Höberth - Immobilien













Einzigartiges Wohnen 3 Zimmer nähe Neusiedlersee!
Rundum-sorglos-Paket siehe Beschreibung!

Am Anger 12a, 7091 Breitenbrunn
Wohnfläche: ca. 60 m²
Baujahr 1972 Anlage komplett saniert vor 3 Jahren
Zimmer: 3
Heizung: Fußbodenheizung + Zusatzradiatoren
Garage, mehrere Gemeinschaftsräume zur Benutzung;
HWB 104
gute Lage, ca. 4km vom Neusiedlersee entfernt, Bus fährt jede halbe Stunde zur nächsten S-Bahn!
ca. 50 km von Wien entfernt!

Preis: **135.000.-** €
Betriebskosten (+Mwst+Rücklagen): 573,62 €

Grunderwerbsteuer 3,5%: 4725.- €
Anwalt/Notar 1-3%: zwischen 1350.- und 4050.- €
Grundbuchsgebühr 1,1%: 1485.- €
Hypothek 1,2%: 1620.- €
Provision 3%+MwSt.: 4860.- €

Telefon: 0676/608 20 27 oder 0676/608 20 32
E-Mail: elfriede.hoeberth@gmail.com
www.Hoeberth-Immobilien.at

Objektbeschreibung:

Leben in einer einzigartigen Wohnanlage, sehr gut auch als Freizeit-Wohnung oder Anlagewohnung zu verwenden!
Einzigartiges Design der gesamten Wohnungsanlage, Bienenwaben galten als Vorbild um eine eigene Wohnlichkeit zu schaffen und eine eigene Atmosphäre!
ca. 60 m2, Fußbodenheizung (außerdem wurde eine zusätzlich Strom-Radiatoren installiert), Wohnanlage wurde 1972 gebaut und erst kürzlich komplett saniert (daher auch die erhöhten Betriebskosten), WC wurde erst komplett neu gemacht (Hänge-WC), Gegensprechanlage vorhanden, Loggia wurde umgebaut zu einen Wintergarten mit Infrarotkabine, Garagenparkplatz vorhanden; Möbel bleiben in der Wohnung so wie auf den Fotos ersichtlich, man kann grundsätzlich einfach mit einem Koffer einziehen;
Betriebskosten+Mwst.+Rücklagen stand 2026: 573,62 €

Wohnungsaufbau:

- Wohnzimmer mit Essbereich
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- umgebaute Loggia mit Infrarotkabine
- kleiner Küche
- Bad mit Dusche und WC
- Garagenplatz

Zugang und zur freuen Benützung:

- großes Schwimmbad
- Aufenthaltsräume für z.B. Geburtstagsfesten oder einfach nur zum gemütlichen Sitzen
- Sauna
- Waschküche und Trockenraum
- Massageraum (einmal die Woche kommt ein Masseur)
- zusätzliche kleine Wohnung die gebucht werden kann für Gäste
- Fitnessraum
- große allgemeine Terrasse

Höberth - Immobilien















Höberth - Immobilien

Tür

Fenster

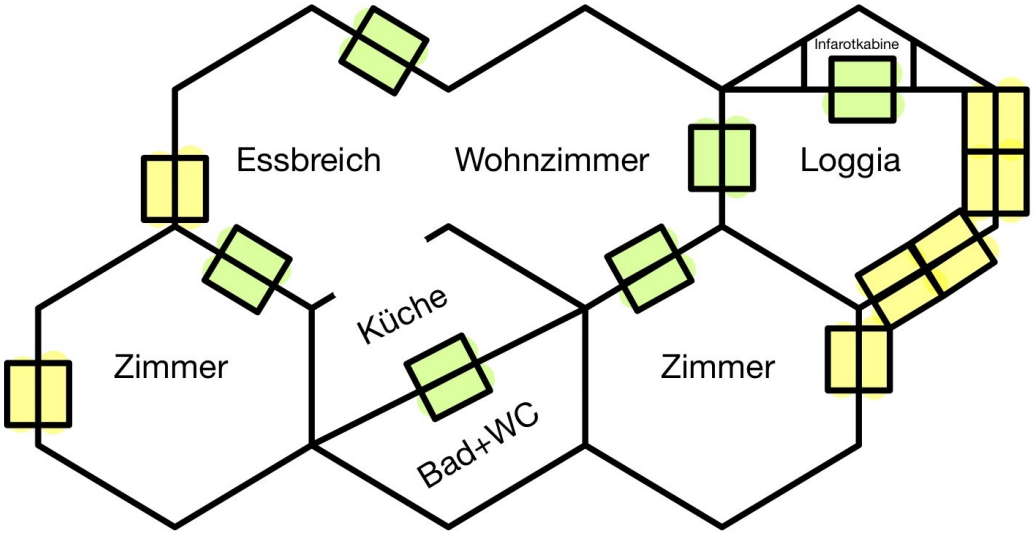


Abbildung ist nur eine ungefähre Skizze / Raumgröße entspricht nicht der realen Größe

Höberth - Immobilien

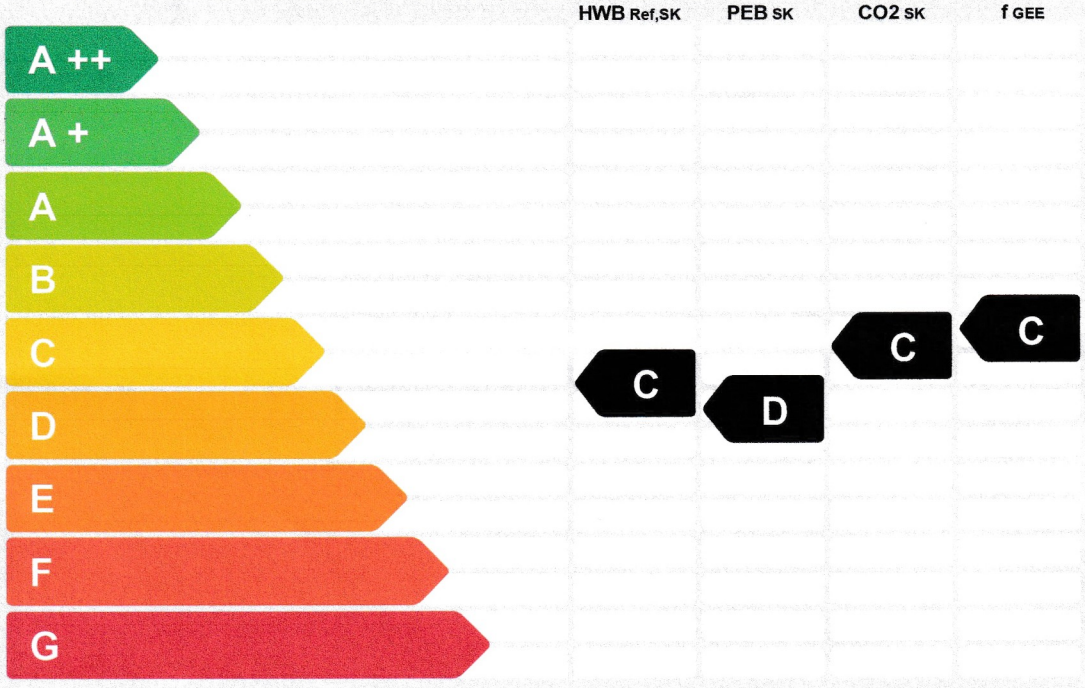
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Am Anger 12a			
Gebäude(-teil)	Wohnen		Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser		Letzte Veränderung	2017
Straße	Am Anger 12a		Katastralgemeinde	Breitenbrunn
PLZ/Ort	7091	Breitenbrunn	KG-Nr.	30001
Grundstücksnr.	264/1		Seehöhe	145 m

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



HWB$_{Ref}$: 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$_{GEE}$: 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$_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$: Gesamte den 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.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der 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.

Höberth - Immobilien

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.204,41 m²	charakteristische Länge	1,25 m	mittlerer U-Wert	0,531 W/m²K
Bezugsfläche	1.763,52 m²	Klimaregion	N/SO	LEK T-Wert	49,00
Brutto-Volumen	6.647,07 m³	Heiztage	205 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	5.336,62 m²	Heizgradtage	3292 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,80 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,0 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	$HWB_{Ref,RK}$	104,17	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	104,17	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB_{RK}	131,20	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f_{GEE}	2,020	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	217.955	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	98,87	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	215.165	kWh/a	HWB_{SK}	97,61	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	28.161	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	261.771	kWh/a	HEB_{SK}	118,75	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,08	
Haushaltsstrombedarf	36.207	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	277.514	kWh/a	EEB_{SK}	125,89	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	530.042	kWh/a	PEB_{SK}	240,45	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	366.312	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	166,17	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	163.730	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	74,27	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	76.592	kg/a	$CO2_{SK}$	34,75	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	1,194	
Photovoltaik-Export	2.139	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,97	kWh/m²a