



ZumGLÜCK

Sehr gepflegte Villa in Bestlage

Objekt: ZG-406 | 2384 Breitenfurt bei Wien, Tannengasse





ZumGLÜCK

Daten

ImmoNr. ZG-406

Geografische-Angaben

Straße Tannengasse
Hausnummer 32
PLZ 2384
Ort Breitenfurt bei
Wien

Flächen

Wohnfläche 399 m²
Zimmer 6
Badezimmer 3
WC 4
Grundstücksgröße 960 m²

Kosten

Kaufpreis 1.650.000,00 €

Ausstattung

Stellplätze 1 Garage
Boden Fliesen, Parkett
Befeuerung Gas, Solar
Heizungsart Zentralheizung
Küche Einbauküche
Bad Dusche und Wanne
Unterkellert Ja
Kabel Sat TV Ja
Klimatisiert Ja
Gartennutzung Ja
Kamin Ja

Verwaltung

Verfügbar ab Sommer 2023

Provision 3 % zzgl. 20% USt.
GrEst 3,5 %
GB-Eintragung 1,1 %



ZumGLÜCK

Lage

Das sehr gepflegte Einfamilienhaus besticht durch seine Lage und Helligkeit. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen, kaum befahrenen Sackgasse in Breitenfurter Toplage, in direkter Grünlage neben Feldern und einem kleinen Wald. Ein Spazierweg durch den Wald führt bis zum Breitenfurter Golfplatz.

Ausstattung

Das sehr gepflegte Einfamilienhaus besticht durch seine Lage und Helligkeit. Das Haus wurde im Jahr 2001 in Ziegelmassivbauweise errichtet, und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Von der Doppelgarage mit Wallbox gelangt man über einen überdachten Weg bis zum Haus.

Das Haus selbst ist voll klimatisiert und wird mit einer erst 3-Jahre alten Gasheizung beheizt. Die Küche wurde vor Kurzem vollkommen erneuert und mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet. Im Zentrum des Wohnzimmers befindet sich ein kombinierter Kachelofen & Kamin, der viel Gemütlichkeit in den hellen Raum bringt.

Auf beiden Seiten des Wohnzimmers befindet sich jeweils eine großzügige Terrasse, wobei eine 3-seitig verglast ist, um auch bei schlechterem Wetter im Freien sitzen zu können. Im Obergeschoss sind vier Schlafzimmer sowie zwei Bäder und ausreichend Stauraum im Flur.

Für Sportliche bietet das Haus im Keller einen professionell ausgestatteten 42 m² großen Fitnessraum. Die hochwertigen Fitnessgeräte (LifeFitness) bieten Training auf Studioniveau. Angeschlossen an den Fitnessraum sind ein Badezimmer/ WC, eine Terrasse sowie eine Sauna mit Sanarium (Klafs). Weiters befindet sich im Keller ein 18 m² großer Raum, der als Gäste- oder Arbeitszimmer gut verwendbar ist, ein 16 m² großer Wirtschaftsraum und der Technikraum mit ebenfalls knapp 16 m².

Sämtliche Bäder sind mit hochwertigen Markenprodukten ausgestattet und modernisiert. Das Haus verfügt über eine Alarmanlage sowie ein Videoüberwachungssystem mit sechs Kameras im Außenbereich.

Die angebotene Liegenschaft hat eine Grundfläche von rd. 960 m².



ZumGLÜCK

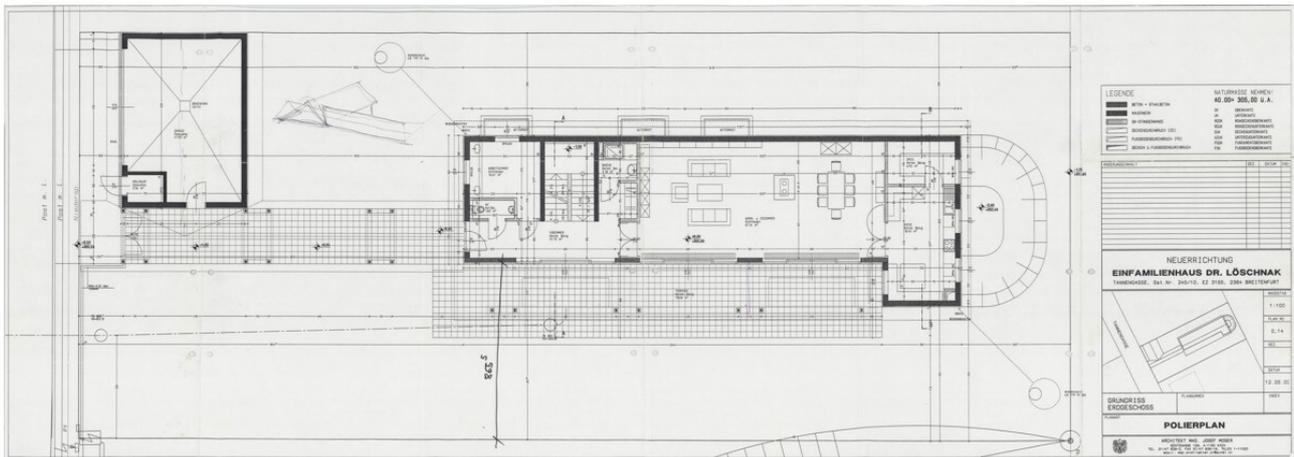
Sonstige Angaben

Eine wunderbare Ergänzung bietet ein Teil des Nachbargrundstücks, das über einen hochwertigen Edelstahl-Pool verfügt und eine weitere Grünfläche bietet. Dieser Teil wird optional verkauft. Kaufpreis gerne auf Anfrage.

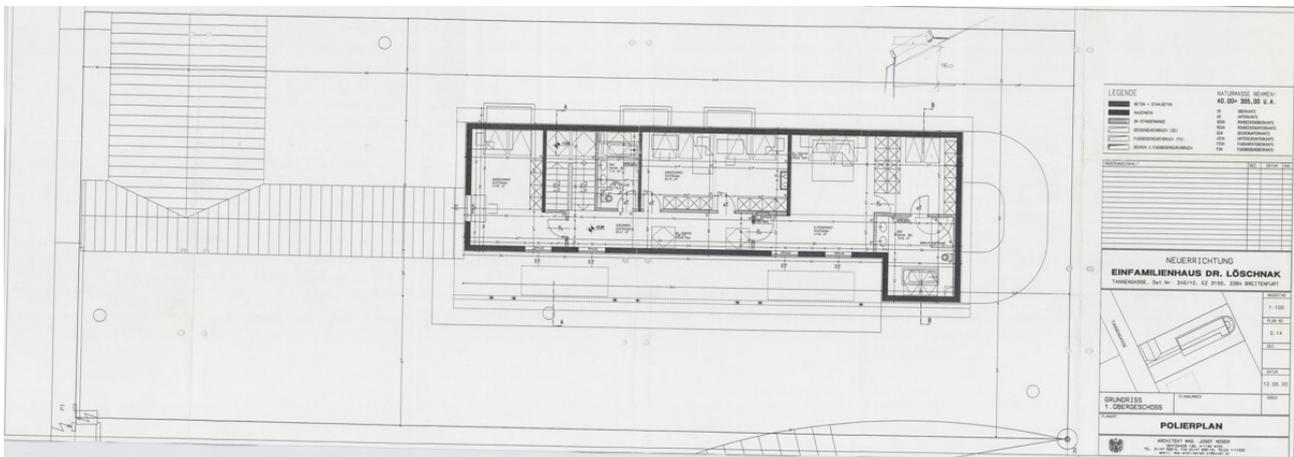


ZumGLÜCK

Grundriss



Tannengasse 32 EG - Grundriss



Tannengasse 32 OG - Grundriss



ZumGLÜCK

Bilder



Garten



Vorzimmer



Küche



Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



ZumGLÜCK



Wohnzimmer



Bibliothek



Bibliothek



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



ZumGLÜCK



Fitnessraum



Ausgang Saunabereich



Terrasse SO



Garten



Terrasse NW



Luftansicht

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	700340 EA Tannengasse 32	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2001
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2001
Straße	Tannengasse 32	Katastralgemeinde	Breitenfurt
PLZ/Ort	2384 Breitenfurt bei Wien	KG-Nr.	16104
Grundstücksnr.	245/10	Seehöhe	402 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A ++				
A +				
A				
B		B	B	B
C	C			
D				
E				
F				
G				

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.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits 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_{2eq} : Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	464,5 m ²	Heiztage	270 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	371,6 m ²	Heizgradtage	4140 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1 381,4 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	849,9 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	1,63 m	mittlerer U-Wert	0,550 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	45,83	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	72,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	72,6 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	104,2 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,93
Erneuerbarer Anteil		<input type="text"/>

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	41 640 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	89,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	40 163 kWh/a	HWB _{SK} =	86,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	3 561 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	50 440 kWh/a	HEB _{SK} =	108,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	1,73
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,06
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,12
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	6 452 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	56 892 kWh/a	EEB _{SK} =	122,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	66 115 kWh/a	PEB _{SK} =	142,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern.,SK} =	62 048 kWh/a	PEB _{n,ern.,SK} =	133,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern.,SK} =	4 066 kWh/a	PEB _{ern.,SK} =	8,8 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	13 919 kg/a	CO _{2eq,SK} =	30,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,95
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>
Ausstellungsdatum	14.04.2023
Gültigkeitsdatum	13.04.2033
Geschäftszahl	<input type="text"/>

ErstellerIn	AMiP Industrial Engineering GmbH
Unterschrift	<input type="text"/>