"Wohntraum" Doppelhaushälfte in perfekter Wohnlage - Erstbezug



Objektnummer: 6115/3335100

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlengasse 17
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2362 Biedermannsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	160,00 m²
Heizwärmebedarf:	27,90 kWh / m² * a
Gesamtmiete	3.190,00 €
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	2.900,00 €
USt.:	290,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

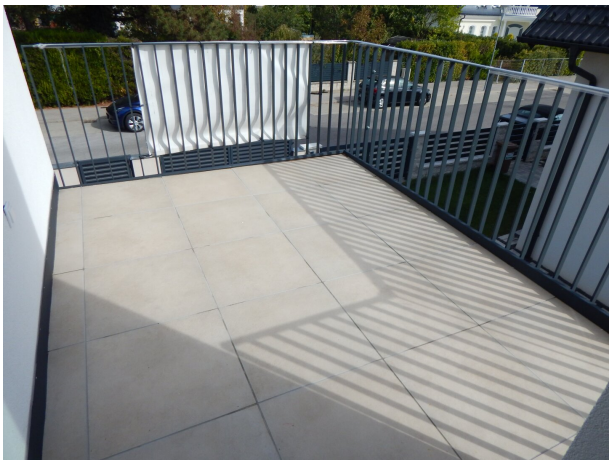








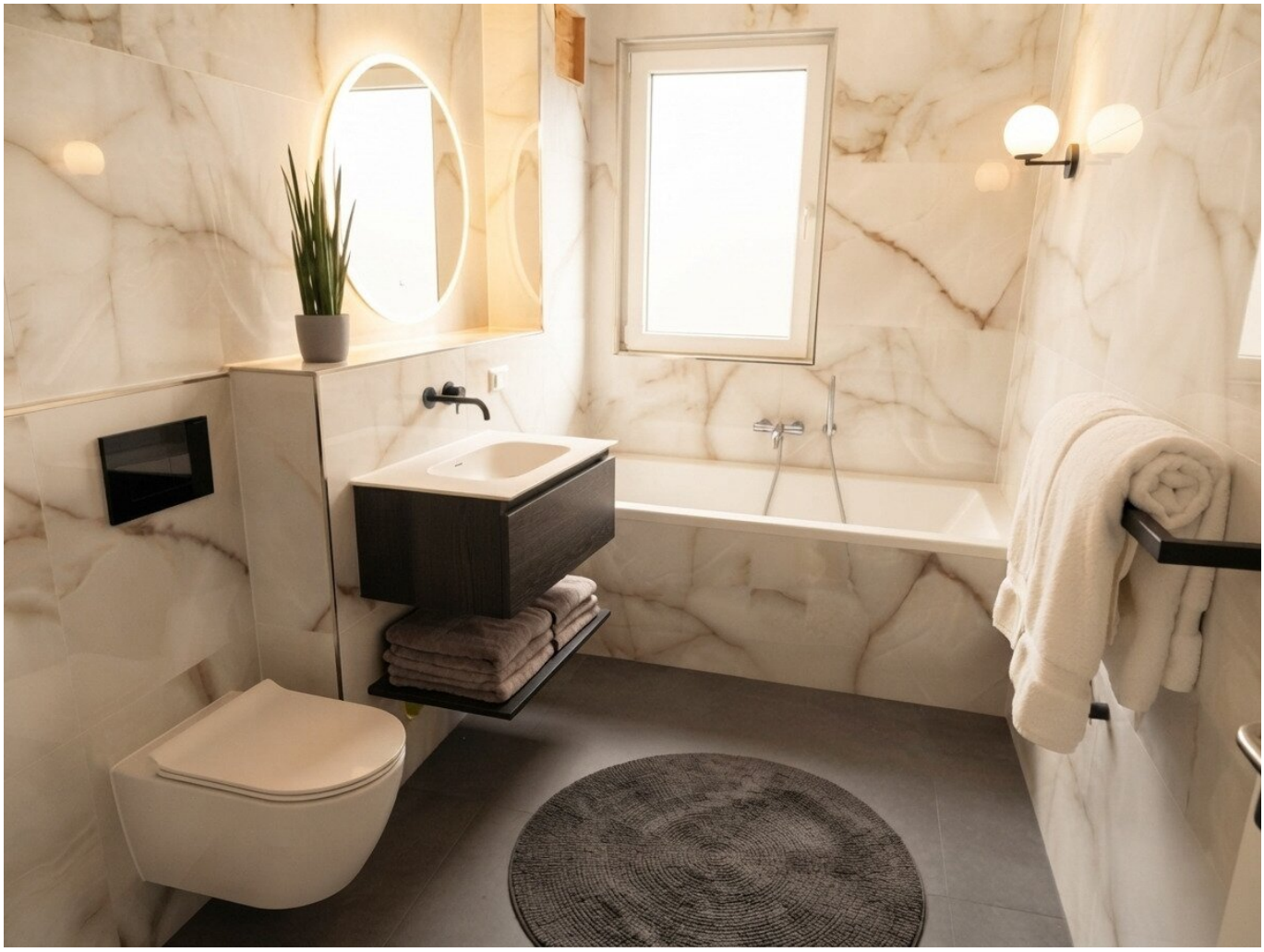








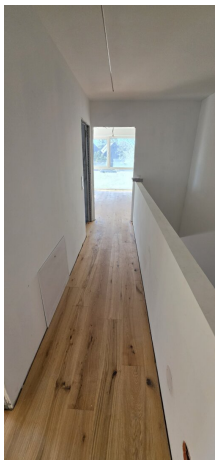








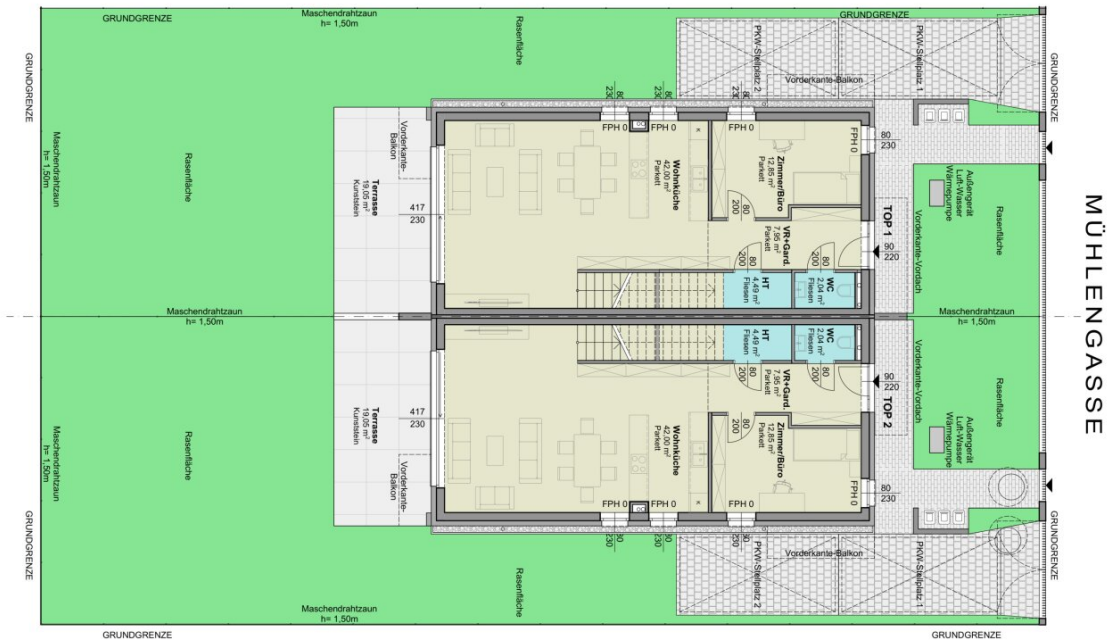












ERDGESCHOSS M1:100

0 1 2 3 4 5m

Nutzflächen

TOP 1:		TOP 2:	
Wohnnutzfläche	126,99m²	Wohnnutzfläche	126,99m²
Terrasse 1	19,05m²	Terrasse 1	19,05m²
Terr./Balk. 1	8,16m²	Terr./Balk. 1	8,16m²
Terr./Balk. 2	6,19m²	Terr./Balk. 2	6,19m²
Eigengarten	184,98m²	Eigengarten	184,98m²

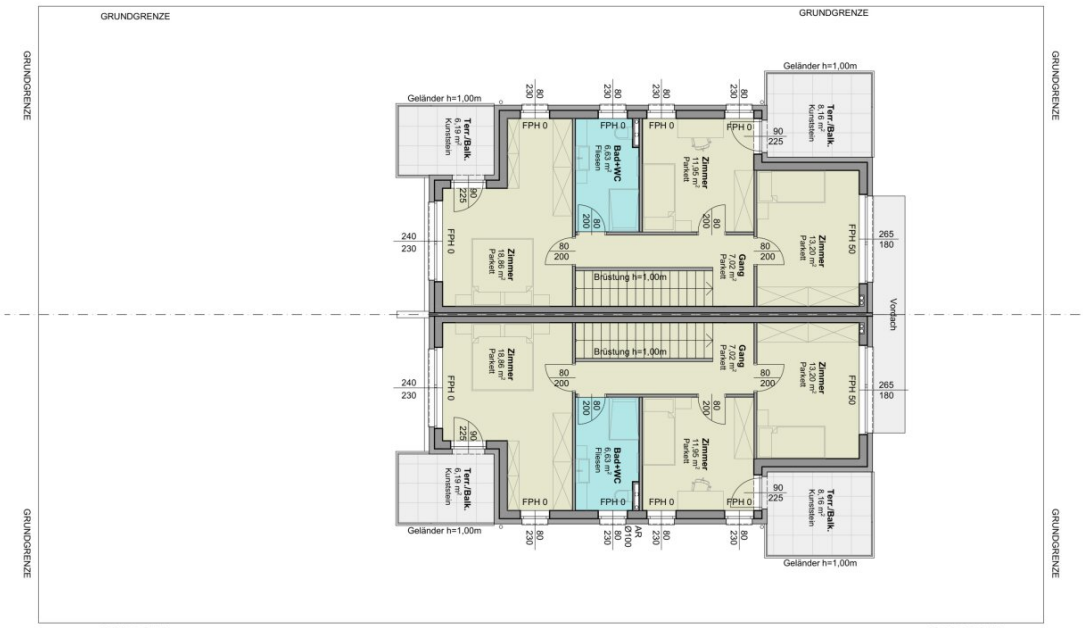
VERGABEPLAN

Mühlengasse 17 bzw. 19 | 2362 Biedermannsdorf

BAUTRÄGER
HA&HB Liegenschaftsvermietungs- und verwertungs GmbH
Kärntner Ring 14/5 | 1010 Wien

PLANER
Schenk & Partner GmbH
Flötzersteig 237 | 1140 Wien

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils vereinbarte Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Der Vermieter/Verkäufer behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung einschließlich der Ausstattung, die Ausgestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagen zu ändern, sofern die Änderung dem Mieter/Käufer zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und wie z.B. bei technischen Weiterentwicklungen sachlich gerechtfertigt sind.



OBERGESCHOSS M1:100

0 1 2 3 4 5m

Nutzflächen

TOP 1:		TOP 2:	
Wohnnutzfläche	126,99m²	Wohnnutzfläche	126,99m²
Terrasse 1	19,05m²	Terrasse 1	19,05m²
Terr./Balk. 1	8,16m²	Terr./Balk. 1	8,16m²
Terr./Balk. 2	6,19m²	Terr./Balk. 2	6,19m²
Eigengarten	184,98m²	Eigengarten	184,98m²

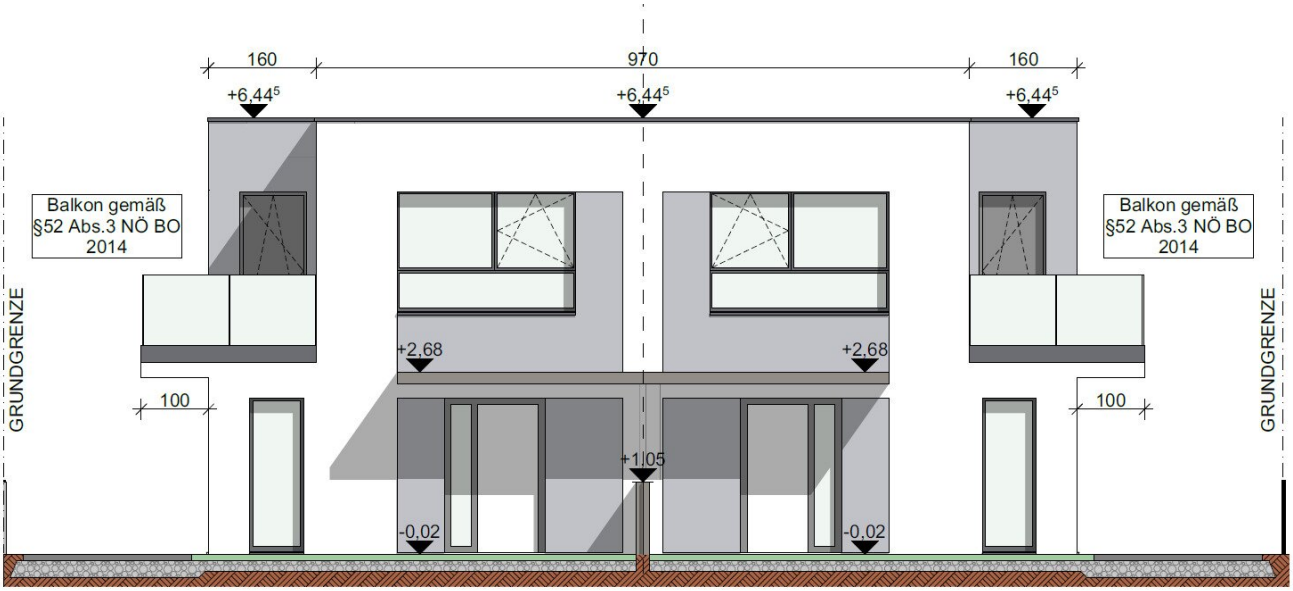
VERGABEPLAN

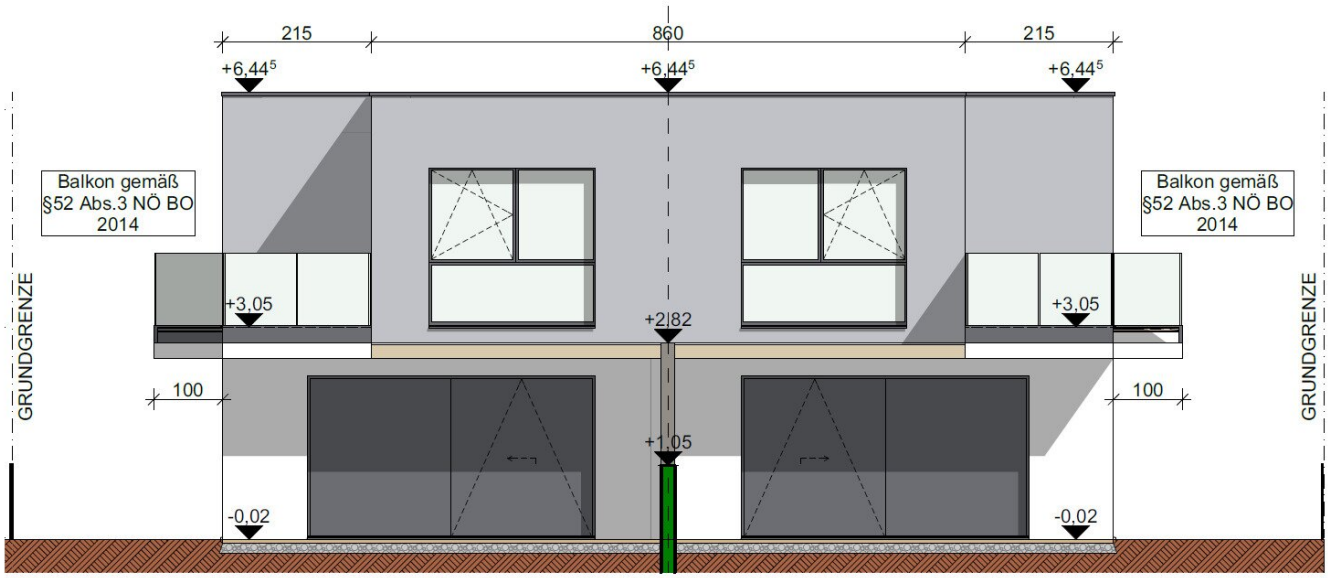
Mühlengasse 17 bzw. 19 | 2362 Biedermannsdorf

BAUTRÄGER
HA&HB Liegenschaftsvermietungs- und verwertungs GmbH
Kärntner Ring 14/5 | 1010 Wien

PLANER
Schenk & Partner GmbH
Flötzersteig 237 | 1140 Wien

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge sowie Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils vereinbarte Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert. Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet. Der Vermieter/Verkäufer behält sich das Recht vor, die Baupläne, die Bauausführung einschließlich der Ausstattung, die Ausgestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagen zu ändern, sofern die Änderung dem Mieter/Käufer zumutbar sind, insbesondere weil sie geringfügig und wie z.B. bei technischen Weiterentwicklungen sachlich gerechtfertigt sind.


160
970
160
+6,44⁵
+6,44⁵
+6,44⁵
Balkon gemäß §52 Abs.3 NÖ BO 2014
Balkon gemäß §52 Abs.3 NÖ BO 2014
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
+2,68
+2,68
100
100
+1,05
-0,02
-0,02



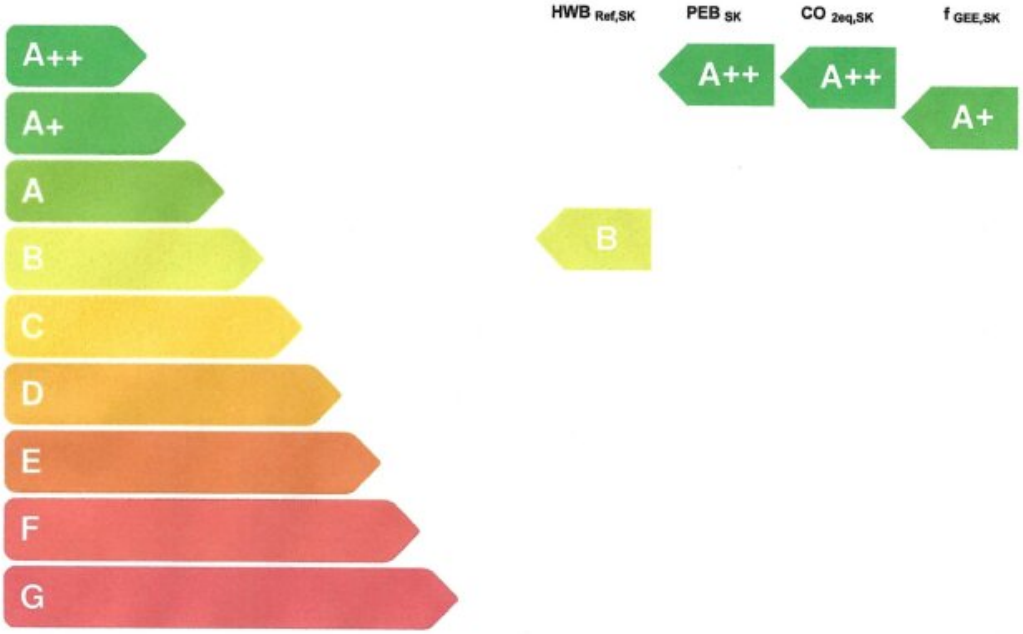
Südansicht M1:100

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	22-00126 Mühlengasse 17 EA-002	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	wohnen	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	-
Straße	Mühlengasse 17	Katastralgemeinde	Biedermannsdorf
PLZ/Ort	2362 Biedermannsdorf	KG-Nr.	16103
Grundstücksnr.	710/2	Seehöhe	185 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

Brutto-Grundfläche (BGF)	510,0 m²	Heiztage	199 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	408,0 m²	Heizgradtage	3.657 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	1.658,3 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	870,1 m²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,91 m	mittlerer U-Wert	0,22 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	17,26	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima) — **Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor**

		Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ = 23,9 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ = 41,2 kWh/m²a	
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} = 23,9 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} = 26,5 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ = 0,61	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ = 0,75	
Erneuerbarer Anteil	PEB,n.ern. ohne HHSB = 12,6 kWh/m²a	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

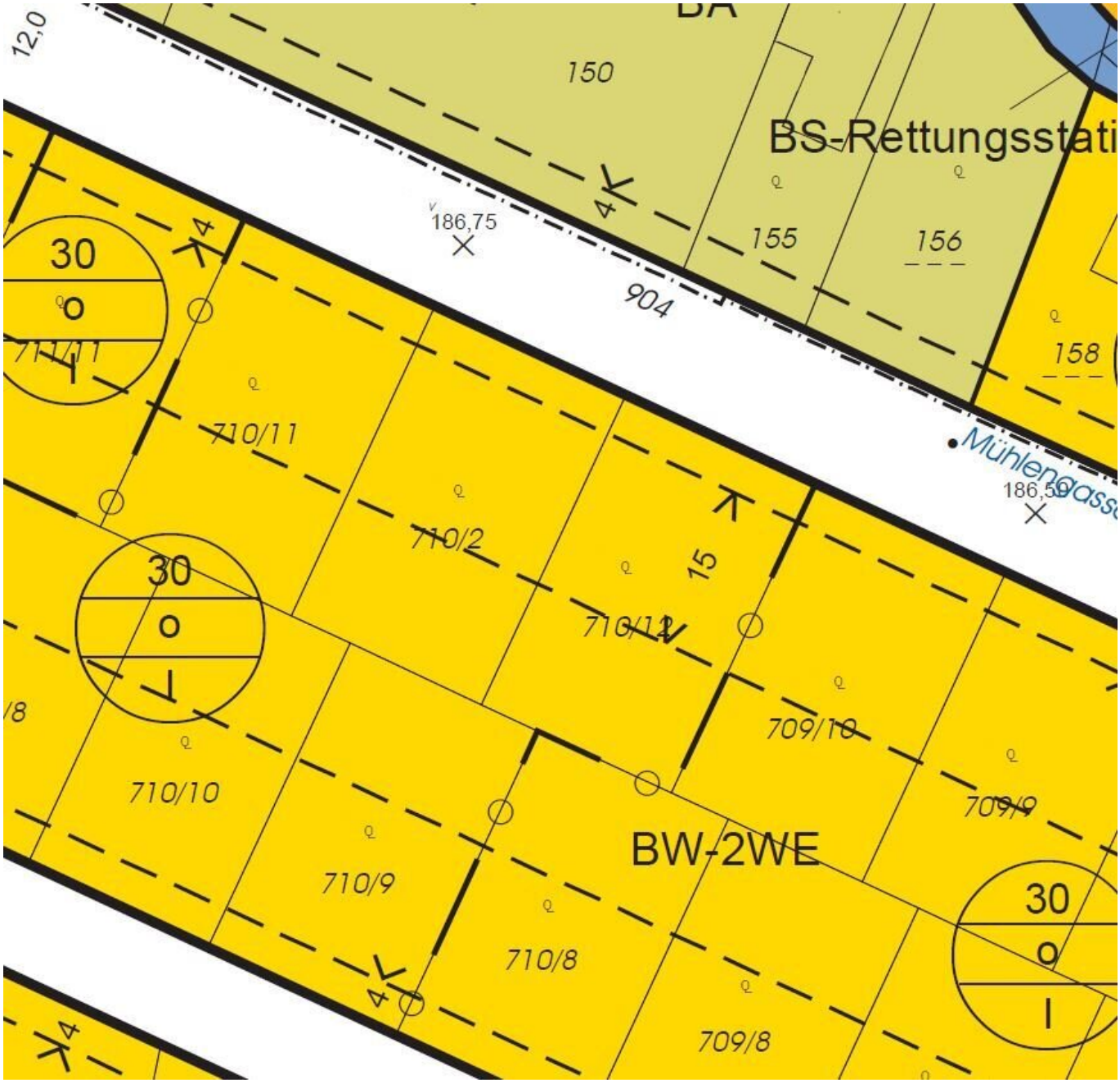
Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	14.219 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	27,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	14.219 kWh/a	HWB_{SK} =	27,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	3.909 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	7.191 kWh/a	HEB_{SK} =	14,1 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	0,96
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,24
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	0,40
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	7.084 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	14.276 kWh/a	EEB_{SK} =	28,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	23.045 kWh/a	PEB_{SK} =	45,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	14.421 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	28,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	8.624 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	16,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	3.209 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	6,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,60
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	- kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	- kWh/m²a

ERSTELLT

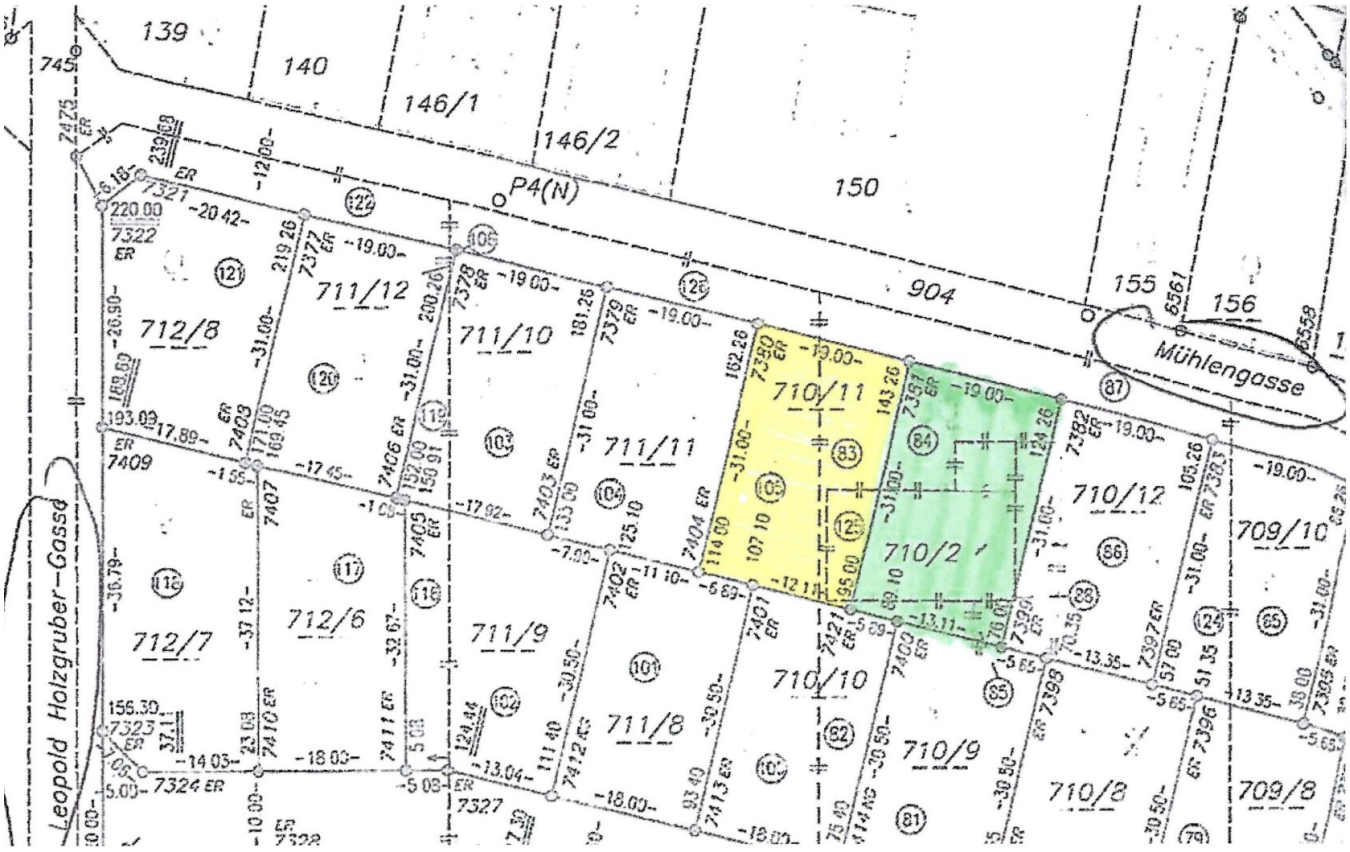
GWR-Zahl		ErstellerIn	Baumeister Schenk & Partner GesmbH Flötzersteig 237, 1140 Wien
Ausstellungsdatum	13.01.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	12.01.2033		
Geschäftszahl	22-00126		

BAUMEISTER SCHENK
Baumeister Schenk & Partner GesmbH
1140 Wien, Flötzersteig 237
Tel : 01 911 36 44
Email : office@baumeister-schenk.at
Web : www.baumeister-schenk.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.



12,0
150
BS-Rettungsstati
186,75
155
156
904
158
Mühlengass
186,50
30
o
I
711/11
710/11
710/2
15
710/12
709/10
709/9
710/10
710/9
BW-2WE
710/8
709/8


139
140
146/1
146/2
150
155
156
904
P4(N)
Mühlengasse
Leopold Holzgruber-Gasse
712/8
712/7
712/6
711/12
711/11
711/10
711/9
711/8
710/11
710/2
710/12
710/10
710/9
710/8
709/10
709/8

Objektbeschreibung

Wohntraum Doppelhaushälfte in perfekter Wohnlage - Erstbezug.

125 m² Wfl + 160 m² Garten + 34 m² Terrassen + 2 PKW-Stellplätze

EG:

Vorzimmer - großes Wohnzimmer mit offener neuer Küche und Zugang zur Terrasse

und Garten - 1 Zimmer - WC mit Handwaschbecken.

OG:

Gang - 3 Zimmer 2 davon mit Zugang zur Terrasse - Badezimmer mit Fenster,

Dusche, WC, Handwaschbecken.

Treppengeländer und Brüstung EG/OG wird in Trockenbauweise errichtet - Terrassengeländer Flacheisen.

Bauweise Ziegelmassiv.

Kaufpreis Doppelhaushälfte € 749.000,--

Biedermannsdorf ist einer der begehrtesten Wohngegenden südlich von Wien.

Das Grundstück befindet sich in einem ruhigen aufgeschlossen Gebiet.

Perfekte Infrastruktur wie Kulinarik, Nahversorger, Bank, Apotheke, Ärzte, Schulen usw..

Die naturbezogene Lage mit diversen Rad-/Spazierwegen, Badeteichen und den nahegelegenen

Schlosspark in Laxenburg runden das Freizeitangebot ab.

Aufgrund der günstigen Verkehrslage A2 ist die Stadtgrenze von Wien sowie die Shopping City Süd

nur 10 Autominuten entfernt.

Der Bahnhof Mödling, Badner Bahn, Bus, S-Bahn liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Für nähere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter

0664/30 88 940 zur Verfügung.

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 <150m
Apotheke <1.125m
Klinik <4.375m
Krankenhaus <3.550m

Kinder & Schulen
Kindergarten <125m
Schule <125m
Universität <8.900m
Höhere Schule <4.050m

Nahversorgung
Supermarkt <1.125m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <275m
Geldautomat <450m
Post <275m
Polizei <1.575m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <5.850m
Bahnhof <1.125m
Straßenbahn <4.725m
Autobahnanschluss <775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap