

Exposé

Mehrfamilienhaus in Mödling

Stadtwohnhaus in Mödling, Altbau saniert und neu



Objekt-Nr. OM-417210

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.600.000 €**

2340 Mödling
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.015,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	280,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Renditeobjekt – Bauträgergrundstück im Zentrum von Mödling

Biete Wohnhaus samt Garten im Zentrum von Mödling zum Verkauf an. Das Objekt besteht aus 2 aneinander angebauten Zweifamilienwohnhäusern die einen Innenhof umschließen; hier befinden sich 3 -4 PKW-Stellplätze.

Ein Wohnhaus ist eingeschösig, das andere zweigeschoßig. Beide Wohnhäuser wurden umfassend saniert (Fernwärmezentralheizung, Elektroinstallation, Wasserver- und Entsorgung, Vollwärmeschutz, ect) Der gesamte Baubestand weist eine aktuelle Baubewilligung auf; Energieausweise und Elektrosicherheitsprotokolle liegen vor.

Wohnhaus 1 (zweigeschoßig) besitzt 2 Wohneinheiten und einen Technikraum. TOP1 im EG hat eine Wohnnutzfläche von 63 m², TOP 2 im OG eine Wohnnutzfläche 96 M².

Wohnhaus 2 (eingeschoßig) besteht aus 2 Wohneinheiten, wobei eine generalsaniert wurde, die andere bedarf noch der Sanierung. Beiden Einheiten können auch als Büro oder Geschäft genutzt werden. Top 1 (vollständig saniert) hat eine Wohnnutzfläche von 116 M² und TOP 2 (noch nicht saniert) eine Wohnnutzfläche von 87 M².

Ausstattung

Die Wohnungen sind mit einer Küchenzeile und teilweise mit Küchengeräten ausgestattet.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

Sonstiges

Bei Vermietung zu beachten: 1 Wohneinheit unterliegt der freien Mietpreisbildung, eine Wohneinheit der angemessenen Mietpreisbildung und eine Wohneinheit der Kategoriemietpreisbildung; durch Hinzunahme eines weiter Raums besteht die Möglichkeit der freien Mietpreisbildung (über 130 M²).

Besonders interessant für Bauträger: Bauland-Kerngebiet BKN 2,0, Bebauung: 50% - g – II III (+50% aufgrund Eckparzelle = 75% Baudichte). Das bedeutet, dass eine weitere Entwicklung des Bauvolumens möglich ist.

Die Grundstücksgröße beträgt 1025 m².

Nach Rücksprache besteht die Möglichkeit eventuell ein weiteres Grundstück im Anschluss zu erwerben.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, sind jedoch vom Käufer zu verifizieren. Die Unterlagen dafür werden zur Verfügung gestellt.

Lage

Im Zentrum von Mödling, circa 150 m bis zur Fußgängerzone. Ärztezentrum, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ect. fußläufig in wenigen Gehminuten gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	64,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



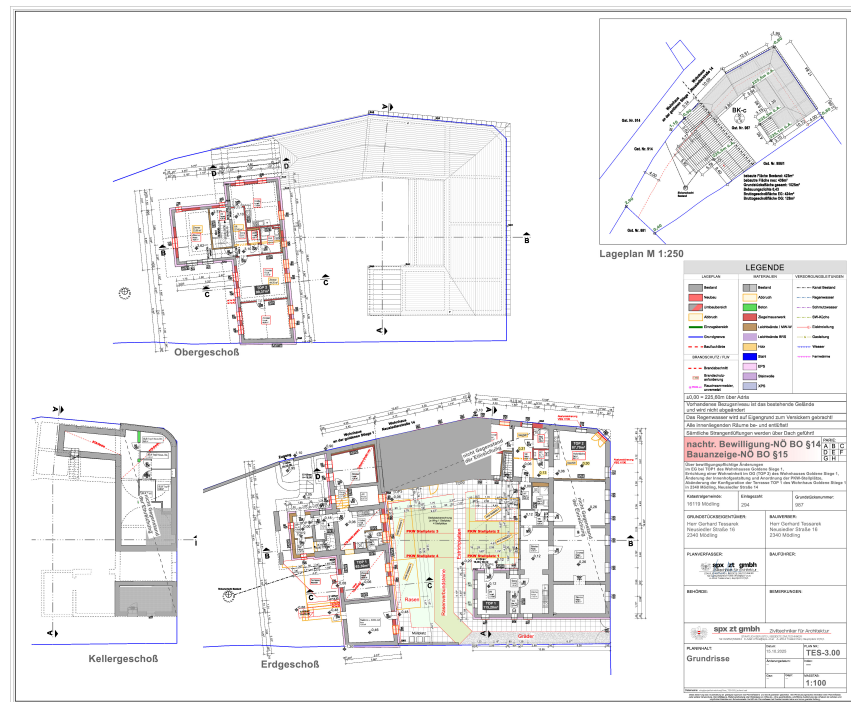
Exposé - Galerie



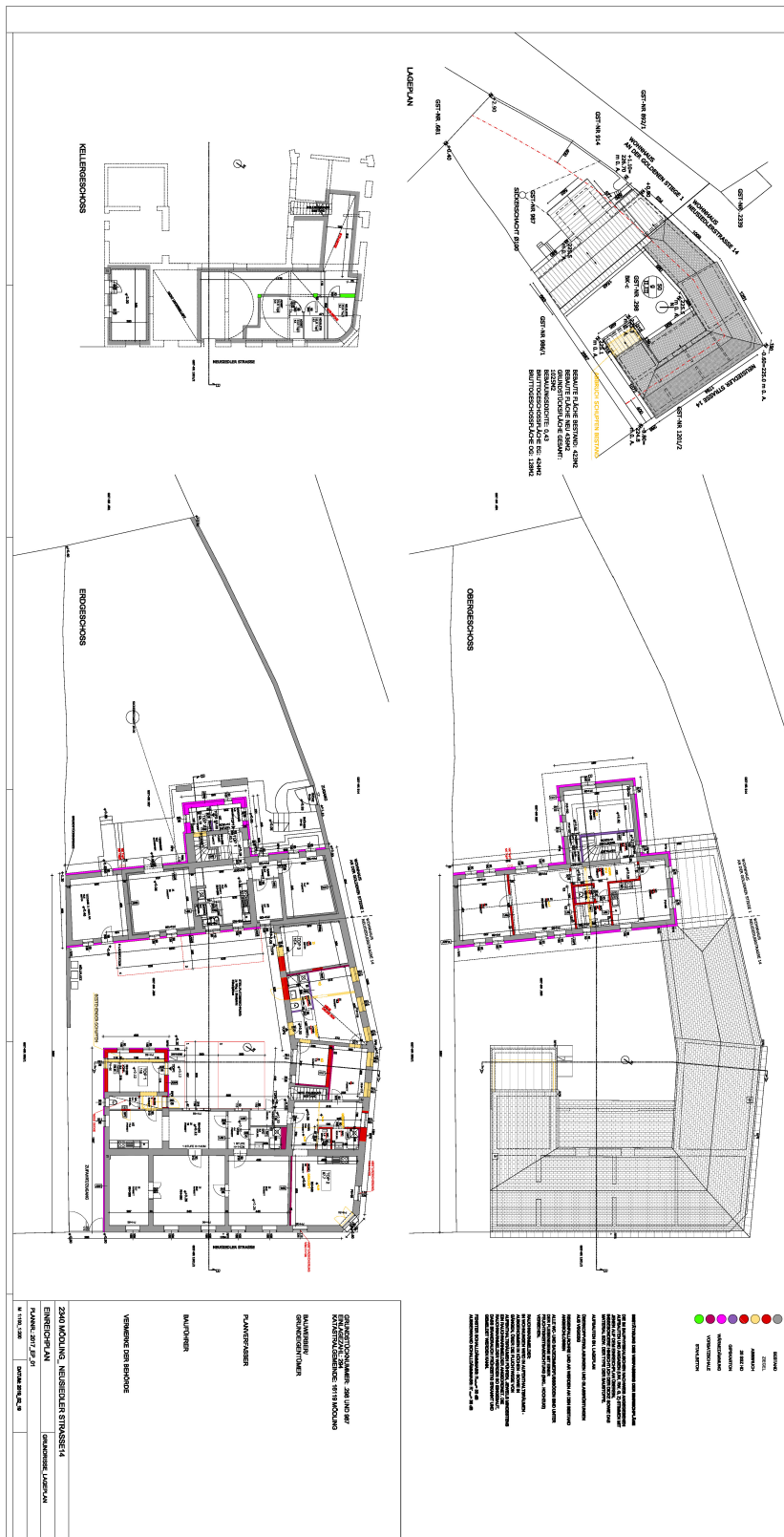
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 1
2. Energieausweis 2

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG

Gebäude(-teil)	EG & OG	Baujahr	
Nutzungsprofil	Zweifamilienwohnhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Mödling
PLZ/Ort	2340 Mödling	KG-Nr.	16119
Grundstücksnr.		Seehöhe	240 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2SK}	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				A+
B				
C		C	C	
D				
E				
F				
G				

B

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 Hilfsenergien.

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 Energieerträge und zusätzlich 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG

Gebäude(-teil)	EG-TOP1	Baujahr	
Nutzungsprofil	Zweifamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Mödling
PLZ/Ort	2340 Mödling	KG-Nr.	16119
Grundstücksnr.		Seehöhe	240 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				
B				B
C				
D				D
E		E		
F			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 Hilfsenergien.

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 Energieerträge und zusätzlich 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

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

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