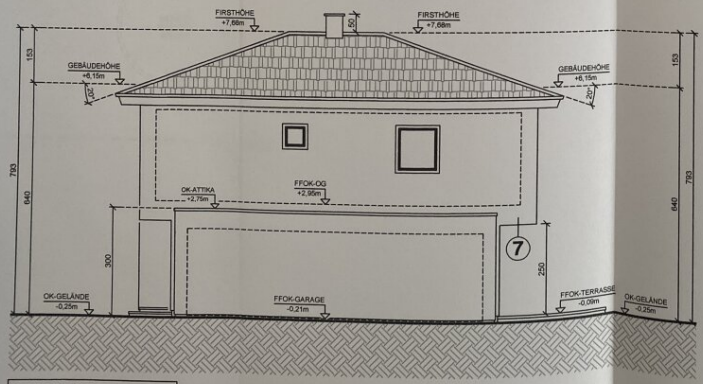
ANSICHTEN-1 / HAUS 1

M 1:100

ENGL realitäten



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

HAUS - 1

ANSICHTEN-2 / HAUS 1

M 1:100

ENGL realitäten

11. Nutzwertberechnung:

TOP	Lage	Raum	Nutzfläche	NW-Faktor	Einzel nutzwert genau	Einzel nutzwert gerundet	Summe Nutzwert pro WE-Objekt
TOP 26/1 Wohnhaus	Erdgeschoss	Windfang	4,54				
		Vorraum	7,54				
		Abstellraum	3,17				
		WC	2,80				
		Küche	12,34				
		Wohnraum	32,03				
		Summe	62,42	0,950	59,299	59	
	Zuschlag	Terrasse 3	26,58	0,238	6,313	6	
		Garten 2	18,81	0,100	1,881	2	
		Garten 4	65,99	0,100	6,599	7	
	1.Obergeschoss	Galerie	11,26				
		Bad	6,93				
		WC	2,22				
		Zimmer 1	18,02				
		Zimmer 2	17,20				
		Zimmer 3	11,88				
		Summe	67,51	1,000	67,510	68	
							142

ENGL realitäten

Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen

In ruhiger und zugleich gut angebundener Lage erwartet Sie dieses gepflegte Haus, das Wohnkomfort, solide Bauweise und praktische Ausstattung harmonisch vereint.

Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und vermittelt ein solides, wertbeständiges Wohngefühl. Fliesen und Fußbodenheizung sorgen für komfortable Wärme: Die moderne Luftwärmepumpe unterstützt eine zeitgemäße und effiziente Beheizung, während die mechanische Be- und Entlüftung zu einem angenehmen Raumklima beiträgt. Bei den Fenstergläsern handelt es sich um eine Dreifachverglasung.

Das Haus besticht durch seine stylische Küche mit exquisiten Geräten, modern gestaltete Nassräume und eine begehbare Garderobe, die keine Wüsche offen lässt.

Eine lichtdurchflutete Galerie und ein gemütlicher Garten runden das Angebot ab..

Eine großzügige Garage bietet zusätzlichen Stauraum.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <1.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap