

7512 Kohfidisch - Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und Kellerstöckl in einer ruhigen Sackgasse!



Objektnummer: 960/68960

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7512 Kohfidisch
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	260,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	130,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 175,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	267.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marco Antonio Stipsits

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling





























Skizze Kellergeschoss

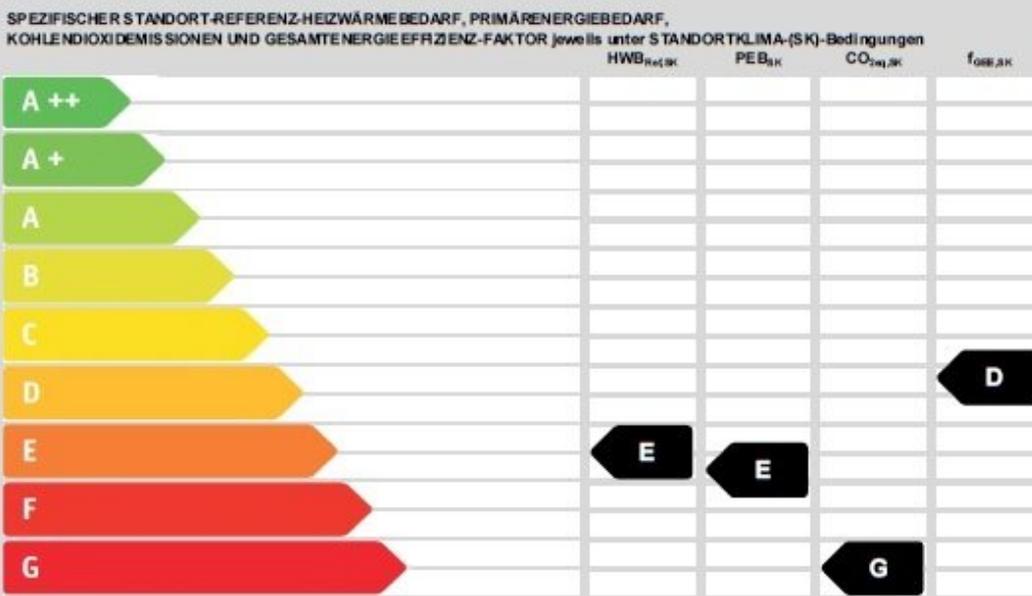
Energieausweis für Wohngebäude



ÖIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

Immobilien

BEZEICHNUNG		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1978
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	1996
Straße		Katastralgemeinde	Kohfidisch
PLZ/Ort	7512 Kohfidisch	KG-Nr.	34039
Grundstücksnr.		Seehöhe	282 m



HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

VWWS: Der Wärmeasservärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als Flächenbezogene Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmeasservärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

HHSt: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

SK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher Energieerträge und zusätzlich eines da für notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{geb}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Energieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

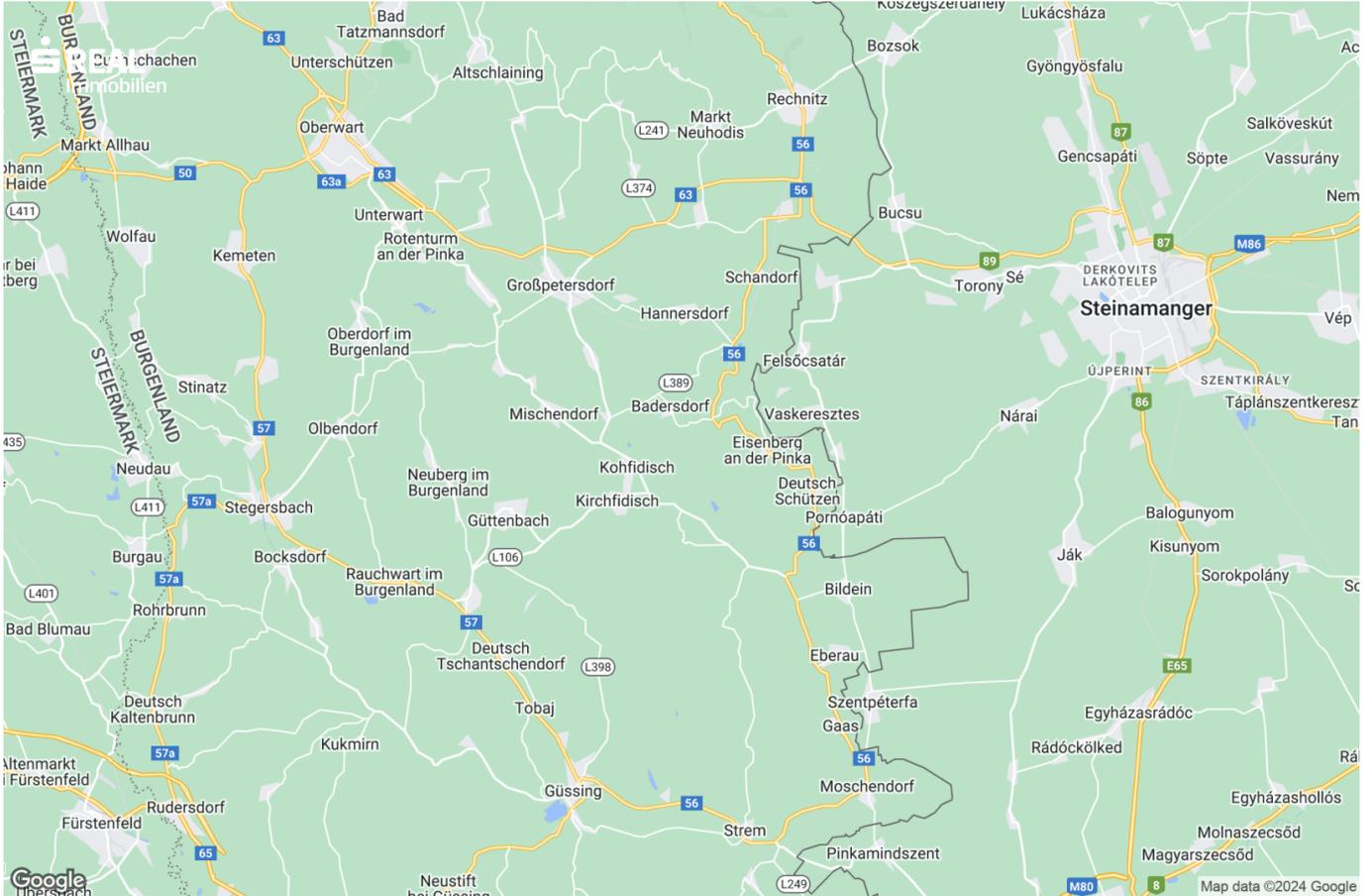
PEB: Der Primärenergiebedarf der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2ref}: Gemittelt dem Endenergiebedarf zuzurechnend ein äquivalentes Kohlendioxidemissionen (in t/Quadratmeter), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimakennwert wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Verfassung aktualisiert.

Alle Wertebereiche unter der Annahme eines normierten Benutzerneuverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖIB-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. 2018/41/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.
AX3000 - Energieausweis (20230801) V2021



Objektbeschreibung

Die Lage:

Die Bezirkshauptstadt Oberwart ist ca. 18km (20min Fahrzeit) entfernt, die nächstgrößere Gemeinde Großpetersdorf 8km (10min Fahrzeit). Die Stadtgrenze zur Bundeshauptstadt Wien erreicht man in ca. 1 1/2 Std. Fahrtzeit (135km) und Graz in 1 Stunde (ca. 90km). Alles was Sie im Alltag an Infrastruktur benötigen - wie z.B. einen Supermarkt, Nahversorger, die Kinderkrippe HAKIKO, den Kindergarten, die Volksschule, die Mittelschule, das Gemeindeamt, den Sportplatz, ein Frisörgeschäft - kann fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden, somit ist man hierzu nicht unmittelbar auf die Nutzung eines PKW's angewiesen.

Die Bezirkshauptmannschaft, das EO-Einkaufszentrum, ein Polytechnikum, die Berufsschule, HBLA, Handelsakademie, Zweisprachiges Bundesgymnasium, Ärztezentrum, Krankenhaus etc. - sind in Oberwart angesiedelt. Der nächstgelegene Csaterberg und die Region Eisenberg sind weit über die Landesgrenzen hinaus, wohl für die delikatsten Weine und die wunderschöne Natur bekannt!

Kohfidisch ist durch die Busverbindung Linie B01 ideal an das öffentliche Verkehrsnetz in Richtung Wien (Norden) und Güssing (Süden) angebunden.

Das Wohnhaus:

Das ziegelmassive Haus ist in einer ruhigen Sackgasse gelegen! Sofern Sie ein gediegenes Ambiente mögen, heißt es die Koffer zu packen und einzuziehen, nachdem einige Adaptierungen vorgenommen wurden. Beabsichtigen Sie einen modernen Einrichtungsstil zu etablieren, steht Ihrer Kreativität nichts entgegen! Die Baubewilligung des ziegelmassiv errichteten Wohnhauses datiert aus dem Baujahr 1975, die Benützungsbewilligung aus dem Jahr 1978/79. Alle relevanten Unterlagen aus dem Bauakt, sowie Fotos welche die Bauphase dokumentieren liegen digital vor und werden nach einer erfolgten Besichtigung natürlich gerne übermittelt.

Die Immobilie unterteilt sich in ein Erdgeschoß mit ca. 130 m² Wohnnutzfläche und ein Kellergeschoß mit ca. 130 m².

Erdgeschoß

- Windfang
- Diele/Vorraum mit Kachelofen aus dem 18. Jahrhundert

- großer Wohnsalon (ca. 40m²) mit offenem Kamin und Zugang zum Wintergarten
- Küche (inkl. Möblierung und Ofen als zusätzliche Möglichkeiten zu heizen)
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Toilette, Bidet
- Terrasse/Wintergarten mit Feuerstelle
- Garage (ohne Tor) und Carport

Kellergeschoß

- Diele/Vorraum
- Toilette
- Heizraum und Öltankraum
- Lagerraum mit Holzschütte (Holzlager)
- Werkstatt
- Vorratskammer
- großer Lagerraum und Zugang zum Garten

Allgemeines:

In der kälteren Jahreszeit sorgt eine Öl-Zentralheizung (Bj 1996, Fußbodenheizung & Radiator im Badezimmer) in Kombination mit den erwähnten Kaminen (Wohnzimmer und Diele) für wohlige Wärme.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr 189,30 Euro, die Abfallbehandlungsabgabe beläuft sich auf 44,76 Euro, die Wassergrundgebühr 59,66 Euro und die Kanalbenutzungsgebühr 323,40 Euro.

Die artenreiche Flora im Garten macht diesen zu einem wahren Schmuckstück, welches ein ausgewogenes Maß an Licht und Schatten bietet.

Sowohl Sonnenanbeter als auch Menschen welche gerne ein schattiges Plätzchen bevorzugen werden hier glücklich!

Im hinteren Bereich des Grundstücks wurden originale und rustikale "Kellerstöckl" etabliert.

Hier geht es zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3068735?accessKey=662e>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Resümee:

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

Der Ankauf und die Sanierung der Immobilie können im Falle der Einhaltung der vorgegebenen Einkommensgrenzen auch durch das Land Burgenland gefördert werden.

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 <1.000m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <9.500m

Sonstige

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Geldautomat <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Flughafen <5.000m

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.