

**2842 Edlitz - Sofort bezugsfähige Eigentumswohnung mit  
Loggia und Tiefgaragenstellplatz!**



**Objektnummer: 960/68002**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2842 Edlitz
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,92 €
<b>USt.:</b>	22,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Antonio Stipsits**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling





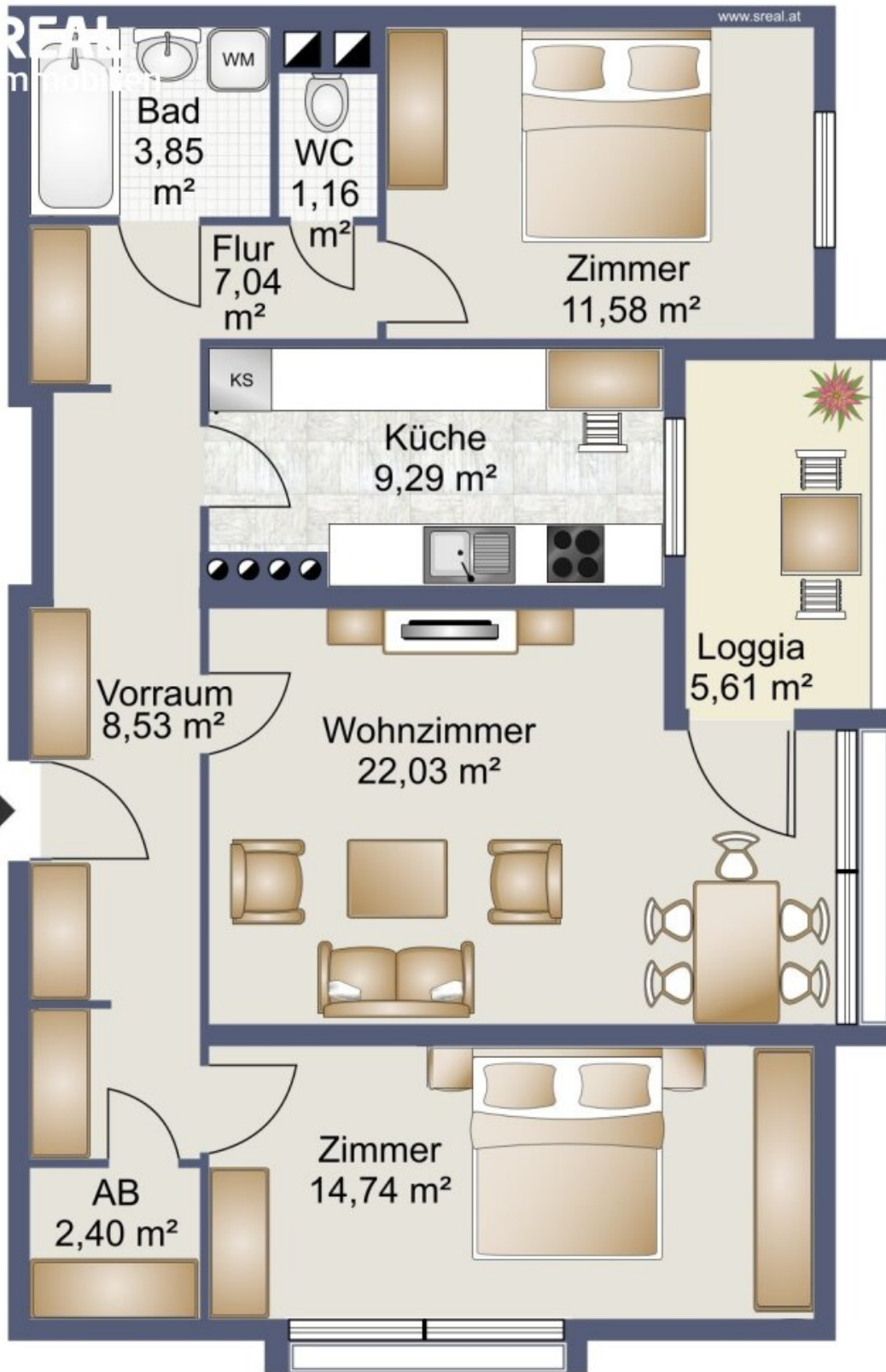












Skizze Wohnung

# REAL Energieausweis für Wohngebäude

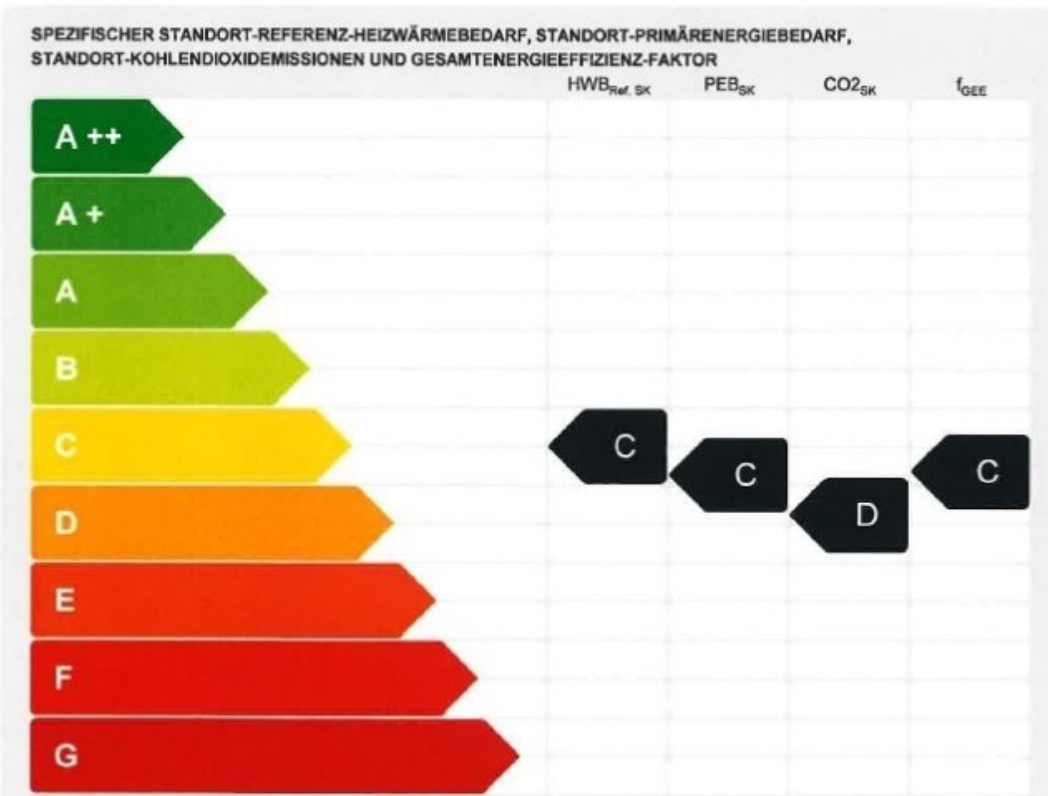
Immobilien  
oib

ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015



<b>BEZEICHNUNG</b>	2842 Edlitz_Markt		
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1990
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Markt	Katastralgemeinde	Edlitz
PLZ/Ort	2842 Edlitz Markt	KG-Nr.	19432
Grundstücksnr.		Seehöhe	450 m



**HWB<sub>Ref, SK</sub>:** 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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

**EER:** 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<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

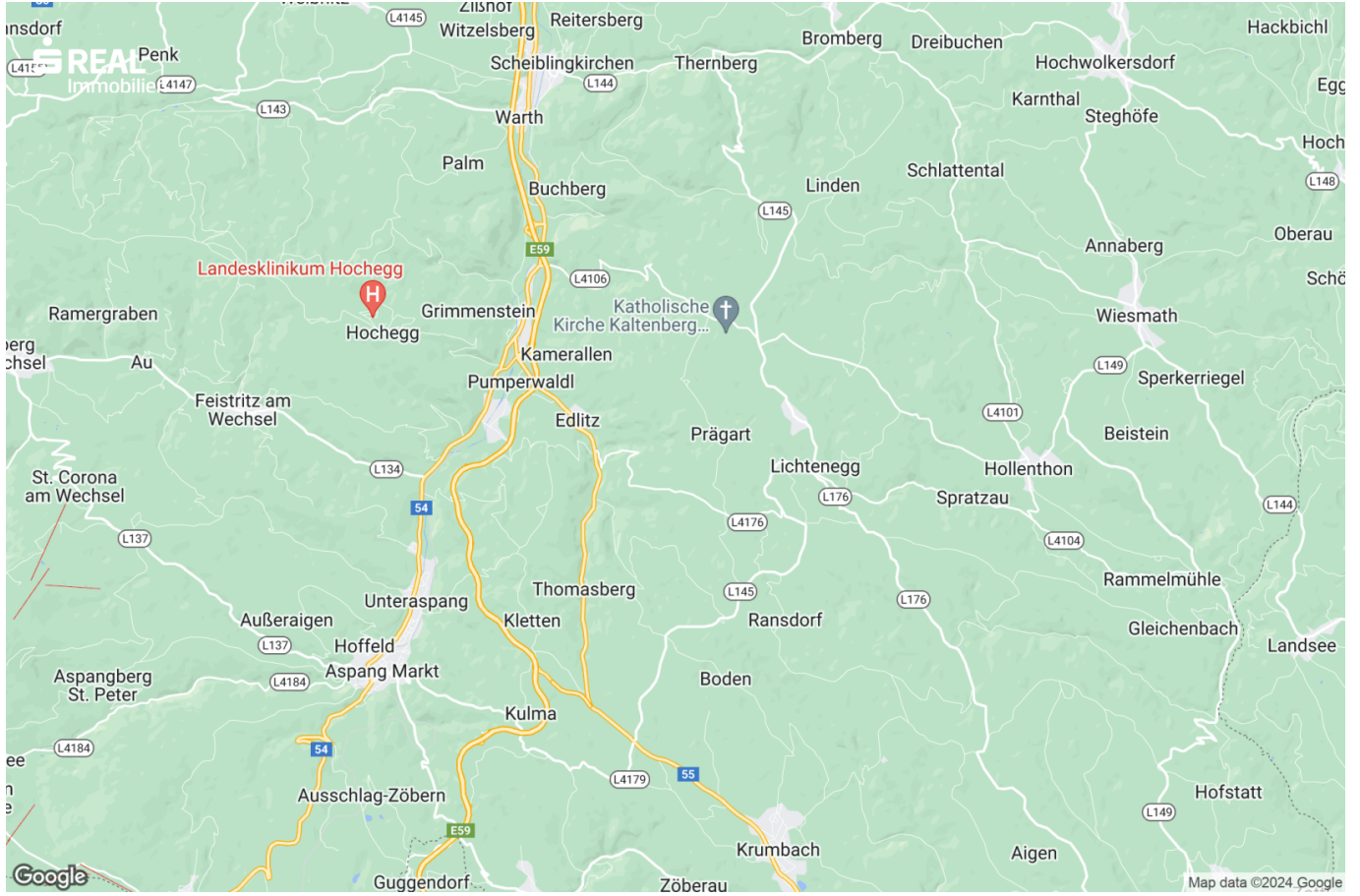
**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2,SK</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

**Alle Werte gelten unter 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.

\*Gebäudeprofil Duo® Software, ETU GmbH, Version 5.1.1 vom 22.03.2019, [www.etu.at](http://www.etu.at)



## Objektbeschreibung

### Die Lage:

Die Lage dieser Immobilie am grünen Ortsrand ist ausgezeichnet! Die Bezirkshauptstadt Neunkirchen ist in gut 15 Minuten Fahrzeit erreichbar und die Bundeshauptstadt Österreichs in ca. 45 Minuten. Alles was Sie im Alltag benötigen (Volksschule, Mittelschule, Musikschule, Kindergarten, Nah & Frisch Nahversorger, Bankinstitut, Gemeindefarmer mit Hausapotheke etc.) ist im Umfeld der Immobilie vorhanden und in ca. 7 Minuten fußläufig erreichbar! Somit sind Sie nicht auf die unmittelbare Nutzung eines PKW's angewiesen! Besitzen Sie dennoch ein Fahrzeug, steht ein PKW Stellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung.

Die Nähe zum Ortszentrum erleichtert die komfortable Nutzung der gebotenen öffentlichen Verkehrsmittel! (VOR Haltestelle Edlitz Ortsmitte, Buslinie 388 nach Hohegg/Grimmenstein, Buslinie 384 Aspang bis Seebenstein und Neunkirchen, Buslinie 390 Kirchschatlag/Bad Schönau/Krumbach/Grimmenstein)

Aufgrund der angrenzenden "Grün- & Freiflächen" (Wanderwege, Panoramastraße...), sowie der "Sport- & Freizeiteinrichtungen" (Freibad, Tennisplatz, Sportunion Edlitz/Thomasberg/Grimmenstein mit dem Angebot zu Mountainbiketouren & Rackleton...etc.) in der Nähe, wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil!

### Das Wohnhaus:

Die Wohnhausanlage wurde im Jahr 1990 benützungsbewilligt. Im Untergeschoß wurden Kellerabteile und Tiefgaragenstellplätze für PKW's etabliert, welche der allgemeinen Nutzung vorbehalten sind. Die Liegenschaft wird seit der Errichtung natürlich sorgsam und pfleglich in Stand gehalten!

### Die Wohnung:

Die ausgewogen aufgeteilten Räumlichkeiten im ersten Obergeschoß (kein Personenaufzug), bieten Ihnen ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung! Im Eingangs- & Vorzimmerbereich wurde eine Garderobe geschaffen, welche in Kombination mit dem angrenzenden Abstellraum für ausreichenden Stauraum sorgt. Der kommunikative Mittelpunkt der Wohnung - der schmucke Wohn-/Esszimmerbereich - ist nach Westen orientiert und knapp über 22 m<sup>2</sup> groß. Ihr Frühstück und diverse kulinarische Genüsse können Sie aufgrund des Platzangebotes auch gerne auf der 5,61 m<sup>2</sup> großen Loggia genießen! Die Küche (mit Fenster und Essplatz) ist mit einer im Landhaus-Stil gehaltenen Küchenmöblierung samt elektrischer Geräte ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Wanne, einen Waschtisch und dem Anschluss für die Waschmaschine. Die separat gehaltene Toilette ist vom zentralen Vorraum aus erreichbar. Zwei schmucke Schlafzimmer komplettieren das Raumangebot dieser Immobilie.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3045984?accessKey=6556>

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

Der Wohnung ist selbstverständlich ein Kellerabteil zugeordnet.

Allgemeines:

Ein Gas-Etagen-Heizsystem (Marke "Junkers") sorgt für wohlige Wärme in der kälteren Jahreszeit und bereitet auch das benötigte Warmwasser auf.

Der generelle Zustand dieser Immobilie ist sehr gepflegt!

Laut Vorausschau der Hausverwaltung werden in den folgenden 5 Jahren folgende Verbesserungsarbeiten vorgenommen:

- Erneuerung der Einlauf- bzw. Entwässerungsrinnen der Garage
- Anstreicherarbeiten Balkone/Fenster
- Stiegenaufgang
- diverse Baumeisterarbeiten

Die Kosten hierfür sind per Reparaturrücklage (derzeit ca. 68.000,- Euro lt. Info der Hausverwaltung) der Wohnungseigentümergeinschaft gedeckt!

Die laufende monatliche Vorschreibung beträgt:

141,92 Euro + 10% UST Betriebskosten

120,72 Euro Rücklage

24,33 Euro + 20% UST Garage

32,65 Euro + 10% UST Verwaltung

341,78 Euro gesamt

Wohnbauförderung:

Bei gegebener Förderungswürdigkeit kann das WBF-Darlehen der "Hypo Noe Landesbank für NÖ u. Wien AG" von Käufern übernommen werden.

Wird das bestehende Darlehen nicht übernommen, wird es im Zuge der Kaufvertragsabwicklung vorzeitig zurückbezahlt.

Der noch offene Saldo beträgt derzeit: € 3.714,90 (Zinssatz 1 % fix)

Laufzeitende: 01.04.2026

Annuität: € 240,44 in der monatlichen Vorschreibung (wird bei einer Tilgung NICHT mehr vorgeschrieben)

Resümee:

Diese Immobilie besticht als exklusives Gesamtpaket! Zum selber Wohnen, oder aber auch als Investition!

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

Kauf und Finanzierung aus einer Hand! Nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe, gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Spezialisten der Erste Bank & Sparkasse!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <5.000m

Apotheke <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap