

## **Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten zur Eigennutzung, als Investition, mit Gewerbemöglichkeit!**



**Objektnummer: 960/67156**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7400 Oberwart
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	195,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	295,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

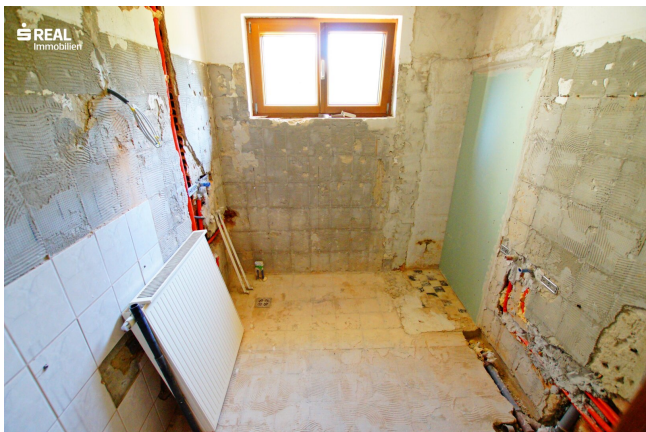
## Ihr Ansprechpartner



### Marco Antonio Stipsits

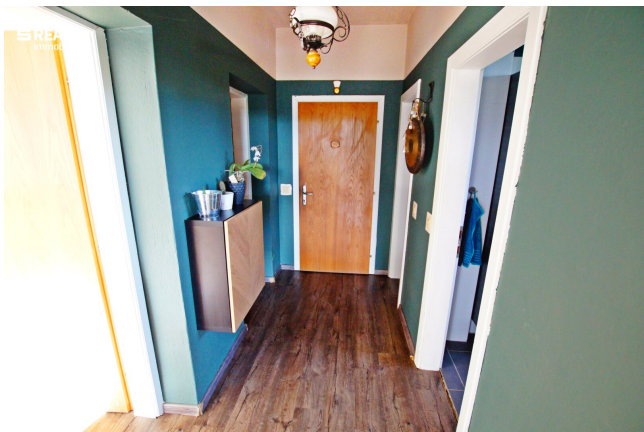
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling









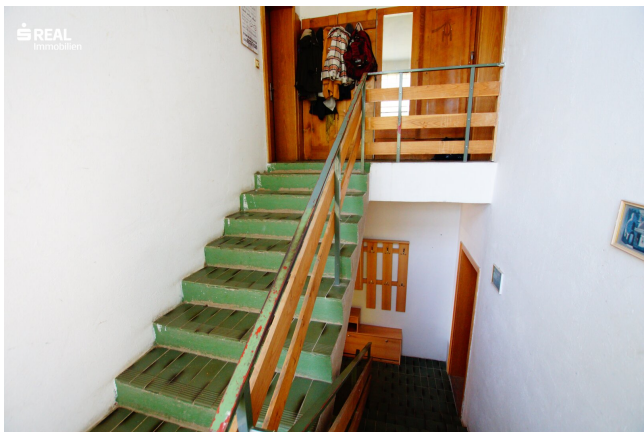












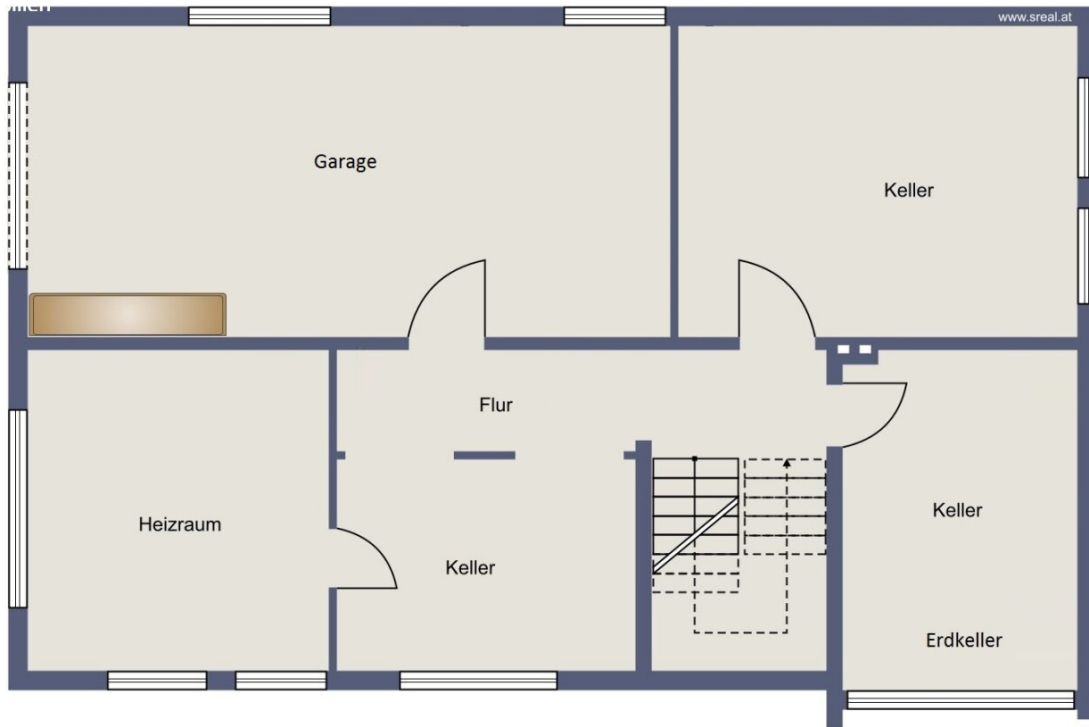




Skizze Obergeschoss



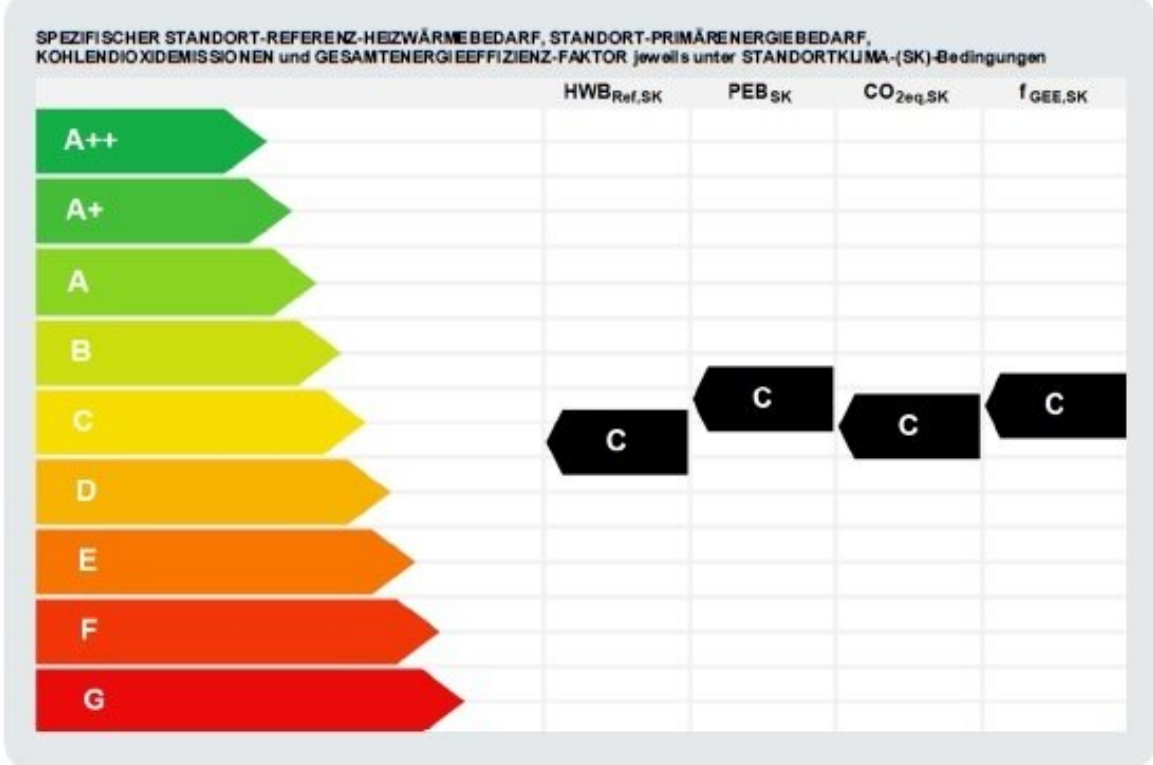
Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss

Energieausweis für Wohngebäude **ecOTECH**  
Burgenland  
REAL OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Zweifamilienhaus	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Oberwart
PLZ, Ort	7400 Oberwart	KG-Nummer	34057
Grundstücksnummer		Seehöhe	320,00 m



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal definierten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Beiträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWB:** Der Warmwasserenergiebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudeteilgröße als Flächenbezogener Dosiswert festgelegt.

**HBE:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung der Wärmeverteilung, der Wärmepackung und der Wärmeabgabe sowie möglicher HBE-energie.

**HHE:** Der Haushaltsstrombedarf ist als Flächenbezogener Dosiswert festgelegt. Er entspricht etwa dem durchschnittlichen Flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima, basierend auf Ermittlung von Energiekennzahlen.

**IRE:** Der Endenergiegrad ist umfassen zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Endenergieerträge und abzüglich eines dafür notwendigen HBE-energiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Kilowattenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einer mit dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und abzüglich des dafür notwendigen HBE-energiebedarfs und anderen als einem Referenz-Endenergiebedarf (Vorkonvention 2007).

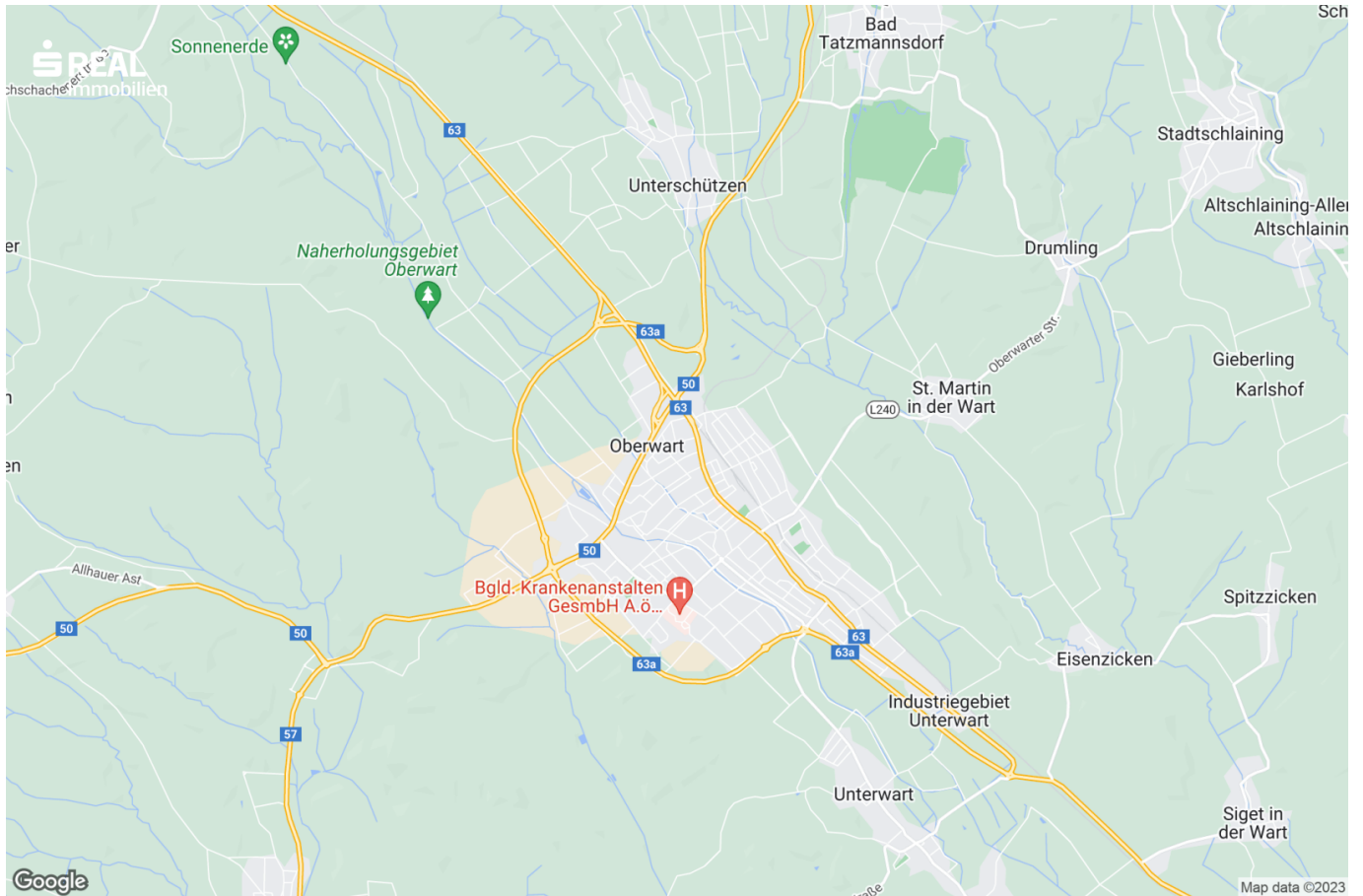
**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf teilt sich in erneuerbaren (PE<sub>Ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PE<sub>Strom</sub>) Anteil auf. CO<sub>2eq</sub> Gemisste dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener fQ-Werte.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Klimadaten (1970 bis 1990) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorkonvention aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normalen Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU von 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (insb. 2010/31/EU) von 20. Mai 2010 und des Energieausweis-Vollzugs-Gesetzes (EAWG). Der Ermittlungsalgorithmus für die Konventionen für die Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2010-09 – 2010-09, und es wurden übliche A-Befehlsregeln unterstellt.





## Objektbeschreibung

### Die Lage:

Die Stadtrandlage dieser Immobilie ist sehr interessant, da bei der gegebenen Flächenwidmung „Arbeiten & Wohnen“ unter einem Dach realisierbar ist!

Alles was Sie im Alltag an Infrastruktur benötigen - wie z.B. das EO Einkaufszentrum Oberwart, diverse Supermärkte, Kindergarten/Hort, Volksschule, NMS, Polytechnikum, Berufsschule, HBLA, Handelsakademie, Zweisprachiges Bundesgymnasium, Apotheke, Ärztezentrum, Krankenhaus, Banken, Post, Tankstelle etc. - ist in Oberwart vorhanden!

Die Bezirkshauptstadt ist zudem ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. (Bahnhof/Schienenverkehr und zahlreiche Busverbindungen z.B. die Linie G1/B01 nach Wien)

Aufgrund der im Nahbereich angesiedelten Grünflächen und der zahlreichen "Sport- & Freizeiteinrichtungen" (Freibad, Tennisplätze, Fußballverein, Profi-Basketballverein "Gunners", Skaterpark etc.) wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil!

### Das Wohnhaus:

Die Liegenschaft kann sowohl zur Verwirklichung des persönlichen Wohntraumes dienen, als auch als Investitionsobjekt (durch die Vermietung von zwei separaten Wohneinheiten) und ebenso als Immobilie zur Etablierung einer idealen „Life-Work-Balance-Kombination“, da auch ein Gewerbebetrieb geschaffen werden kann.

Die Baubewilligung des ziegelmassiv errichteten Wohnhauses datiert aus dem Baujahr 1974, die Benützungsbewilligung aus dem 1978.

Alle relevanten Unterlagen aus dem Bauakt liegen digital vor.

Das Gebäude unterteilt sich in ein Kellergeschoß (ca. 99,9m<sup>2</sup>) mit Garage und zwei Wohneinheiten zu je 97,62m<sup>2</sup>, welche per Stiegenhaus erreichbar sind:

Kellergeschoß

- Garage

- Heiztechnikraum
- Lagerraum
- Lagerraum mit Erdkeller
- Abstell- & Lagerraum

#### Erdgeschoß

- Wohnküche mit Küchenmöblierung 18,68 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 20 m<sup>2</sup> mit Balkon ca. 5 m<sup>2</sup>
- Arbeits-/Ess-/Kinderzimmer 12 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 18,60 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 13,64 m<sup>2</sup> mit Balkon ca. 3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 6,33 m<sup>2</sup>
- WC 2,65 m<sup>2</sup>
- Vorraum 5,72 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoß (ca. 91 m<sup>2</sup>)

- Wohnküche mit Küchenmöblierung 18,68 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 20 m<sup>2</sup> mit Balkon ca. 5 m<sup>2</sup>
- Arbeits-/Ess-/Kinderzimmer 12 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 18,60 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 13,64 m<sup>2</sup> mit Balkon ca. 3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 6,33 m<sup>2</sup>

- WC 2,65 m<sup>2</sup>

- Vorraum 5,72 m<sup>2</sup>

### **Allgemeines:**

Im Erdgeschoß müssen Vorzimmer, Toilette und Badezimmer fertiggestellt werden, da mit der Sanierung bereits begonnen wurde.

Die anderen Räume bedürfen einer optischen Auffrischung! (Bodenbeläge, Wandmalerei und Türblätter).

Die Fenster und die Fassade wurde zwischenzeitlich erneuert, wie auch das Heizsystem (Gas) und die Solaranlage.

Das große Grundstück kann theoretisch auch in zwei Parzellen geteilt werden.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr 309,- Euro, die jährliche Wasserzählermiete 16,50 Euro.

Wasserbezugsgebühr und Kanalbenützungsgebühr hängen vom tatsächlichen Verbrauch ab.

1 m<sup>3</sup> Wasser = 1,87 Euro und 1m<sup>3</sup> Kanal = 2,25 Euro

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2994681?accessKey=65ad>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Resümee:**

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen zur Innenraumgestaltung einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot inkl. Außenansichten und der exakten Liegenschaftsadresse!

Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, das Exposé wird Ihnen im Anschluss zum Download übermittelt!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.