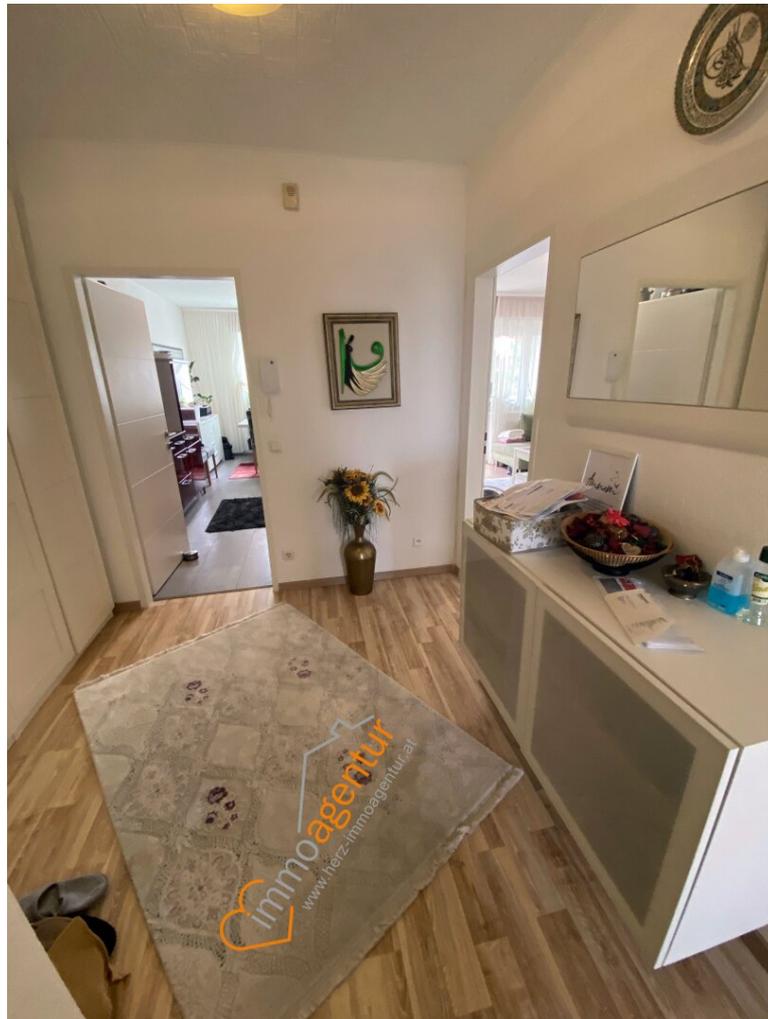


**Exklusive 3-Zimmerwohnung inkl. geförderten  
Sanierungsdarlehen mit tollem Ausblick!**



**Objektnummer: 549**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4053 Ansfelden
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	360,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kaufpreis + Übernahme beider geförderten Sanierungsdarlehen

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**



IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT

**IMMOBILIEN**  
*UND MEHR*



Welser Straße 48, Top 3, 4614 Marchtrenk, AUSTRIA  
☎ +43 (0) 664 - 355 86 22, office@herz-immoagentur.at

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN**





**Datenblatt GEG**  
SANIERUNG - WEG Haidbinderweg 5-9, Haid

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien  
**HWBsk 31** **fGEE 1,47**

Ergebnisse bezogen auf Haid

<b>Gebäude Daten - Planung 1</b>		Wohnungszahl	18
Brutto-Grundfläche BGF	1.747 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge L <sub>c</sub>	2,21 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	5.527 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>v</sub> / V <sub>v</sub>	0,43 m <sup>3</sup>
Gebäudehüllefläche A <sub>h</sub>	2.432 m <sup>2</sup>		

**Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten:	E. Plänen, Sept. 1985
Bauphysikalische Daten:	E. Plänen, Sept. 1985
Haustechnik Daten:	E. Angaben AG, 13.06.2018

**Ergebnisse Standortklima (Haid)**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		57.394 kWh/a
Luftwärmeverluste Q <sub>L</sub>	Luftwechselzahl 0,4	49.927 kWh/a
Solare Wärmegewinne η <sub>s</sub> x Q <sub>s</sub>		18.373 kWh/a
Innere Wärmegewinne η <sub>i</sub> x Q <sub>i</sub>	schwere Bauweise	35.309 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>H</sub>		53.370 kWh/a

**Ergebnisse Referenzklima**

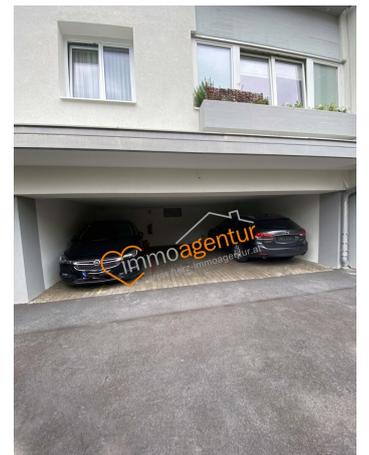
Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		52.897 kWh/a
Luftwärmeverluste Q <sub>L</sub>		46.615 kWh/a
Solare Wärmegewinne η <sub>s</sub> x Q <sub>s</sub>		17.162 kWh/a
Innere Wärmegewinne η <sub>i</sub> x Q <sub>i</sub>		33.165 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>H</sub>		48.639 kWh/a

**Haustechniksystem**

Raumheizung:	Kombiherd ohne Kleinspeicher (Gas)
Warmwasser:	Kombiherd mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

**Berechnungsgrundlagen**

Das Energiepassivwerk wurde mit folgenden Normen und Richtlinien erstellt: GEG von Zehnsteiner Software GmbH www.gwg.at  
 Bauteile nach DIN EN ISO 6946; Fenster nach DIN EN ISO 10270-1; Gebäudetechnik Bauteile: Bauteile nach DIN EN ISO 10270-2; Lüftungsbauwerke  
 Gebäudetechnik nach DIN EN ISO 10270-1; Bauteile nach DIN EN ISO 10270-2; Bauteile nach DIN EN ISO 10270-3; Bauteile nach DIN EN ISO 10270-4  
 Verwendete Normen und Richtlinien:  
 DIN EN ISO 6946 / DIN EN ISO 10270-1 / DIN EN ISO 10270-2 / DIN EN ISO 10270-3 / DIN EN ISO 10270-4 / DIN EN ISO 10270-5 / DIN EN ISO 10270-6 /  
 DIN EN ISO 10270-7 / DIN EN ISO 10270-8 / DIN EN ISO 10270-9 / DIN EN ISO 10270-10 / DIN EN ISO 10270-11 / DIN EN ISO 10270-12 /



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



## WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE

TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
☎ 0664 - 355 86 22



Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT ★ DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM







**Michael Tüchler, MBA MPA**  
 Geschäftsführender Gesellschafter,  
 Akad. Immobilienmanager



Herz-Immoagentur GmbH

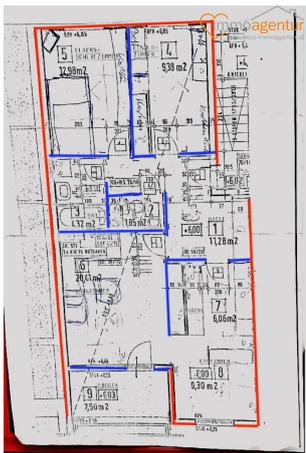
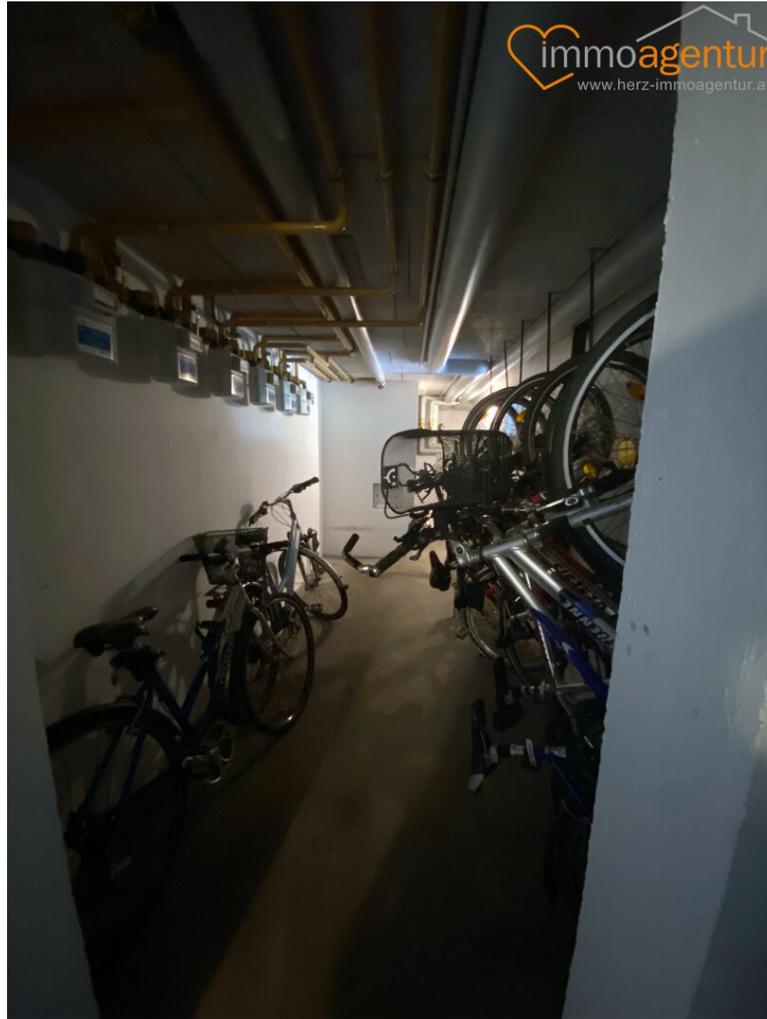
+43 (0) 664 - 355 86 22  
 office@herz-immoagentur.at

Welser Straße 48, Top 3  
 4614 Marchtrenk, AUSTRIA

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT**







**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 2.000,-  
BEI ERFOLGREICHER  
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**

Michael Tüchler, MBA MPA +43 (0) 664 355 86 22 office@herz-immoagentur.at



# Objektbeschreibung

## **Moderne 3-Zimmerwohnung inkl. geförderten Sanierungsdarlehen und tollem Ausblick!**

Diese im Wohnungseigentum befindliche teilmöblierte und lichtdurchflutete, geräumige 3 Zimmer-Wohnung im Zweiten Stock, befindet sich inmitten einer beliebten Wohnanlage in Ansfelden und steht zum Verkauf. Sämtliche Fenster und vieles mehr, wurde in dieser teilmöblierten Wohnung saniert bzw. erneuert. Eine große Loggia, überdachter KFZ Abstellplatz wie ein großer Familienfreundlicher Gemeinschafts- Garten und die exponierte Lage, runden dieses Angebot ab. **Wie NEU! Beachten Sie den Energieausweis!**

## **So kommen Sie am Besten zu dieser Traumwohnung**

Übernahme beider geförderten Sanierungsdarlehen ca. € 27.000 + € 210.000 Kaufpreis Wohnung.

Kaufpreis Verhandlungsbasis!

**Sehr gute Ausgangslage für Ihre Finanzierung durch die geförderten Sanierungsdarlehen, da die Kreditsumme niedriger ist! Die Sanierungsdarlehen werden bereits in den Betriebskosten ab bzw. gegengerechnet! Bei Fragen sind wir gerne für Sie erreichbar!**

**Hier ist Zuhause nicht nur ein Ort, sondern auch ein besonderes Gefühl!**

## **KOFFER PACKEN, EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN**

### **Wissenswertes**

- erbaut ca. 1986
- sehr gute Raumaufteilung
- **Beachten Sie den Energieausweis! Immobilie ohne Stress**
- **ca. 2020 – 2021 Sanierung, Dach, Fassade, Fenster, Terrassentüren (3 - Fachverglasung)**
- **Überdachter KFZ-Abstellplatz**

- Preis ca. € 205.000 + **ÜBERNAHME der geförderten** Sanierungsdarlehen
- Anschlüsse wie Gas, Kanal, Strom, Telefon und Mühlabfuhr sind vorhanden
- teilmöbliert
- Die Reinigung der Anlage, Stiegenhaus oder Winterdienst, erfolgt unter Absprache der Eigentümer in regelmäßigen Abständen, durch die Eigentümer oder deren Beauftragten
- Heizung: Gas (Anschlussmöglichkeit für Fernwärme besteht) Etagenheizung
- monatliche BK inkl. Steuer, inkl. beider Sanierungsdarlehen, Instandhaltungsfond (Rücklage) usw. beträgt ca. **€ 360,88,-** ohne Heizung und Strom
- Internet, Fernsehen: Liwest
- **2 geförderte Hypo - Sanierungsdarlehen** zu je ca. € 20.425 und ca. € 6.921 (Rückzahlung in den momentanen Betriebskosten inkludiert)
- **Mit beiden** Sanierungsdarlehen beträgt der Verkaufspreis insges. ca. € 205.000 + ca. € 27.000. Beide Sanierungsdarlehen werden bereits monatlich in den Betriebskosten abgerechnet. **Sehr gute Ausgangslage (geförderte Sanierungsdarlehen!) für Ihre Finanzierung!**
- **Sie bekommen eine tolle Wohnung und das Haus selbst, ist bereits saniert**

**Gesamt - Wohnfläche ca. 75,58 m<sup>2</sup> + Loggia ca. 7,50 m<sup>2</sup>, Kellerabteil und ein Carport**

**Raumaufteilung**

- ca. 20,41 m<sup>2</sup> Wohnzimmer
- ca. 9,38 m<sup>2</sup> Zimmer
- ca. 12,98 m<sup>2</sup> Zimmer
- ca. 6,06 m<sup>2</sup> Küche
- ca. 9,30 m<sup>2</sup> Esszimmer
- ca. 4,32 m<sup>2</sup> Badezimmer (mit Fenster und Waschmaschinen-Anschluss)
- ca. 11,28 m<sup>2</sup> Diele
- ca. 1,85 m<sup>2</sup> WC mit Waschbecken
- ca. 7,50 m<sup>2</sup> Loggia

### **Noch dabei**

Kellerabteil

Überdachter KFZ-Abstellplatz

### **Allgemein zur Nutzung**

- Fahrradraum
- Waschküche
- großer Garten

**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Wie ein neues Haus!!!**

Heizwärmebedarf: **31,00 kWh/(m²a) Klasse B**

fGEE: **1,47 Klasse C**

**EIGENHEIM STATT MIETE**

**IMMOBILIE OHNE STRESS**

**Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in den eigenen 4 Wänden**

**Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder.**

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der Finanzierung, erhalten Sie nur nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir schriftliche Anfragen bzw. Abstimmungen zum Besichtigungstermin nur mit vollständigem Vor- und Familiennamen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Bitte nehmen Sie zur Besichtigung einen Lichtbildausweis mit. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

**Wir erweitern unser Team!**

**Bewerben Sie sich jetzt! <http://www.herz-immoagentur.at/index.php/karriere> oder kontaktieren Sie uns unter: [office@herz-immoagentur.at](mailto:office@herz-immoagentur.at)**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Inserat wurde vom Abgeber kontrolliert und frei gegeben! Bei Interesse erhalten Sie natürlich sämtliche Unterlagen wie Pläne, Nutzwertgutachten, Energieausweis, usw. Energieausweis ist in Arbeit und wird nachgereicht!

Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Das Angebot ist freibleibend, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap