

Exposé

Reihenhaus in Brunn am Gebirge

Modernes Wohnen in ruhiger Lage im Herzen von Brunn am Gebirge



Objekt-Nr. OM-404302

Reihenhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Grujic

2345 Brunn am Gebirge
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	160,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	103,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage in Brunn am Gebirge erwartet Sie dieses modern eingerichtete Reihenhäus aus dem Jahre 2017 (Erstbezug Mai 2019).

Verteilt auf zwei Etagen und ca. 103 m², besteht das Haus zusätzlich aus einem Keller (54 m² - kann zu Wohnraum umgestaltet werden), einer Terrasse 15m² aus Natursteinen und einem liebevoll gestalteten, nach Westen ausgerichteten Garten (ca. 40 m²). Im Preis inkludiert ist auch ein Autostellplatz.

Aufteilung:

Im bereits verfliesenen Keller befinden sich ein Technikraum und zwei weitere Räume zur individuellen Nutzung.

Das Untergeschoss besteht aus Küche, Wohn/Esszimmer, WC und einem Abstellraum.

Das Obergeschoss besteht aus 3 Zimmern + Bad/WC inkl. Dusche und Badewanne.

Das Haus ist hochwertig und modern eingerichtet (Einbaumöbel) und wird inkl. Mobiliar übergeben, somit ist ein rasches Einziehen möglich.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Rücklage belaufen sich auf 277,50 Euro.

Geheizt wird mittels Luft-/Wasserwärmepumpe. Details zu den sehr guten Energiewerten können aus dem Energieausweis entnommen werden. Wie auf einem der Fotos ersichtlich, ist auch eine Fotovoltaikanlage möglich und wurde schon einigen Bewohnern der Anlage errichtet.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Auf Anfrage senden wir gerne weitere Infos, Fotos oder vereinbaren auch einen Besichtigungstermin.

Alle Anfragen bitte auf E-Mail so wie telefonisch nach 17:30 Uhr.

Bitte keine Makleranfragen!

Lage

Die Wohnhausanlage liegt östlich des Zentrums von Brunn am Gebirge. Bahnhof, Post, Banken, Busverbindungen, Schulen, Kindergärten und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten davon entfernt.

Sämtliche Autobahnanschlüsse an S1, A2, A21 und A23 sind über die Wienerstraße in fünf Fahrminuten erreichbar.

Das bauliche Umfeld besteht derzeit aus ruhigen Einfamilienhäusern und maximal dreigeschossigen Mehrfamilien- bzw. Wohnhäusern.

Die Anlage selbst zeichnet sich durch Familien- und Kinderfreundlichkeit aus.

Infrastruktur:

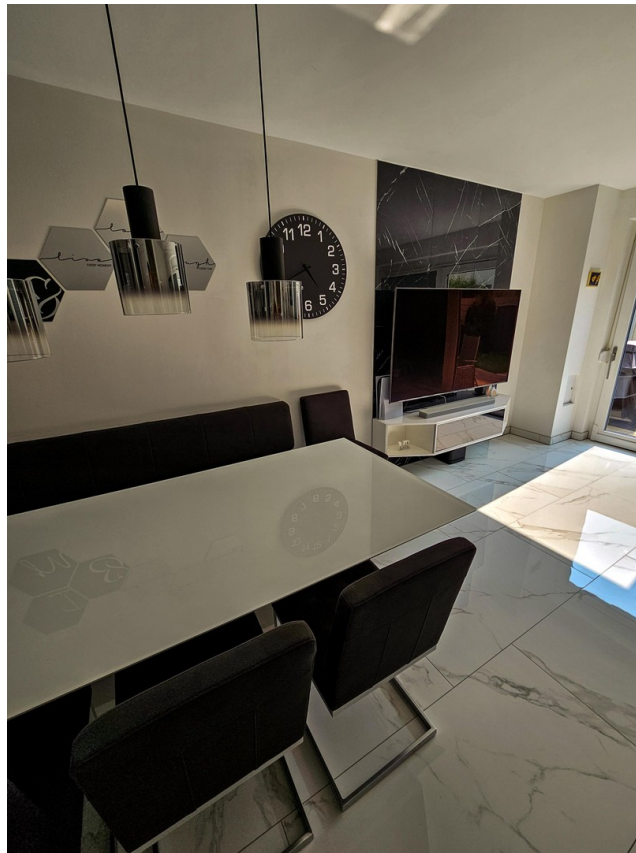
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick vom Garten



Vogelperspektive Anlage

Exposé - Galerie



Vogelperspektive Haus



Küche

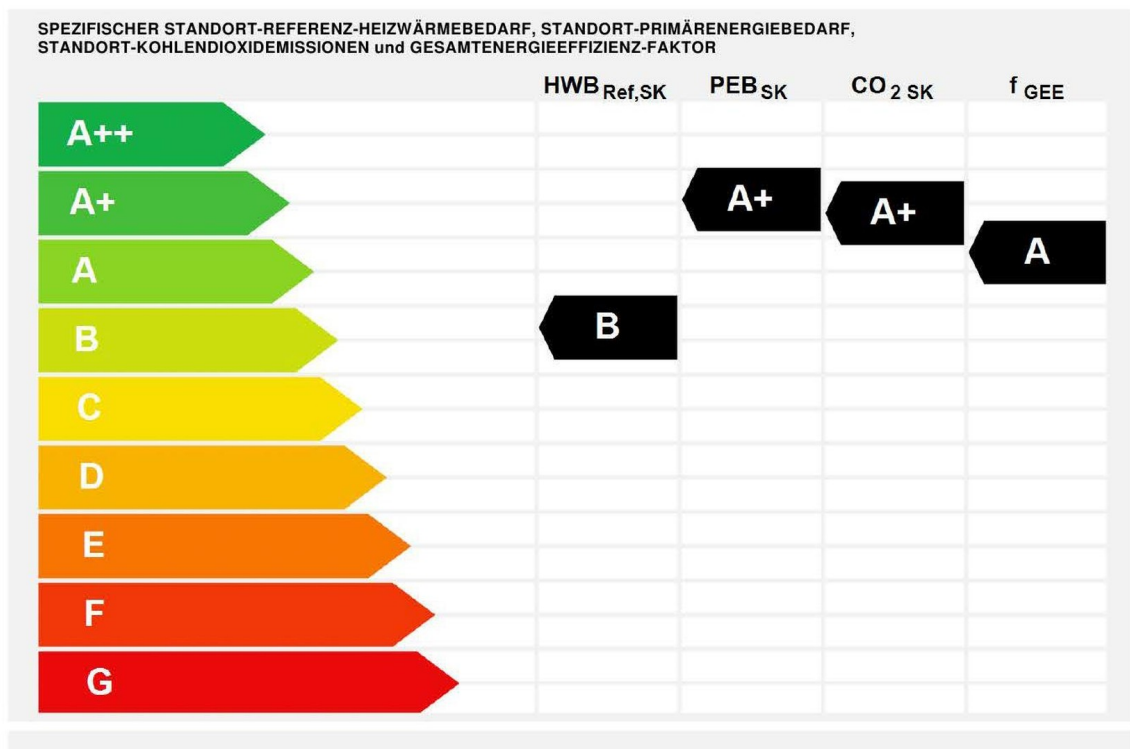


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Stiegenhaus



Energieausweis

Exposé - Galerie

Energieausweis für Wohngebäude				S&P	
OIB		OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015			
GEBÄUDEKENNDATEN					
Brutto-Grundfläche	201,69 m²	Charakteristische Länge	2,11 m	Mittlerer U-Wert	0,22 W/(m²K)
Bezugsfläche	161,35 m²	Heiztage	204 d	LEK _p -Wert	16,05
Brutto-Volumen	661,23 m³	Heizgradtage	3.521 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	312,90 m²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,47 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Soil-Innentemperatur	20,0 °C
ANFORDERUNGEN (Referenzklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 38,7 kWh/m²a	erfüllt	HWB _{ref,OK}	30,6	kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB _{OK}	30,6	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{OK}	33,0	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung 0,85	erfüllt	f _{GES}	0,73	
Erneuerbarer Anteil		erfüllt			
WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	6.580 kWh/a		HWB _{ref,OK}	32,6	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	6.580 kWh/a		HWB _{OK}	32,6	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	2.577 kWh/a		WWWB _{OK}	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	3.503 kWh/a		HEB _{OK}	17,4	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			Ø _{Heiz,K}	0,38	
Haushaltsstrombedarf	3.313 kWh/a		HHStB _{OK}	16,4	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	6.815 kWh/a		EEB _{OK}	33,8	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	13.017 kWh/a		PEB _{OK}	64,5	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	8.996 kWh/a		PEB _{non-OK}	44,6	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	4.021 kWh/a		PEB _{ren-OK}	19,9	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	1.881 kg/a		CO ₂ _{OK}	9,3	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GES,OK}	0,73	
Photovoltaik-Export	0 kWh/a		PV _{Export,OK}	0,0	kWh/m²a
ERSTELLT					
GWR-Zahl	2012-0028	ErstellerIn	S&P energydesign e.U., Johannes Stockinger Dipl.-HTL-Ing. Johannes Stockinger, MSc, EUREM		
Ausstellungsdatum	10.08.2017				
Gültigkeitsdatum	10.08.2027				
		Unterschrift			

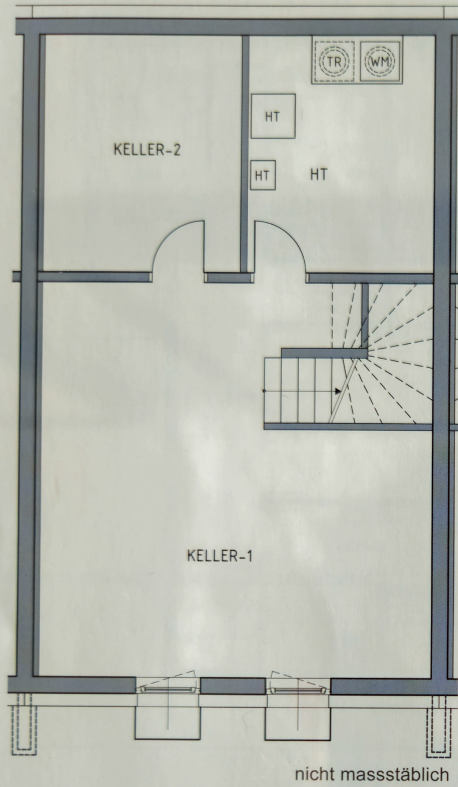
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Energieausweis II

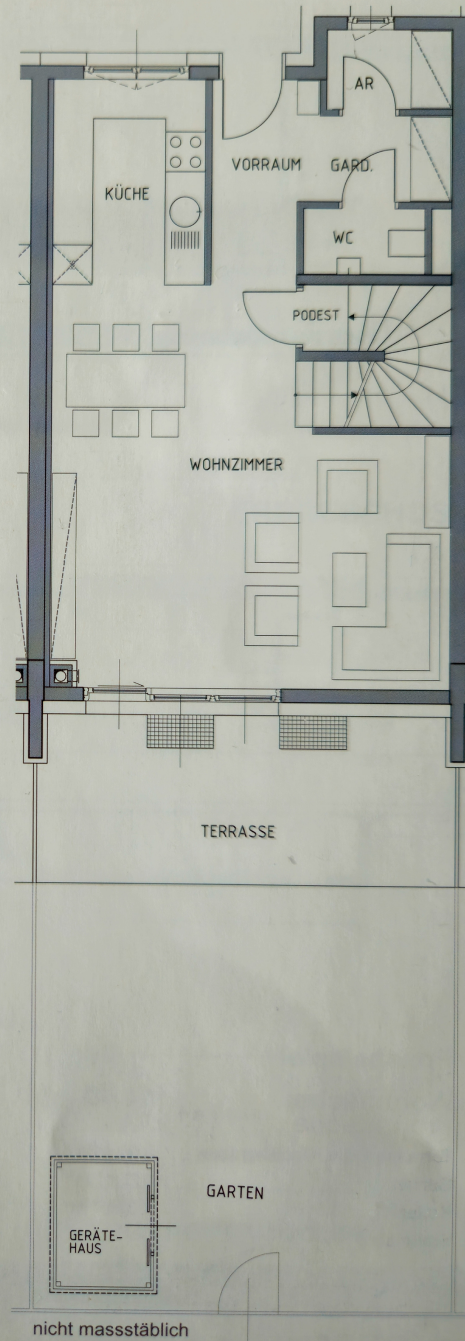
Exposé - Grundrisse

WOHNUNG TYP B 3 Schlafzimmer

KELLERGECHOSS



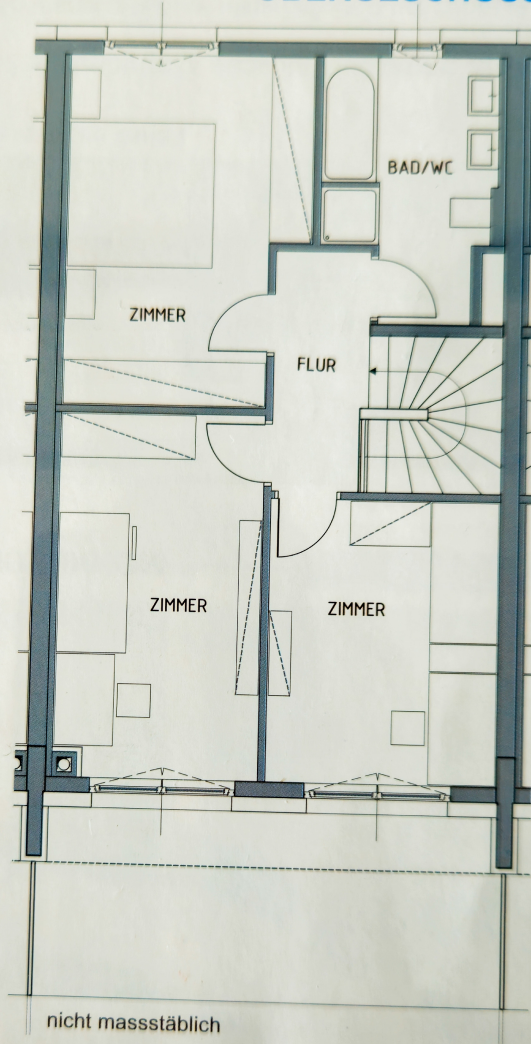
ERDGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

WOHNUNG **TYP B** 3 Schlafzimmer

OBERGESCHOSS



Preisbeispiel

Wohnfläche

Terrasse

Garten

Keller

Stellplatz

Top 12

103,21 m²

15,83 m²

40,96 m²

54,03 m²

1