

## **Aqualina Seeresidenz Ebreichsdorf**



**Objektnummer: 309953**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2483 Ebreichsdorf                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 52,57 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 2,40 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | A 22,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,82                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 920,00 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 731,23 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 836,37 €                         |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b>         | 13,91 €                          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 105,14 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 83,63 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

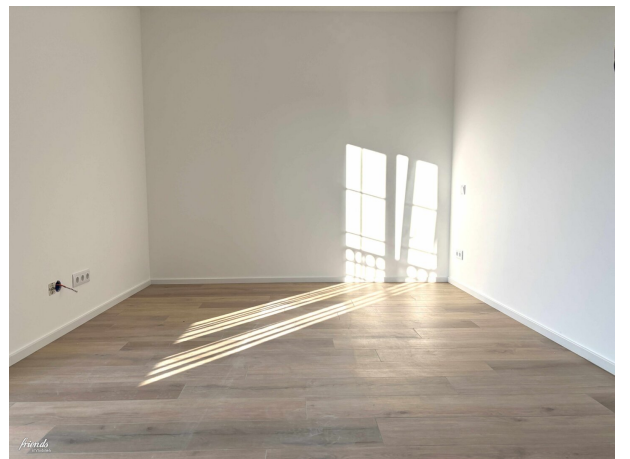
Warmwasser sowie Heizkostenabrechnung nach Verbrauch über ISTA

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











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

|      | HWB <sub>Ref,SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO2 <sub>SK</sub> | f <sub>GEE</sub> |
|------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| A+++ |                       |                   |                   |                  |
| A+   |                       |                   |                   |                  |
| A    |                       | A                 | A                 | A                |
| B    |                       |                   |                   |                  |
| C    |                       |                   |                   |                  |
| D    |                       |                   |                   |                  |
| E    |                       |                   |                   |                  |
| F    |                       |                   |                   |                  |
| G    |                       |                   |                   |                  |

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

**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 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>ern.</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern.</sub>) Anteil auf.

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

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

Diese Energieausweise entsprechen den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

immobilien

# Objektbeschreibung

Die modern und hochwertig ausgeführte Wohnhausanlage befindet sich gerade in der Fertigstellungsphase, bezugsfertig ab April 2025.

Das Projekt wurde unter hohen Qualitätsstandards errichtet!

- Angebot von 24 hochwertigen Mietwohnungen

**- Erdgeschoss:**

- 2 Wohnungen mit 2 Zimmern je 52,57 m<sup>2</sup>

- 4 Wohnungen mit 3 Zimmern je 72,05 m<sup>2</sup> sowie Terrasse und Garten

- 2 Wohnungen mit 3 Zimmern je 62,87 m<sup>2</sup> sowie Terrasse und Garten

**- 1. Obergeschoss**

- 2 Wohnungen mit 2 Zimmern je 62,52 m<sup>2</sup> und Balkon

- 4 Wohnungen mit 3 Zimmern je 72,16 m<sup>2</sup> und Balkon

- 2 Wohnungen mit 2 Zimmern je 62,87 m<sup>2</sup> und Balkon

**- 2. OG inkl. DG ( 8 Maisonetten-Wohnungen) können noch nicht präsentiert werden und folgen demnächst!**

- 2 Wohnungen mit 3 Zimmern je 98,37 m<sup>2</sup> und Balkon

- 4 Wohnungen mit 4 Zimmern je 108,75 m<sup>2</sup> und Balkon

- 2 Wohnungen mit 4 Zimmern je 108,24 m<sup>2</sup> und Balkon

- Komfort durch Tiefgaragenstellplätze und Außenstellplätze

- Zusätzliche Annehmlichkeiten wie Fahrradabstellräume und Kellerabteile

- Einige Wohnungen verfügen über private Gärten und oder Terrassen

- Familienfreundliche Umgebung mit Kinderspielplatz und Seezugang

- Idyllische Lage inmitten einer attraktiven Anlage nahe Golf- und Reitclub

**Hier dürfen wir Ihnen eine exklusive 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit 52,57 m<sup>2</sup> präsentieren**

- Teil einer modernen Wohnhausanlage mit 24 Einheiten
- Hoher Wohnkomfort
- Stilvolle Küche
- Offener Wohn-Essbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Extra WC

- Fahrradabstellraum im Kellergeschoss
- Kellerabteil
- Parkplätze in der Tiefgarage oder Außenbereich zur separaten Anmietung
- Stellplätze vorbereitet für E-Ladestationen (nicht inklusive - extra Anmietung erforderlich)
- Privater Seezugang
- Spielplatz für die Kinder

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
 Apotheke <1.500m  
 Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
 Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <1.500m  
 Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
 Geldautomat <1.500m  
 Post <1.500m  
 Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
 Bahnhof <2.000m  
 Autobahnanschluss <2.500m  
 Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap