

## Aqualina Seeresidenz Ebreichsdorf

friends®  
immobilien

friends®  
immobilien

# FROHE Weihnachten

UND EIN SCHÖNES

NEUES JAHR 2025



WÜNSCHT IHNEN DAS GESAMTE FRIENDS TEAM!



**Objektnummer: 309954**

**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>	72,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<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>	1.645,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.351,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.495,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,10 €
<b>USt.:</b>	149,55 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Warmwasser sowie Heizkostenabrechnung nach Verbrauch über ISTA

### Provisionsangabe:

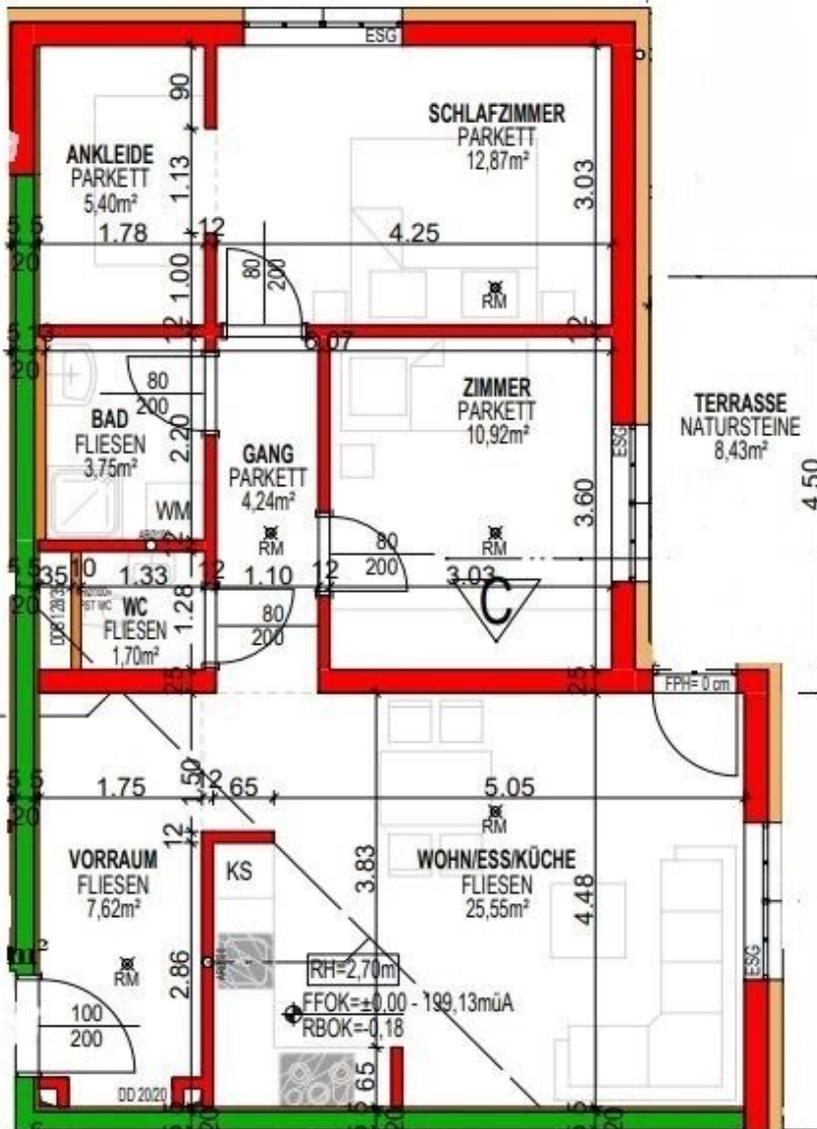
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





**Top 6**  
**WNF 72,5 m<sup>2</sup>**



**GARTEN TOP**  
**RASEN**  
**146,00m<sup>2</sup>**



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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> <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.

**CO<sub>2</sub>:** 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 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit 72,05 m<sup>2</sup> präsentieren

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

- Schrankraum
- Fahrradabstellraum im Kellergeschoss
- Kellerabteil
- Parkplätze in der Tiefgarage oder Außenbereich zur separaten Anmietung
- Stellplätze vorbereitet für E-Ladestationen
- Privater Seezugang

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