

Aqualina Seeresidenz Ebreichsdorf



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



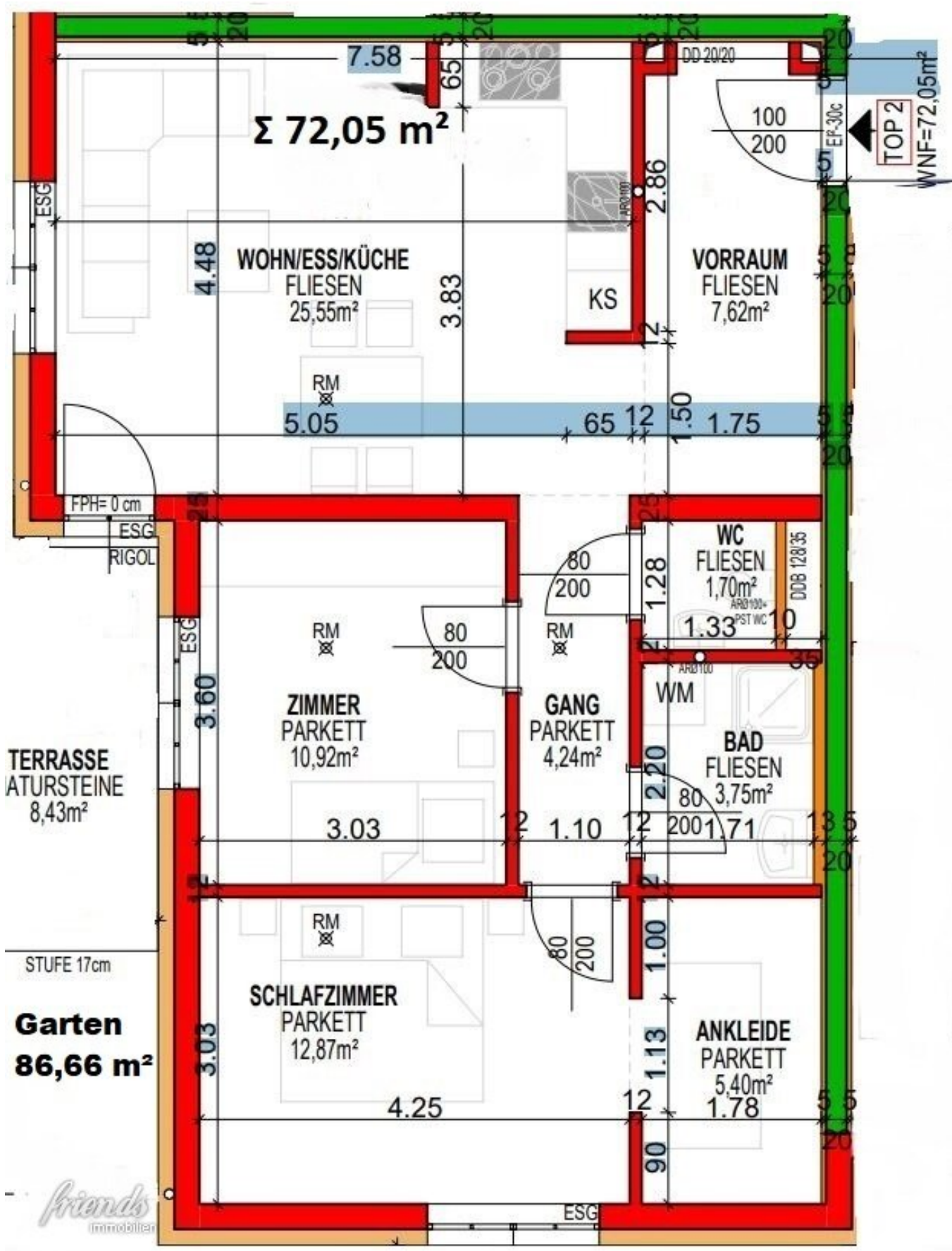




friends
Immobilien



friends
Immobilien



Σ 72,05 m²

WOHN/ESS/KÜCHE
FLIESEN
25,55m²

VORRAUM
FLIESEN
7,62m²

ZIMMER
PARKETT
10,92m²

GANG
PARKETT
4,24m²

BAD
FLIESEN
3,75m²

ANKLEIDE
PARKETT
5,40m²

SCHLAFZIMMER
PARKETT
12,87m²

TERRASSE
ATURSTEINE
8,43m²

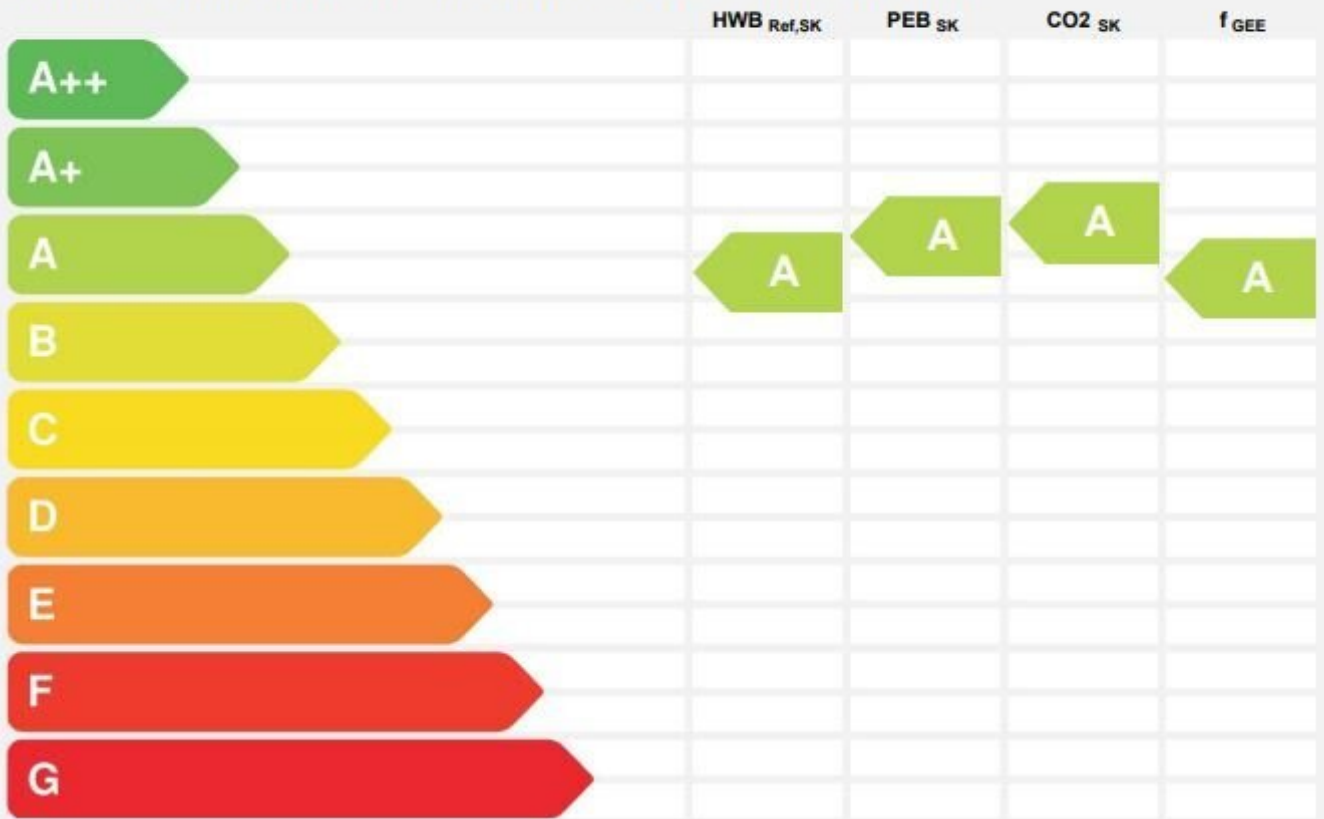
Garten
86,66 m²

TOP 2

WNF=72,05m²



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



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 BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

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