

Aqualina Seeresidenz Ebreichsdorf

friends®
immobilien

friends®
immobilien

FROHE Weihnachten

UND EIN SCHÖNES

NEUES JAHR 2025



WÜNSCHT IHNEN DAS GESAMTE FRIENDS TEAM!



Objektnummer: 309952

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Ebreichsdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,05 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	86,66 m ²
Keller:	2,40 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.480,00 €
Kaltmiete (netto)	1.201,45 €
Kaltmiete	1.345,45 €
Betriebskosten:	144,00 €
USt.:	134,55 €
Infos zu Preis:	

Warmwasser sowie Heizkostenabrechnung nach Verbrauch über ISTA

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO2 _{SK}	f _{GEE}
A+++				
A+				
A		A	A	A
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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.

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 dem Endenergiebedarf und 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.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Diese Energieausweise entsprechen den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTU 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

immobilien

Objektbeschreibung

Die modern und hochwertig ausgeführte Wohnhausanlage befindet sich gerade in der Fertigstellungsphase, bezugsfertig ab April 2025.

Das Projekt wurde unter hohen Qualitätsstandards errichtet!

- Angebot von 24 hochwertigen Mietwohnungen

- Erdgeschoss:

- 2 Wohnungen mit 2 Zimmern je 52,57 m²

- 4 Wohnungen mit 3 Zimmern je 72,05 m² sowie Terrasse und Garten

- 2 Wohnungen mit 3 Zimmern je 62,87 m² sowie Terrasse und Garten

- 1. Obergeschoss

- 2 Wohnungen mit 2 Zimmern je 62,52 m² und Balkon

- 4 Wohnungen mit 3 Zimmern je 72,16 m² und Balkon

- 2 Wohnungen mit 2 Zimmern je 62,87 m² und Balkon

- 2. OG inkl. DG (8 Maisonetten-Wohnungen) können noch nicht präsentiert werden und folgen demnächst!

- 2 Wohnungen mit 3 Zimmern je 98,37 m² und Balkon

- 4 Wohnungen mit 4 Zimmern je 108,75 m² und Balkon

- 2 Wohnungen mit 4 Zimmern je 108,24 m² und Balkon

- Komfort durch Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze

- Zusätzliche Annehmlichkeiten wie Fahrradabstellräume und Kellerabteile

- Einige Wohnungen verfügen über private Gärten und oder Terrassen

- Familienfreundliche Umgebung mit Kinderspielplatz und Seezugang

- Idyllische Lage inmitten einer attraktiven Anlage nahe Golf- und Reitclub

Hier dürfen wir Ihnen eine exklusive 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit 72,05 m² präsentieren

- Teil einer modernen Wohnhausanlage mit 24 Einheiten
- Hoher Wohnkomfort
- Stilvolle Küche
- Offener Wohn-Essbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Extra WC
- Schrankraum
- Fahrradabstellraum im Kellergeschoss
- Kellerabteil
- Parkplätze in der Tiefgarage oder Außenbereich zur separaten Anmietung
- Stellplätze vorbereitet für E-Ladestationen
- Privater Seezugang
- Spielplatz für die Kinder

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

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap