

Exposé

Terrassenwohnung in Wiener Neudorf / Mödling

***Edler SINGLEHIT - Balkon, Garage, Klimaanlage,
sofort BEZIEHBAR***



Objekt-Nr. **OM-442987**

Terrassenwohnung

Vermietung: **710 € + NK**

Ansprechpartner:
Carola Bloch-Gornik & Georg Gornik

Beethofengasse 1
2351 Wiener Neudorf / Mödling
Wien
Österreich

Baujahr	2003	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	35,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	45,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	121 €	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	100 €	Heizung	Sonstiges
Summe Nebenkosten	931 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

! Liebevoller, generalsanierter SINGLEHIT !

Das luxuriöse Raumwunder mit perfekten Grundriss, wurde neu saniert und befindet sich in absoluten Top-Zustand, - sofort beziehbar !

Eine harmonische Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität, Stil sowie gemütliches Raumgefühl.

Heller Wohnbereich mit offener Küche, gemütlicher Bar und Ausgang zum Balkon. Separates, kleines Schlafzimmer - ideal für eine ausziehbares Bett.

Besonders praktisch ist der Abstellraum sowie zusätzlich noch ein großem, versperrbaren Kellerraum mit viel Stauraum, Licht sowie zahlreichen Steckdosen.

Wohnfläche: ca. 35,41 m² + Balkon ca. 8,93m² + Tiefgaragenplatz + Kellerraum ca. 7,4m²

(Vorraum ca. 2,44m², Abstellraum ca. 1,10m², Bad mit WC und Dusche ca. 4,6m², Wohnbereich mit Kochnische ca. 19m², Schlafbereich ca. 5,8m²)

Ausgestattet ist dieses gemütliche zu Hause mit:

- * hochwertigen Parkettböden
- * neues, helle verfliestes, modernes Badezimmer mit neuen Armaturen, Dusche, WC
- * frisch, weiß ausgemalt
- * Klimaanlage
- * Jalousien an allen Fenstern + Balkontüre
- * Küche mit Elin Geschirrspüler, Kühlschrank, Miele Backofen
- * AEG Waschmaschine
- * neuer Austria Email Fernwärmespeicher 110l
- * Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die in der Morgensonne zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch:

- *Garagenplatz
- * viel Stauraum - dank großen Kellerraum
- * ruhige Lage, sehr gute Infrastruktur

Miete Wohnung.....€ 660.-

Hausbetriebskosten..... € 88,50

Garagenplatz.....€ 50.-

Hausbetriebskosten:..... € 32,18

* Gesamt€ 830,68

+ persönliche Bk: Heizung, Warmwasser, Strom (ca. € 100.- ? je nach Verbrauch)

* GESAMTMIETE: ca. € 930,68.-

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock (ohne Lift).

Ideal für Singles, oder Pendler die modernes, hochwertiges Wohnen mit viel Komfort auf kompakten Raum schätzen. Sie präsentiert sich in einen gemütlichen, ausgezeichneten und sofort bezugsfertigen Zustand .

Ausstattung

! TOP Ausstattung !

stilvolle, generalsanierte Singlewohnung mit vielen Extras,

perfekte Raumaufteilung,

hochwertiger Ausstattung,

Balkon, Garage, Kellerraum hervorragende Lage im Herzen der Natur !

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Zusammenfassung

Ideal für anspruchsvolle Singles (ohne Haustiere), die modernes Wohnen am Rande von Wien, in Toplage suchen

Bei Interesse senden sie uns bitte ihre Anfrage mit TELEFONNUMMER, um in einem Gespräch weitere Detail, sowie einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Oder rufen sie direkt: Fr. Carola Bloch-Gornik Tel 0664 340 6798

Wir / ich freue mich über ihren Anruf !

Lage

DIE Lagebeschreibung – Wiener Neudorf - Mödling

Die Wohnung befindet sich an der Grenze zu Maria Enzersdorf - Mödling - Wiener Neudorf, einer der gefragtesten Wohnlagen im Süden von Wien.

Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus:

ruhigem Wohnen im Grünen

gleichzeitig optimaler Anbindung an Wien

Verkehrsanbindung:

* Badner Bahn (ca 8 min zu Fuß - direkte Anbindung nach Wien Innenstadt Karlsplatz & Baden)

* gute Busverbindung: 1 Gehminute zu 61A, 61B, zum Bahnhof / Badner Bahn, Mödling,...

* schnelle Verbindung zur Südautobahn (A2 mit Auto ca. in 20 min in Wien)

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe finden Sie:

* Supermärkte (Lidl, Bipa, Billa, Hofer, Spar,)

* Restaurants & Cafés & Heurigen

* Apotheken & Ärzte

* diverse Einkaufsmöglichkeiten (z. B. SCS in wenigen Minuten erreichbar)

* Spazierwege & Grünflächen

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Küche

Exposé - Galerie



Küchenblock mit Backofen.



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnbereich



Exposé - Galerie



Wohnzimmer- Blick zur Terrasse



kl. Schlafzimmer ca, 235 x 220

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche, Waschmaschine



neuer Fernwärmespeicher, Alibert

Exposé - Galerie



Waschbereich, WC



Dusche neue Armaturen

Exposé - Galerie



Bad, Abstellraum



Abstellraum mit Regalen



Balkon (links)

Exposé - Galerie



Balkon mit Klimagerät



Balkon

Exposé - Galerie



Morgensonne



Blick von der Terrasse

Exposé - Galerie



Klimagerät



eigener Kellerraum ca. 7,4m²

Exposé - Galerie



Garagenplatz 1

Exposé - Grundrisse

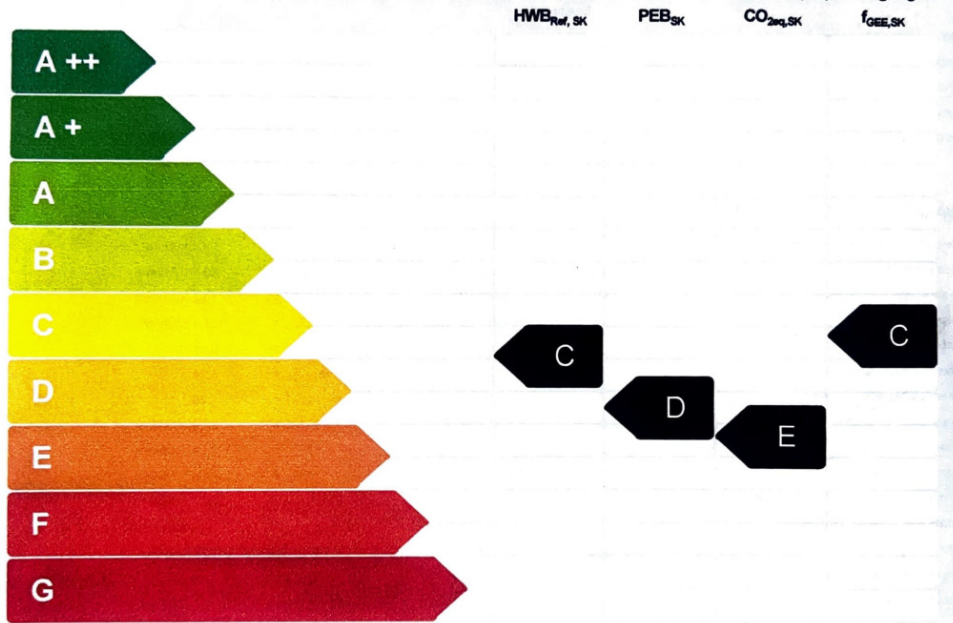
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Beethovengasse 1 - Haus 4	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	2003
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Beethovengasse 1 - Haus 4	Katastralgemeinde	Wiener Neudorf
PLZ/Ort	2351 Wiener Neudorf	KG-Nr.	16128
Grundstücksnr.		Seehöhe	201 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWR_{ref,SK}: 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.

WWWR: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

RK: Das Standortklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, 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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits 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.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorfage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.2.3 vom 12.08.2020, www.etu.at

Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-ART:	K
Brutto-Grundfläche (BGF)	491,5 m ²	Heiztage	261 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	393,2 m ²	Heizgradlage	3 674 K-d	Solarthermie	— m ²
Brutto-Volumen (V _D)	1 501,9 m ³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	910,7 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,61 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
Charakteristische Länge (L)	1,65 m	mittlerer U-Wert	0,56 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m ²	LEK _T -Wert	46,29	RH-WB-System (primär)	FW n.em.
Teil-BF	— m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V _B	— m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref, RK} =	87,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	87,3 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	160,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{OEE, RK} =	1,47
Erneuerbarer Anteil	Nah-/Fernwärme (Punkt 5.2.3 b)	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H, Ref, SK} =	48 391 kWh/a	HWB _{Ref, SK} =	98,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H, SK} =	48 391 kWh/a	HWB _{SK} =	98,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	5 023 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H, Ref, SK} =	74 268 kWh/a	HEB _{SK} =	151,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ, WW} =	3,81
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ, RH} =	1,14
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ, H} =	1,39
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	11 194 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} =	85 462 kWh/a	EEB _{SK} =	173,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} =	130 436 kWh/a	PEB _{SK} =	265,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB, n.em, SK} =	113 036 kWh/a	PEB _{n.em, SK} =	230,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB, em, SK} =	17 400 kWh/a	PEB _{em, SK} =	35,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq, SK} =	25 533 kg/a	CO ₂ eq, SK =	52,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{OEE, SK} =	1,48
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} =	— kWh/a	PVE _{Export, SK} =	— kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	Bmstr. Ing. Michael Jakowitsch
Ausstellungsdatum	23.01.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	22.01.2033		
Geschäftszahl			

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.

Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 6.2.3 vom 12.08.2020, www.etu.at