

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

Bietet 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 eingeschoßig, 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 weiters 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

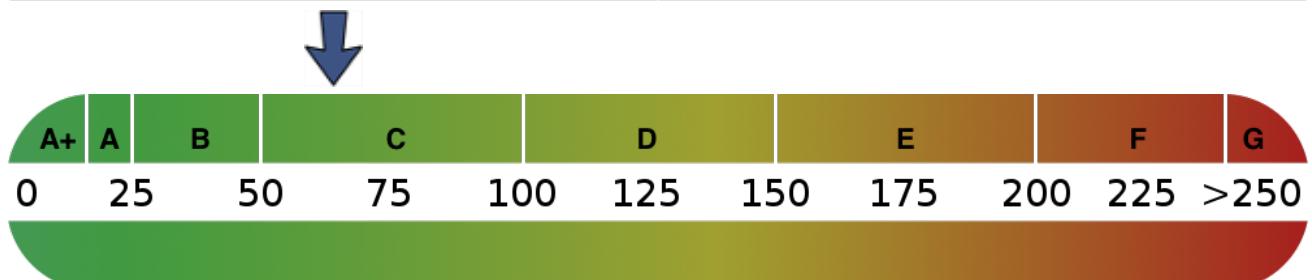
Im Zentrum von Mödling, circa 150 m bis zur Fußgängerzone. Ärztezentrum, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ect. fußläufig in wenigen Gehminuten gut erreichbar.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



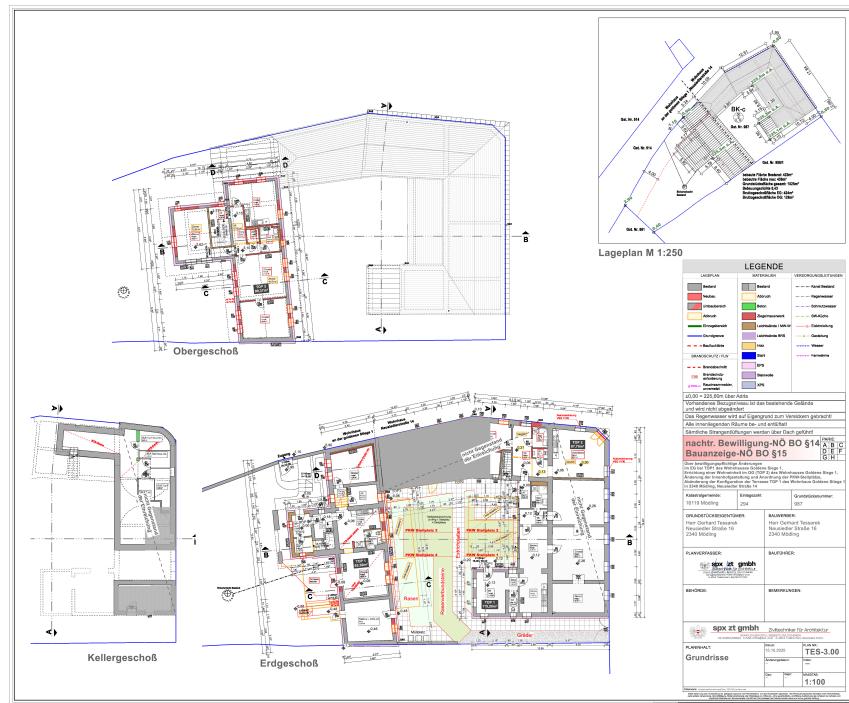
Exposé - Galerie



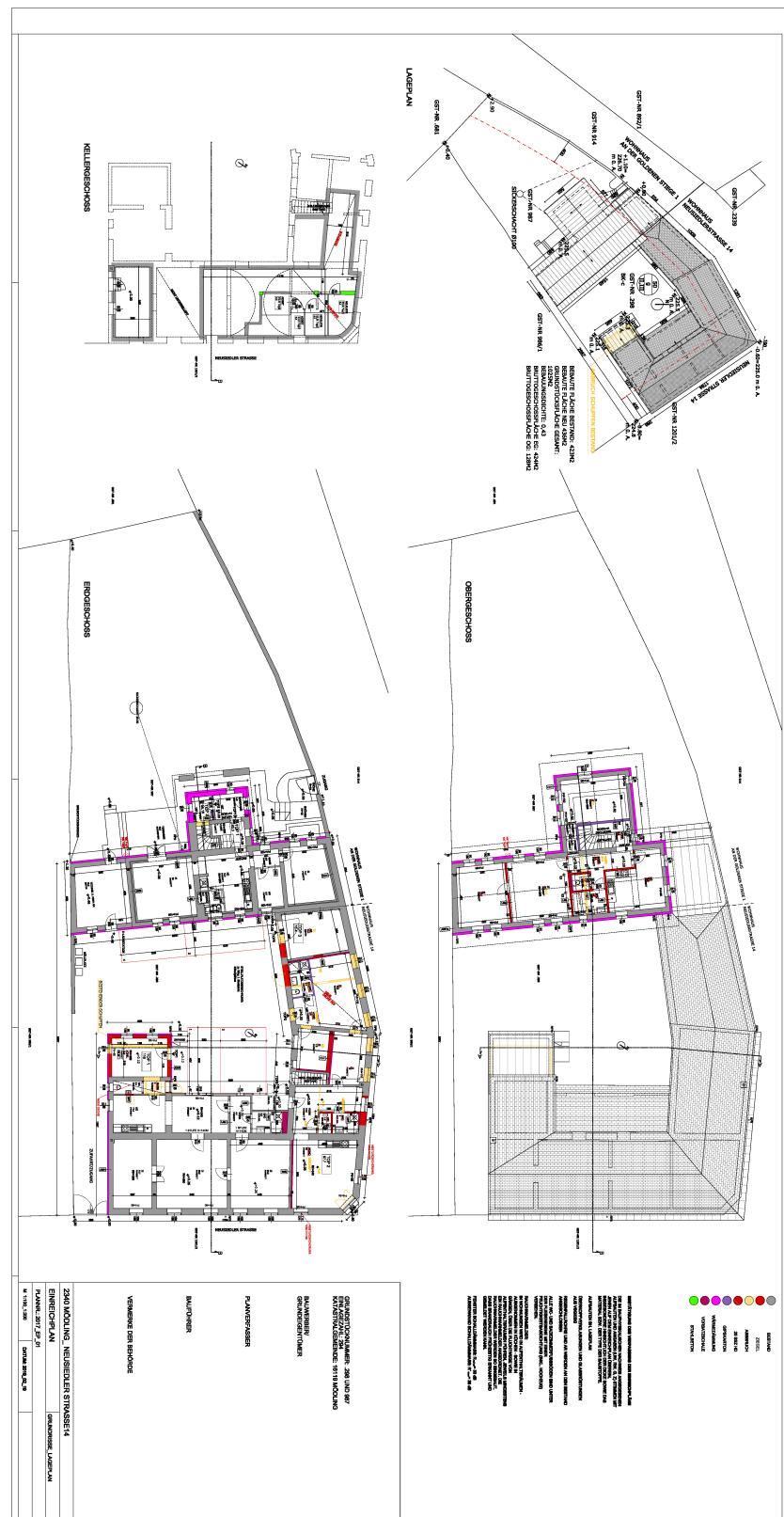
Exposé - Galerie



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
Nutzungsprofil	Zweifamilienwohnhaus
Straße	
PLZ/Ort	2340 Mödling
Grundstücksnr.	

Baujahr

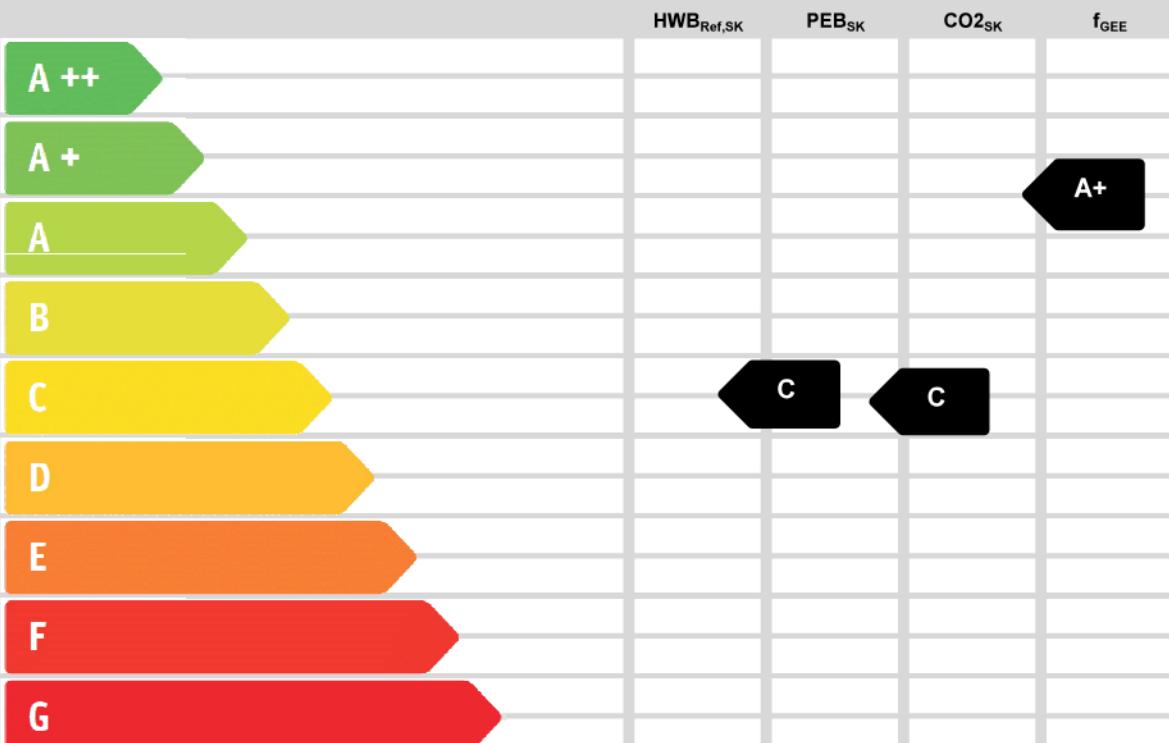
Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Mödling

KG-Nr. 16119

Seehöhe 240 m

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 Wärmeverteilung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

HSB: Der **Haushaltstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenegieeffizienz-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_{erw}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nerw}) 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.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenegieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

AX3000 - Energieausweis (20180719) V2018

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG

Gebäude(-teil)	EG-TOP1
Nutzungsprofil	Zweifamilienhaus
Straße	
PLZ/Ort	2340 Mödling
Grundstücksnr.	

Baujahr

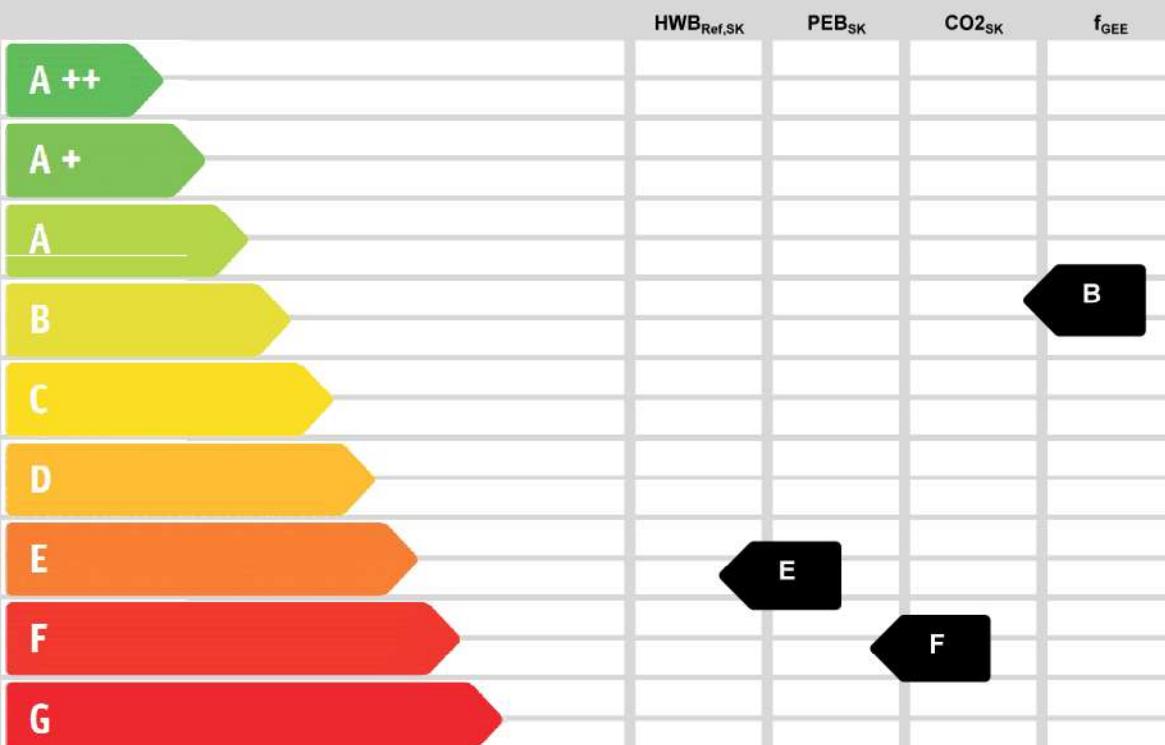
Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Mödling

KG-Nr. 16119

Seehöhe 240 m

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 Hilfsenergien.

HSB: Der **Haushaltstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrombedarf, 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_{er}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{ner}) 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.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

AX3000 - Energieausweis (20180719) V2018