



ACTIMMO



ab 1. Jänner 2025
verfügbar

Wohnen am Wiesengrund – TOP 11b

Ihre Doppelhaushälfte vor den Toren Wiens in Bad Pirawarth

unbefristete Miete mit Kaufoption & provisionsfrei

Ihr Haus direkt vom Bauträger ACTIMMO Liegenschaftsentwicklungs GmbH



DAS PROJEKT AUF EINEN BLICK

In Bad Pirawarth, in ruhiger Randlage, 25km nördlich von Wien, findet sich unser Projekt „Wohnen am Wiesengrund“ wieder. **Eine Doppelhaushälfte** mit einer Grundgröße von **269 m², 118 m² Nettowohnfläche und einem großzügigen Garten** bieten viel Platz Wohnträume zu verwirklichen. Regionalität spielt hier eine große Rolle und spiegelt sich in der Vielzahl von Nahversorgungsmöglichkeiten wider. Sämtlich Infrastruktur des täglichen Bedarfs finden Sie direkt in Bad Pirawarth sowie in kurzer Entfernung:



Kindergarten vor Ort



Volksschule vor Ort



Mittelschule in Gaweinstal und
Gymnasium in Wolkersdorf...8
Minuten (Auto)



Ärzte in Bad Pirawarth
– Kinderärztin auf der
Liegenschaft - sowie in
Wolkersdorf...
10 Minuten (Auto)



Bäckerei vor Ort, in
Gaweinstal, Wolkersdorf...



Fleischerei in
Gaweinstal...5 Minuten
(Auto)



nächster Supermarkt:
- vor Ort
- in Gaweinstal...4 Minuten (Auto)
- in Wolkersdorf...10 Minuten (Auto)
- G3...15 Minuten (Auto)



S-Bahn in Wolkersdorf...
10 Minuten (Auto)



Busverbindung vor Ort



Zur Stadtgrenze Wien ...
20 Minuten (Auto)

IHRE DOPPELHAUSHÄLFTE ZUR MIETE MIT KAUFOPTION



Einfach in das schlüsselfertige Haus einziehen und wohlfühlen.

DIE DOPPELHAUSHÄLFTE

Mietpreis (Mietvorauszahlung € 45.000,-): € 1.175,-
Kaufoption bis am 30.09.2029: € 460.000,-
zzgl. € 60,- BK, Verbraucherkosten (Wasser, Strom, Müll,...)
Grundstücksfläche: 269 m²
Nettowohnfläche: 118 m²
Gartenfläche: 160,22 m²
Beziehbar: ab Jänner 2025
keine Provision & kein Makler

Erdgeschoss:

Vorraum	3,40 m ²
Garderobe	5,08 m ²
Badezimmer EG	4,77 m ²
Technikraum	2,24 m ²
Stauraum unter der Treppe	4,48 m ²
Wohnküche	38,46 m ²
Terrasse	15 m ²
Parkfläche	36 m ²

Obergeschoss:

Zimmer 1	11,56 m ²
Zimmer 2	17,03 m ²
Zimmer 3	12,52 m ²
Badezimmer	7,61 m ²
separates WC	1,65 m ²
Flur	4,68 m ²

DAS MIETMODELL MIT KAUFPTION

Beispiel:

reguläre Miete ohne Mietvorauszahlung: € ~~1.550,00~~ / Monat

Durch die **Mietvorauszahlung von € 45.000,00** ergibt sich eine geringere monatliche Belastung. Ein Mietverhältnis ist nur durch Einbringung einer Mietvorauszahlung möglich.

Miete pro Monat: € 1.175,00

Anrechnung an den Kaufpreis € 460,00*

Nur im Falle eines Kaufabschlusses bis zum 30.09.2029, wird ein Teil (€ 460/ Monat) der bezahlten Miete dem Kaufpreis angerechnet.

Möchten Sie ausschließlich unbefristet mieten, kommt die Anrechnung nicht zu tragen. *

Bis zum 30.09.2029 besteht jederzeit eine Kaufoption (kein Kaufzwang).
Ihre Vorteile:

- der Kaufpreis ist wertgesichert und wird in den ersten 5 Jahren nicht indiziert oder wertangepasst. Somit haben Sie einen **fixen Kaufpreis**.
- Im Falle eines Kaufes verringert der Anteil der bezahlten Mieten und die unverbrauchte Mietvorauszahlung das Finanzierungserfordernis:

Anrechnung Miete 5 Jahre	€ 27.600,00
Mietvorauszahlung Retour 5 Jahre	€ 22.500,00
Summe Eigenmittel	€ 50.100,00
Finanzierungsbedarf nach 5 Jahren	€ 409.900,00



DIE DOPPELHAUSHÄLFTE IM ÜBERBLICK

- schlüsselfertige Miete mit Kaufoption -



Fixpreis

inkl. aller Aufschließungs- und Anschlussgebühren
und transparenter Darstellung der weiteren
Nebenkosten



Provisionsfrei

Häuser direkt vom Bauträger,
kein Makler



Holzfertigteilhaus

in Zusammenarbeit mit unserem
regionalen Partner gebaut



Eigengrund

Grundanteil von 269 m²



Niedrigenergiehaus

HWB 34,30

Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung



4 Zimmer

Nettowoohnfläche 118 m²



Schlüsselfertige Ausführung

inkl. BWT und Vorbereitung für E-Säule und PV-Paneele

Kaufoption bis 30.9.2029

kein Kaufzwang

DIE AUSSTATTUNG IM DETAIL



Luft-Wasser-Wärmepumpe

Durch umgewandelte Energie aus der Luft erzeugt die Luft-Wasser-Wärmepumpe nachhaltig Energie zum Heizen über die Fußbodenheizung und zur Warmwasseraufbereitung



Photovoltaikanlage

Vorbereitung



E-Ladesäule

Vorbereitung



BWT-Anlage

für eine innovative Wasseraufbereitung und für optimale Wasserqualität in Ihrem zu Hause



inkl. Küche



Grundstücke fertig eingezäunt



Carport

Vorbereitung



Fenster & Rollläden

das gesamte Haus ist im Erd- und Obergeschoss mit 3-fach verglasten Fenstern und elektrischen Rollläden ausgestattet



Glasfaserverkabelung

Für flexibles Arbeiten von zu Hause oder im Büro.



Außenanlagen

Die Flächen der Abstellplätze sowie die Zufahrt sind mit Ökodrainsteinen belegt. Alle Wege sowie die Terrasse sind bereits mit hochwertigen Materialien belegt.



Alu-Sicherheitstüre



inkl. Sanitärobjekte

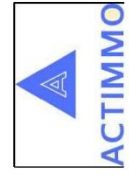


moderne Bodenbeläge und Innentüren



Stiegenhandlauf

ein hochwertiger Edelstahlhandlauf sorgt für eine moderne und zeitlose Eleganz



fase III
m.m. m 1 : 500

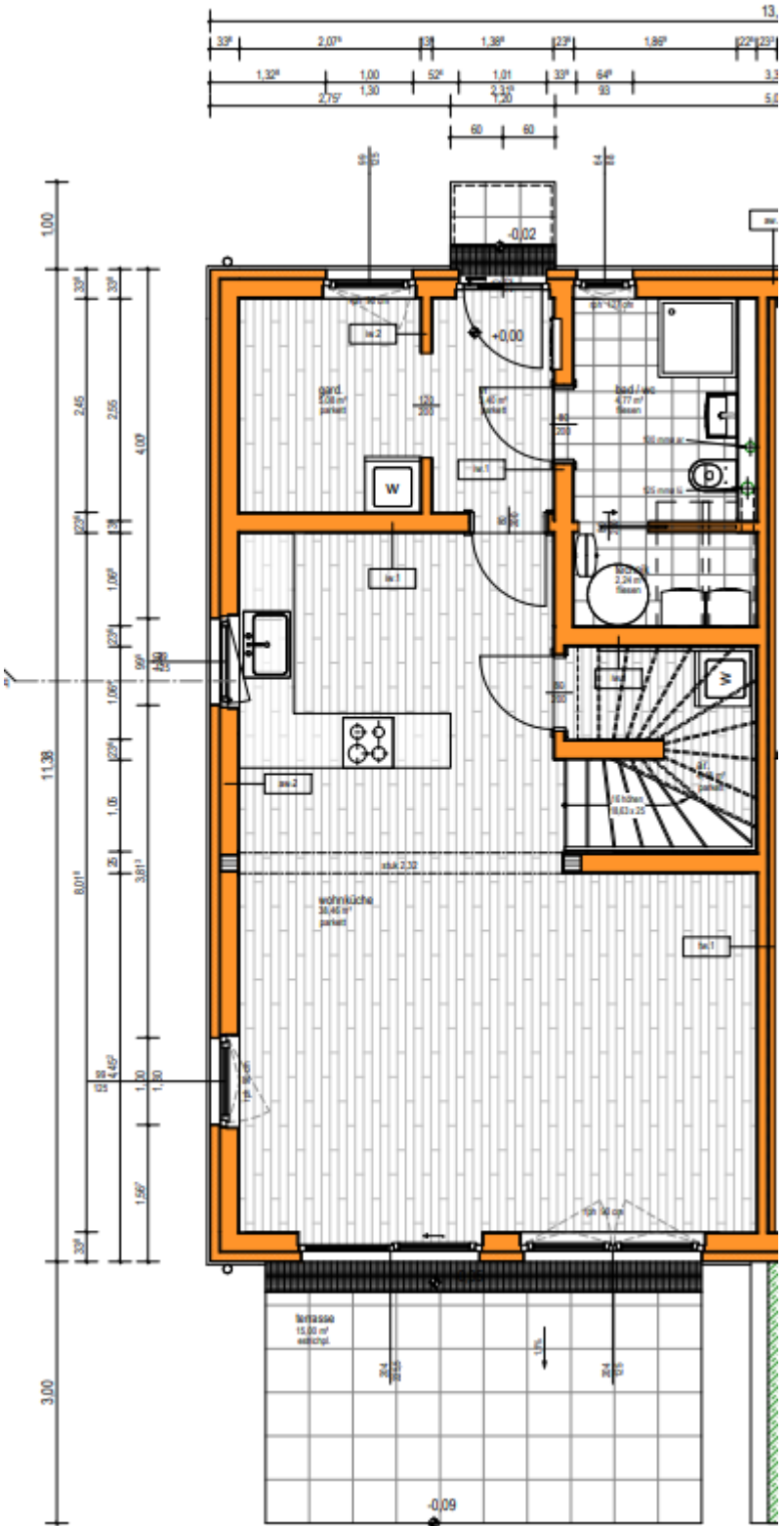
lageplan:
stand: 3.5.2020

am wiesengrund

bad pirawarth

GRUNDRISSSE

Erdgeschoss



Energieausweis für Wohngebäude

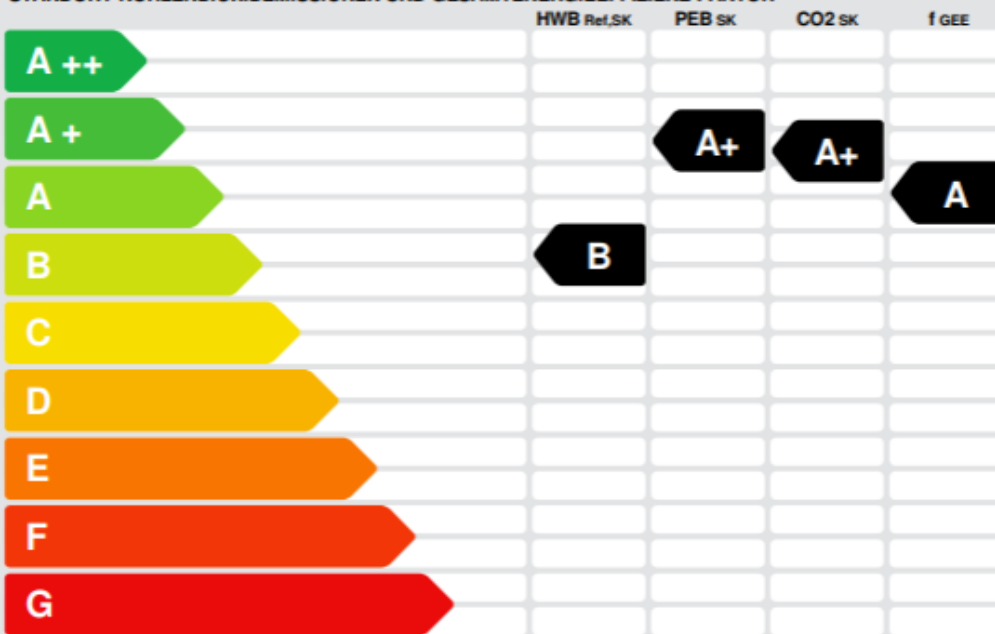
oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

HANDLER

BEZEICHNUNG	Errichtung eines Doppelhaus		
Gebäude(-teil)	Energieausweis (Einfamilienhäuser)	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Am Wiesengrund 15	Katastralgemeinde	Pirawarth
PLZ/Ort	2222 Bad Pirawarth	KG-Nr.	06015
Grundstücksnr.	4726/16	Seehöhe	195 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.

EES: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO₂: 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 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und 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.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 8
Ausgabe März 2015

HANDLER

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	295,40 m ²	charakteristische Länge	1,56 m	mittlerer U-Wert	0,214 W/m ² K
Bezugsfläche	236,32 m ²	Klimaregion	N	LEK ₁ -Wert	18,04
Brutto-Volumen	952,66 m ³	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	609,50 m ²	Heizgradtage	3485 Kd	Bauweise	mittelschwere
Kompaktheit (A/V)	0,64 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Energieausweis (Einfamilienhäuser)

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	40,67 kWh/m ² a	≥ HWB _{Ref,SK}	33,11 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{SK}	33,11 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	erfüllt (alternativ zu f _{ges})	37,34 kWh/m ² a	≥ E/LEB _{SK}	34,54 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	ohne Anforderungen		f _{ges}	0,773
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	10,356 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	35,10 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	9,652 kWh/a	HWB _{SK}	32,67 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	3,773 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	5,563 kWh/a	HEB _{SK}	18,63 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{Heiz,SK}	0,41
Haushaltsstrombedarf	4,852 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	10,415 kWh/a	EEB _{SK}	35,26 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	19,891 kWh/a	PEB _{SK}	67,34 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	13,747 kWh/a	PEB _{non-SK}	46,54 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6,145 kWh/a	PEB _{ren-SK}	20,80 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	2,874 kg/a	CO _{2,SK}	9,73 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{ges}	0,772
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	Fa. Handler Immobilien GmbH
Ausstellungsdatum	23.09.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	22.09.2029		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der hier angegebenen abweichen.




ACTIMMO LIEGENSCHAFTSENTWICKLUNGS GMBH

ACTIMMO zeichnet sich durch ein in der Baubranche erfahrenes Team und ein professionelles Netzwerk aus.




Das Team der **ACTIMMO Liegenschaftsentwicklungs GmbH** hat es sich als Bauträger mit Sitz in Wien, zur Aufgabe gemacht Hausräume zu verwirklichen und Vorsorgehäuser mit attraktiven Renditen zu errichten.

Für nähere Informationen können Sie uns gerne direkt kontaktieren!

Gerhard Schuller

 0664 52 54 776
 gerhard.schuller@actimmo.at
 www.actimmo.at

Carina Sovek

 0664 24 16 16 7
 carina.sovek@actimmo.at
 www.actimmo.at