

**Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten zur Eigennutzung, als Investition, mit Gewerbemöglichkeit!**



**Objektnummer: 960/67156**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7400 Oberwart
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	195,24 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	295,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Antonio Stipsits**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling









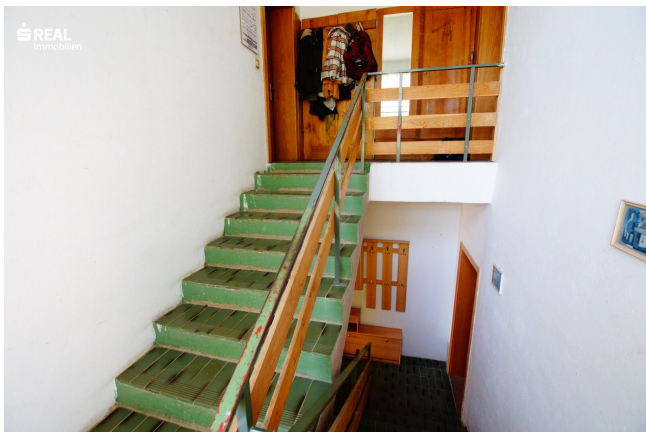




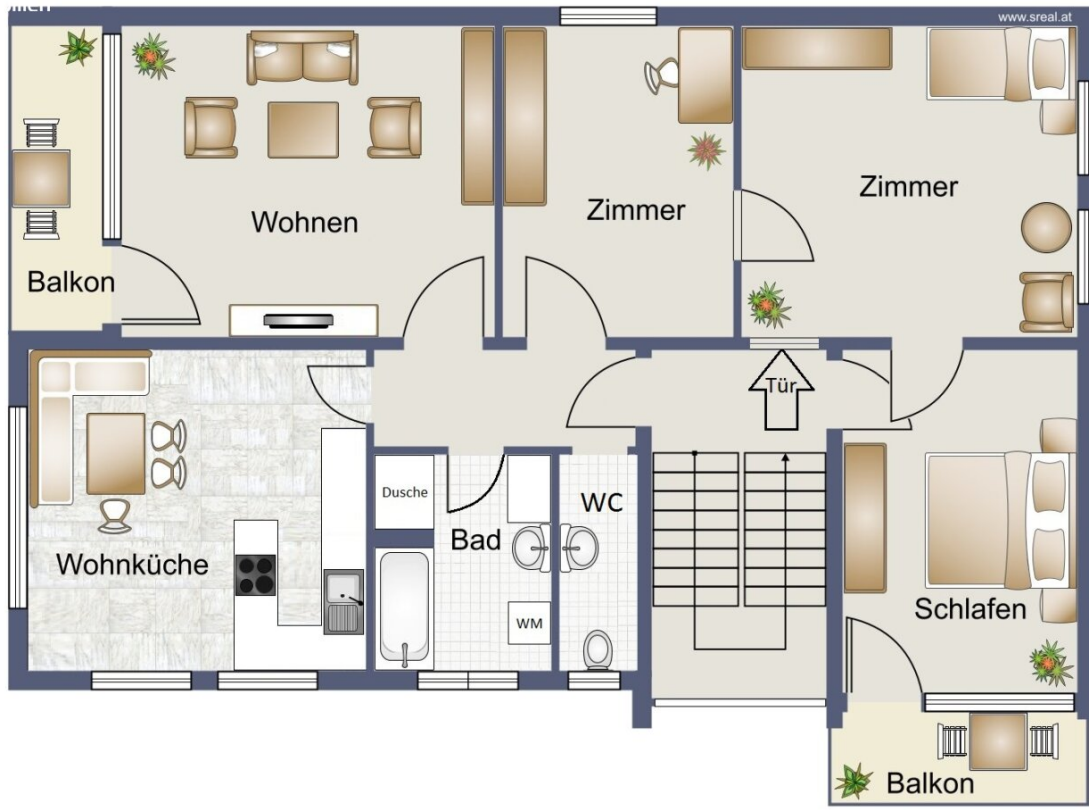




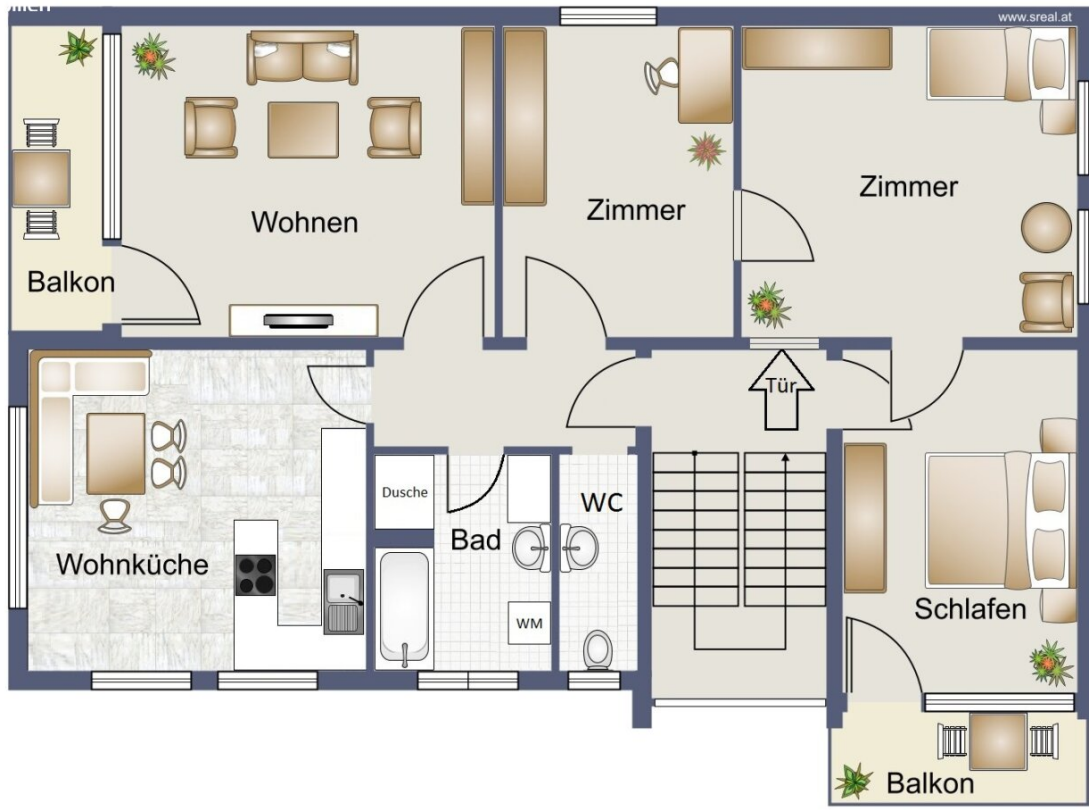




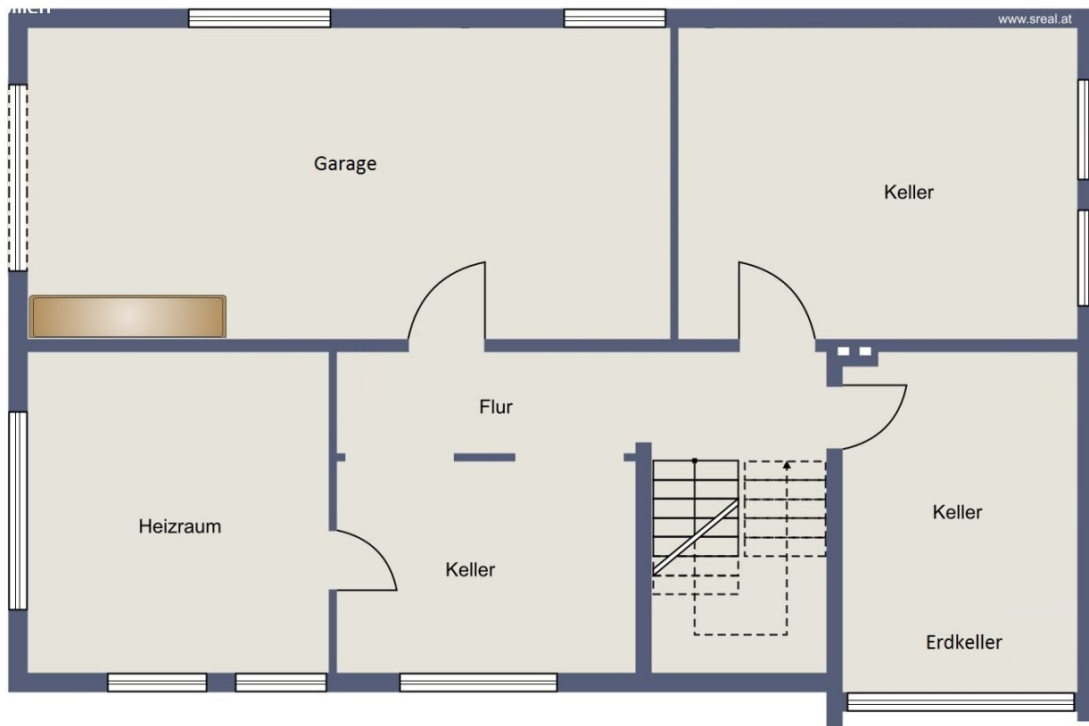




Skizze Obergeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss

## Immobilien

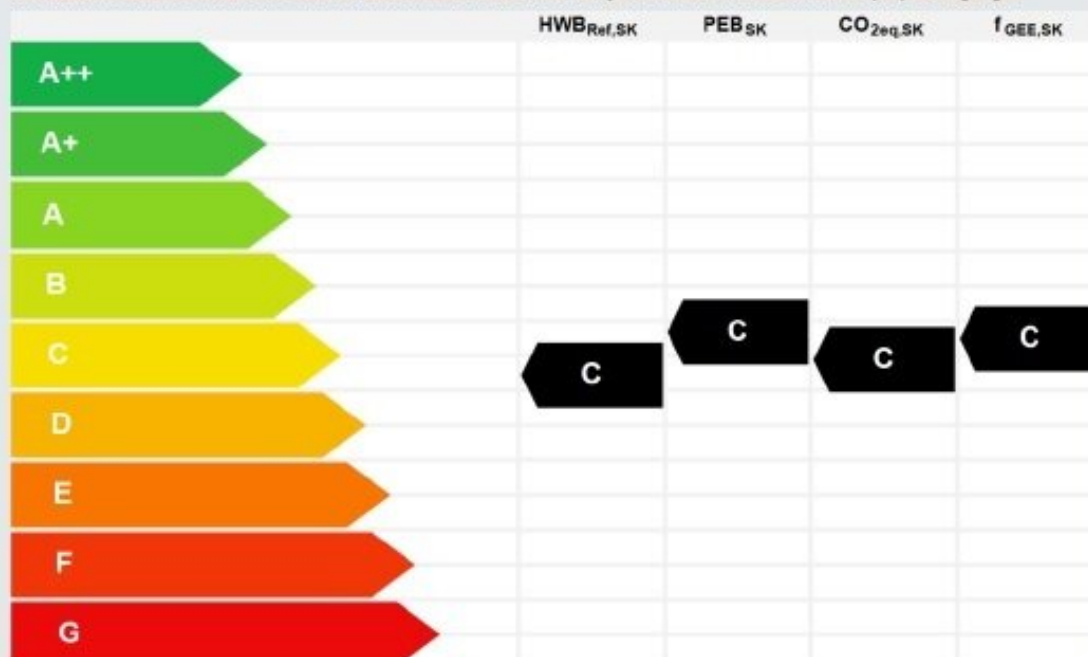
### BEZEICHNUNG

Gebäude (-teil)	Zweifamilienhaus
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten
Straße	
PLZ, Ort	7400 Oberwart
Grundstücksnummer	

### Umsetzungsstand

Bestand	
Baujahr	
Letzte Veränderung	
Katastralgemeinde	Oberwart
KG-Nummer	34057
Seehöhe	320,00 m

### SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXYD-EMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal definierten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Beiträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

**WWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudetypologie ein fiktiver bezogener Heizwärmebedarf.

**HBB:** Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, das ist fiktiv insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmepackung und der Wärmeabgabe sowie möglicher HBB-energie.

**HMB:** Der Hausheizwärmebedarf ist als fiktiver bezogener Heizwärmebedarf festgelegt. Er entspricht etwa dem durchschnittlichen fiktiven bezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima, basierend auf der Ermittlung von Energiekennzahlen.

**IRB:** Der Referenzgrad der Umwelt zusätzlich zum Heizwärmebedarf ist der Hausheizwärmebedarf, abzüglich möglicher Stromerzeugungs- und sonstiger eines dafür notwendigen Heizwärmebedarfs. Der Heizwärmebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Leistungseffizienz).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einer mit dem Heizwärmebedarf abzüglich möglicher Stromerzeugungs- und sonstiger eines dafür notwendigen Heizwärmebedarfs und anderen als einem Referenz-Heizwärmebedarf (Vorkonvention 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Heizwärmebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf teilt sich in erneuerbaren (PE<sub>Ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PE<sub>NonRen</sub>) Anteil auf.

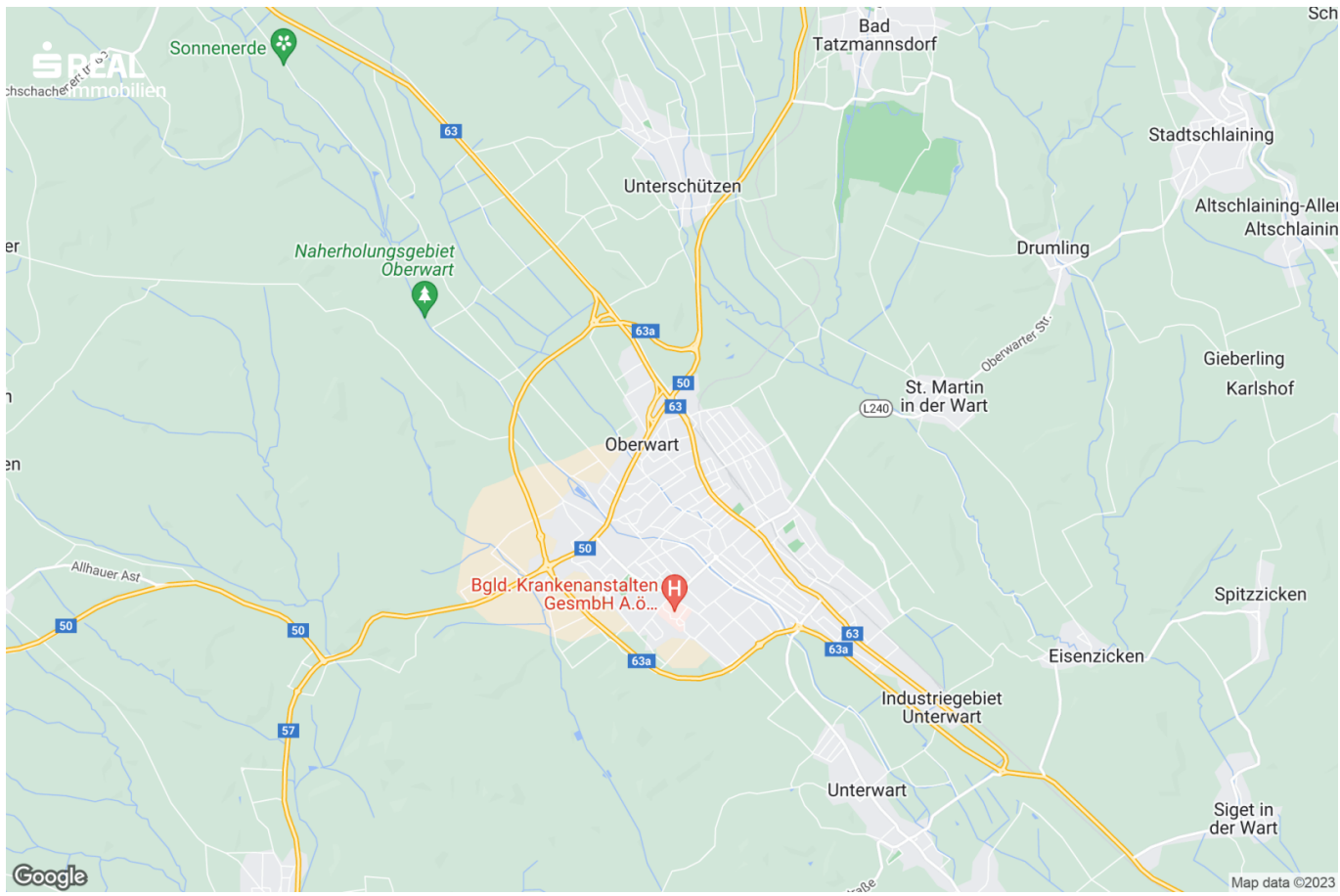
**CO<sub>2eq</sub>:** Gemessen dem Heizwärmebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener fiktiv.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Klimadaten (1970 bis 1990) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorkonvention aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der 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 (neu: 2018/844/EU vom 30. Mai 2018) und des Energieausweis-Vollzugs-Gesetzes (EAWG). Der Ermittlungsprozess für die Konventionen für die Primärenergie und Kohlendioxidemissionen (fiktiv) Strom: 2010-09 – 2010-09, und es wurden fiktive Abrechnungsregeln unterstellt.





# Objektbeschreibung

## Die Lage:

Die Stadtrandlage dieser Immobilie ist sehr interessant, da bei der gegebenen Flächenwidmung „Arbeiten & Wohnen“ unter einem Dach realisierbar ist! Alles was Sie im Alltag an Infrastruktur benötigen - wie z.B. das EO Einkaufszentrum Oberwart, diverse Supermärkte, Kindergarten/Hort, Volksschule, NMS, Polytechnikum, Berufsschule, HBLA, Handelsakademie, Zweisprachiges Bundesgymnasium, Apotheke, Ärztezentrum, Krankenhaus, Banken, Post, Tankstelle etc. - ist in Oberwart vorhanden! Die Bezirkshauptstadt ist zudem ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. (Bahnhof/Schieneverkehr und zahlreiche Busverbindungen z.B. die Linie G1/B01 nach Wien) Aufgrund der im Nahbereich angesiedelten Grünflächen und der zahlreichen "Sport- & Freizeiteinrichtungen" (Freibad, Tennisplätze, Fußballverein, Profi-Basketballverein "Gunners", Skaterpark etc.) wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil!

## Das Wohnhaus:

Die Liegenschaft kann sowohl zur Verwirklichung des persönlichen Wohntraumes dienen, als auch als Investitionsobjekt (durch die Vermietung von zwei separaten Wohneinheiten) und ebenso als Immobilie zur Etablierung einer idealen „Life-Work-Balance-Kombination“, da auch ein Gewerbebetrieb geschaffen werden kann.

Die Baubewilligung des ziegelmassiv errichteten Wohnhauses datiert aus dem Baujahr 1974, die Benützungsbewilligung aus dem 1978.

Alle relevanten Unterlagen aus dem Bauakt liegen digital vor.

Das Gebäude unterteilt sich in ein Kellergeschoß (ca. 99,9m<sup>2</sup>) mit Garage und zwei Wohneinheiten zu je 97,62m<sup>2</sup>, welche per Stiegenhaus erreichbar sind:

### Kellergeschoß

- Garage
- Heiztechnikraum
- Lagerraum
- Lagerraum mit Erdkeller
- Abstell- & Lagerraum

### Erdgeschoß

- Wohnküche mit Küchenmöblierung 18,68 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 20 m<sup>2</sup> mit Balkon ca. 5 m<sup>2</sup>
- Arbeits-/Ess-/Kinderzimmer 12 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 18,60 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 13,64 m<sup>2</sup> mit Balkon ca. 3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 6,33 m<sup>2</sup>
- WC 2,65 m<sup>2</sup>
- Vorraum 5,72 m<sup>2</sup>

Obergeschoß (ca. 91 m<sup>2</sup>)

- Wohnküche mit Küchenmöblierung 18,68 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 20 m<sup>2</sup> mit Balkon ca. 5 m<sup>2</sup>
- Arbeits-/Ess-/Kinderzimmer 12 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 18,60 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 13,64 m<sup>2</sup> mit Balkon ca. 3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 6,33 m<sup>2</sup>
- WC 2,65 m<sup>2</sup>
- Vorraum 5,72 m<sup>2</sup>

### **Allgemeines:**

Im Erdgeschoß müssen Vorzimmer, Toilette und Badezimmer fertiggestellt werden, da mit der Sanierung bereits begonnen wurde.

Die anderen Räume bedürfen einer optischen Auffrischung! (Bodenbeläge, Wandmalerei und Türblätter).

Die Fenster und die Fassade wurde zwischenzeitlich erneuert, wie auch das Heizsystem (Gas) und die Solaranlage.

Das große Grundstück kann theoretisch auch in zwei Parzellen geteilt werden.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr 309,- Euro, die jährliche Wasserzählermiete 16,50 Euro.

Wasserbezugsgebühr und Kanalbenützungsg Gebühr hängen vom tatsächlichen Verbrauch ab.

1 m<sup>3</sup> Wasser = 1,87 Euro und 1m<sup>3</sup> Kanal = 2,25 Euro

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2994681?accessKey=65ad>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

### **Resümee:**

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

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 <5.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap