

# Sonnige Doppelhaushälften mit XL-Garage und traumhaften Fern- und Weitblick zum Schnellbezug- PROVISIONSFREI Krenstetten



**auch Mietkauf  
möglich**

**Objekttyp**  
2 Doppelhaushälften

**Wohnnutzfläche**  
ca. 102 m<sup>2</sup>

**Zimmer**  
4

**Grundstücksgröße**  
ca. 356 m<sup>2</sup> je Haus

**Energieausweis**  
HWB <sub>Ref,SK</sub> 36  
f<sub>GEE</sub> 0,62

**XL Garage**  
**Geräteraum**  
**XL Kellerraum**

## Einfach ankommen in ihrem neuen Zuhause in Krenstetten

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem Siedlungsgebiet in Krenstetten, etwa 3 km von Aschbach-Markt entfernt. Dieses Doppelhaus wurde 2023 mittels Ziegelmassivbauweise errichtet. Ein Highlight dieser sonnigen Liegenschaft ist der traumhafte Fern- und Weitblick.

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- durchdachte Raumaufteilung
- lichtdurchflutete Räume
- Ziegelmassivbauweise
- elektrische Rollläden
- Insektenschutzgitter
- PV-Anlage mit 10 kWp am Dach inkl. Wechselrichter im Preis inklusive
- Kamin
- elektrische Lichtkuppel Vorraum OG
- Viessmann Wärmepumpe
- Terrasse großteils überdacht
- Traumhafter Fern- und Weitblick
- XL Garage mit elektrischem Tor und Technik/- Geräteraum
- XL Kellerraum
- großzügige Grundstücksfläche
- sehr sonnige Südausrichtung
- Ruhelage
- Schnellbezug möglich
- Einen Kindergarten, sowie ein Gasthaus erreichen Sie in wenigen Gehminuten.
- In circa. 6 Minuten erreichen Sie Aschbach-Markt, wo Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmarkt, Apotheke, Schulen uvm. erreichen.
- In wenigen Autominuten erreichen Sie die Westautobahn A1.
- provisionsfrei

### Aschbach-Markt:

Aschbach-Markt, inmitten des Hügellandes zwischen Donautal und Ybbs zählt zu den ältesten Marktgemeinden des Bezirks Amstetten. Neben den zahlreichen Freizeitangeboten wie Schwimmbad, Sporthalle mit Sauna und einem Tennisplatz bietet die Marktgemeinde auch wunderschöne Wander- und Radwege

## Kauf:

### Im Preis inklusive:

- oberflächenfertige Doppelhaushälfte mit ca. 102 m<sup>2</sup>
- Grundstück mit ca. 356 m<sup>2</sup>
- XL Einzelgarage mit Geräteraum
- PV-Anlage mit 10 kWp am Dach inkl. Wechselrichter

**Kaufpreis: € 325.000,-**

**Ab nur ca.  
€ 1.122,- / Monat  
im Eigentum!**

## Mietkauf:

### Details:

- Mietvertrag befristet auf 3 Jahre
- Kaution € 5.000,-

**Kaufpreis nach 3 Jahren: € 350.000,-**

Inklusive PV-Anlage

### Im Mietpreis inklusive:

- schlüsselfertige Doppelhaushälfte mit ca. 102 m<sup>2</sup>
- Grundstück mit ca. 356 m<sup>2</sup>
- XL Einzelgarage mit Geräteraum
- PV-Anlage mit 10 kWp am Dach inkl. Wechselrichter

**Monatsmiete: € 1.200,-**

exkl. ca. € 250,- Betriebskosten

Ansicht Top 03



Ansicht Top 04



Ansicht Süd-West



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**  
Betriebsstraße 13  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
office@immobilitentreuhand.info  
www.immobilitentreuhand.info

**Bankverbindung**  
Volksbank Oberösterreich  
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
UID Nr.  
ATU72333879

Technikraum / Geräteraum



Garage



## Erdgeschoss

### Wohnen / Essen / Kochen



## Obergeschoss

Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2





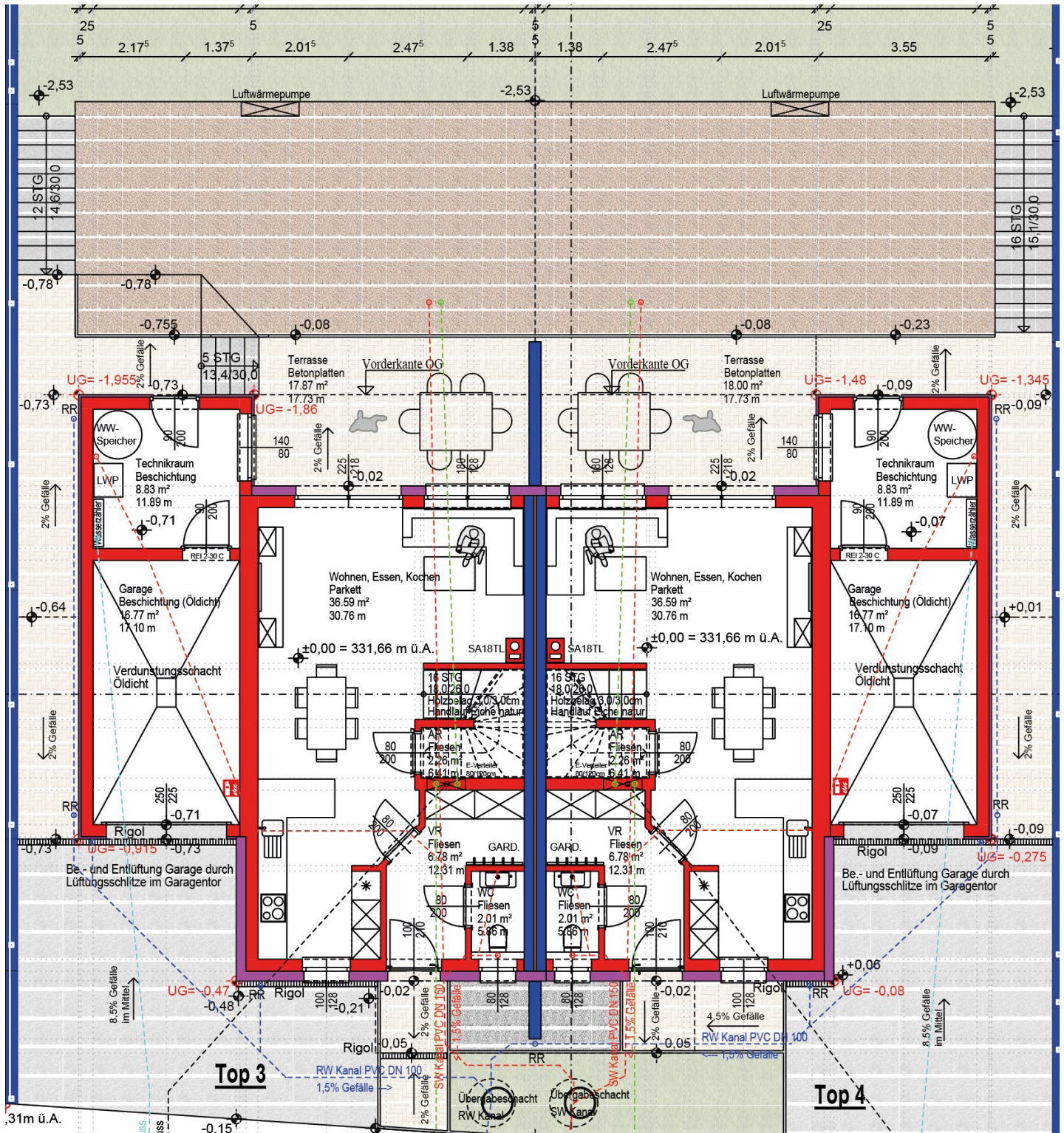
Schlafzimmer mit Schrankraum



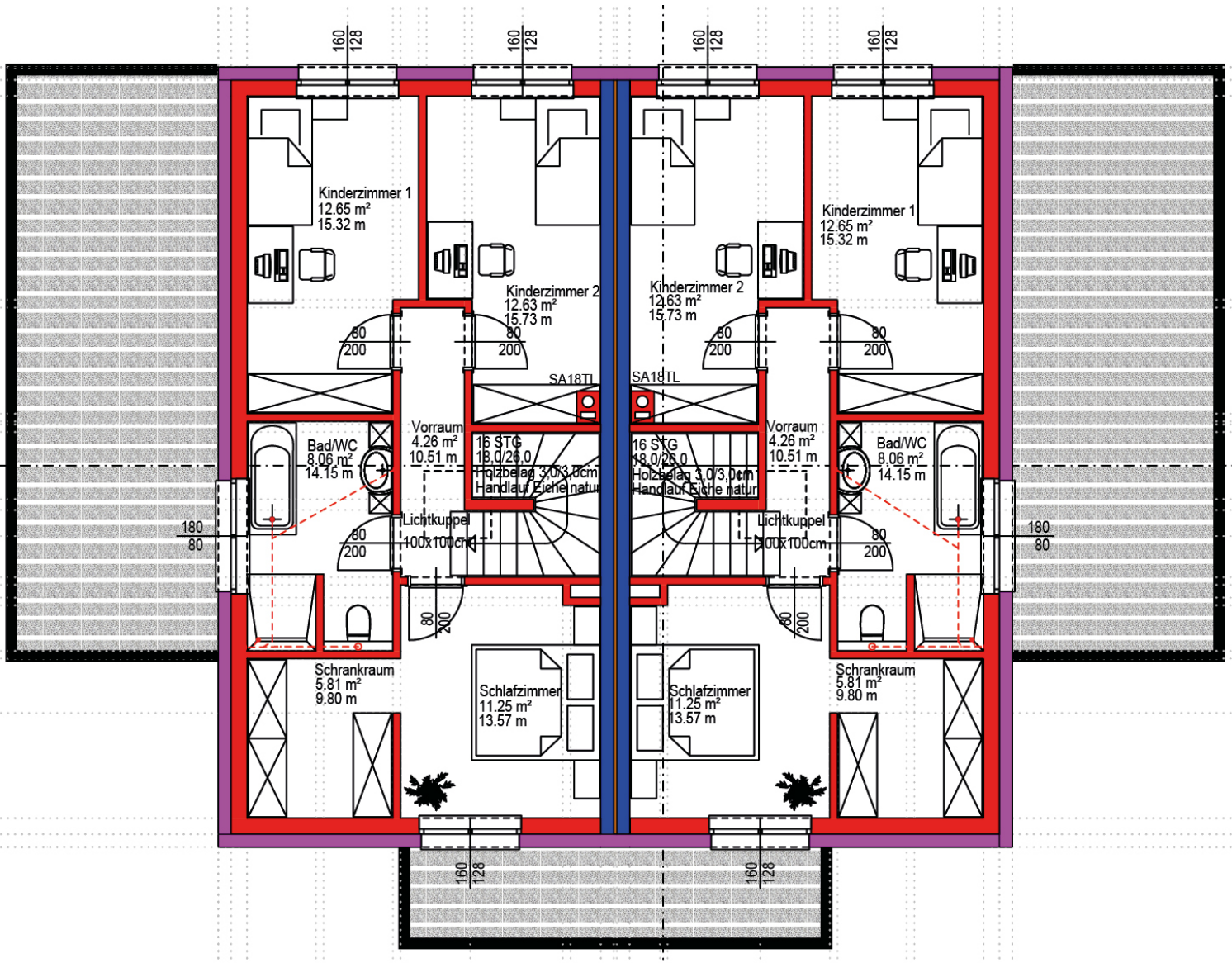
Bad



**Grundriss Erdgeschoss**



Grundriss Obergeschoss



## Wohnnutzflächenaufstellung

### Wohnnutzflächenaufstellung Top 03

#### Erdgeschoss

Vorraum	6,78 m <sup>2</sup>
WC	2,01 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen / Kochen	36,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,26 m <sup>2</sup>

**WNFL EG 47,64 m<sup>2</sup>**

#### Obergeschoss

Vorraum	4,26 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	12,65 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	12,63 m <sup>2</sup>
Bad	8,06 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,25 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,81 m <sup>2</sup>

**WNFL OG 54,66 m<sup>2</sup>**

**WNFL gesamt 102,30 m<sup>2</sup>**

#### Sonstige Flächen

Garage	16,77 m <sup>2</sup>
Technikraum	8,83 m <sup>2</sup>
Terrasse EG	17,87 m <sup>2</sup>
Garten	115,60 m <sup>2</sup>
Kellerraum	17,40 m <sup>2</sup>

### Wohnnutzflächenaufstellung Top 04

#### Erdgeschoss

Vorraum	6,78 m <sup>2</sup>
WC	2,01 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen / Kochen	36,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,26 m <sup>2</sup>

**WNFL EG 47,64 m<sup>2</sup>**

#### Obergeschoss

Vorraum	4,26 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	12,65 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	12,63 m <sup>2</sup>
Bad	8,06 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,25 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,81 m <sup>2</sup>

**WNFL OG 54,66 m<sup>2</sup>**

**WNFL gesamt 102,30 m<sup>2</sup>**

#### Sonstige Flächen

Garage	16,77 m <sup>2</sup>
Technikraum	8,83 m <sup>2</sup>
Terrasse EG	18,00 m <sup>2</sup>
Garten	115,70 m <sup>2</sup>
Kellerraum	17,40 m <sup>2</sup>

\*circa Angaben

Energieausweis

**Energieausweis für Wohngebäude**

**OiB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**GEBÄUDEKENNDATEN**

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	139,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	238 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	111,9 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 625 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	460,7 m <sup>3</sup>	Klimaregion	NF	Photovoltaik	2,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	306,1 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-14,1 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,51 m	mittlerer U-Wert	0,20 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	17,16	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)**


**Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor**

Ergebnisse			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 32,3 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref,RK,Zul</sub> = 47,9 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 32,3 kWh/m <sup>2</sup> a			
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 22,1 kWh/m <sup>2</sup> a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,63	entspricht	f <sub>GEE,RK,Zul</sub> = 0,75	
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

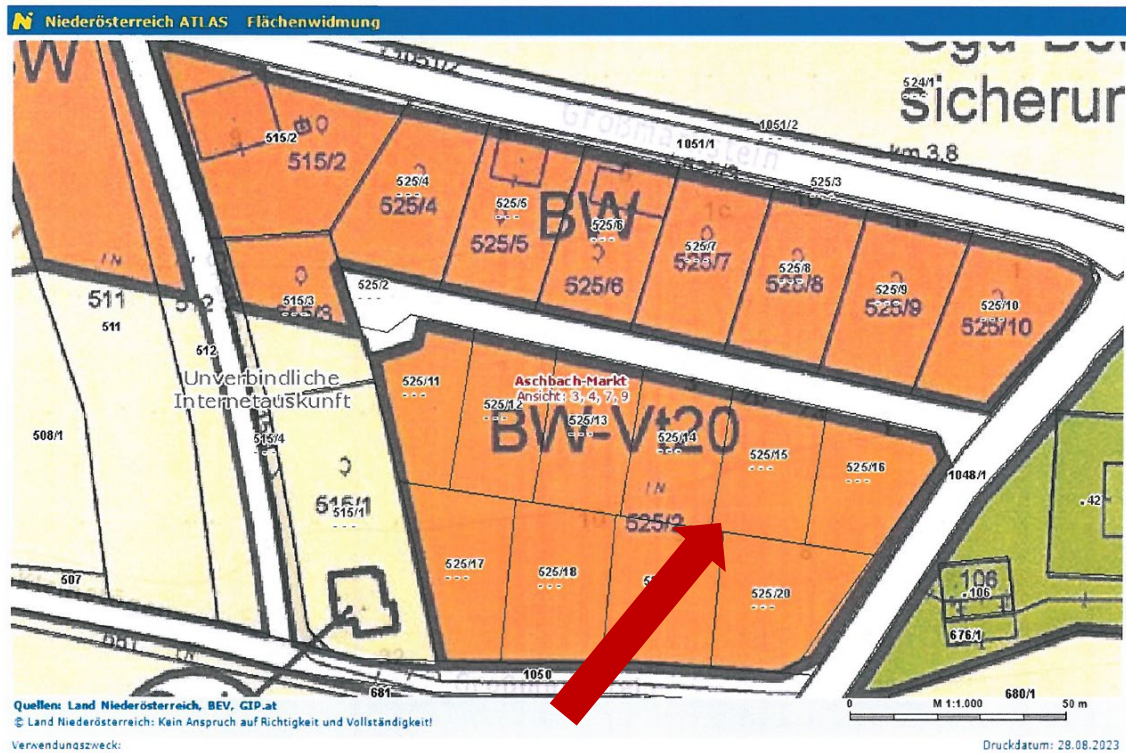
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 5 061 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 36,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 5 061 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 36,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>hw</sub> = 1 072 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 2 166 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 15,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 0,65
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,29
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 0,35
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 1 943 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 3 271 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 23,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 5 332 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 38,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>n,em,SK</sub></sub> = 3 336 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub> = 23,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>em,SK</sub></sub> = 1 995 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 14,3 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 743 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 5,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,62
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 826 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 5,9 kWh/m <sup>2</sup> a

**ERSTELLT**

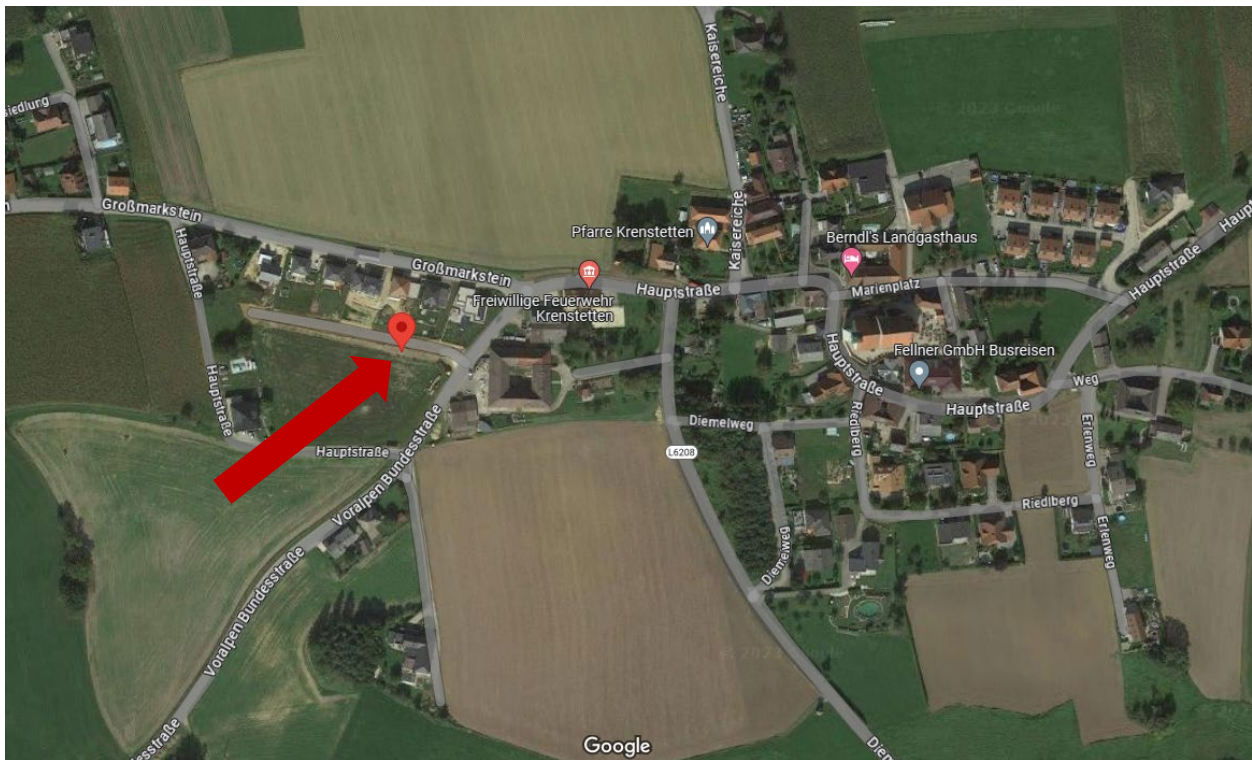
GWR-Zahl		Erstellerin	Klinger Baumanagement GmbH Ybbsstraße 27, 3300 Amstetten
Ausstellungsdatum	25.10.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	24.10.2031		
Geschäftszahl			

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 den hier angegebenen abweichen.

## Flächenwidmung



## Lageplan



**Adresse:**  
**Sonntagbergblick 2a / 2b, 3361 Aschbach-Markt**

Zentrale  
 Eggarter Straße 36  
 A-4845 Rutzenmoos

Büro  
 Betriebsstraße 13  
 A-4844 Regau

Kontakt  
 Tel: +43 / 7672 / 25577  
 office@immobilitentreuhand.info  
 www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung  
 Volksbank Oberösterreich  
 IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
 BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer  
 FN 473295 y  
 UID Nr.  
 ATU72333879

Finanzierungsbeispiel

<b>Darlehenshöhe =</b>	€	100 000
<b>Zinssatz =</b>		3,600%
<b>Laufzeit in Jahre =</b>		45
<b>Restwert =</b>	€	-

Jahre	Kapital	Zinsteil	Tilgung	Rate/m
1	€ 100 000	€ 3 585	€ 906	€ 374
2	€ 99 094	€ 3 552	€ 939	€ 374
3	€ 98 155	€ 3 518	€ 973	€ 374
4	€ 97 182	€ 3 482	€ 1 009	€ 374
5	€ 96 173	€ 3 445	€ 1 046	€ 374
6	€ 95 127	€ 3 407	€ 1 084	€ 374
7	€ 94 043	€ 3 367	€ 1 124	€ 374
8	€ 92 920	€ 3 326	€ 1 165	€ 374
9	€ 91 755	€ 3 283	€ 1 208	€ 374
10	€ 90 547	€ 3 239	€ 1 252	€ 374
11	€ 89 295	€ 3 193	€ 1 298	€ 374
12	€ 87 998	€ 3 146	€ 1 345	€ 374
13	€ 86 653	€ 3 097	€ 1 394	€ 374
14	€ 85 259	€ 3 046	€ 1 445	€ 374
15	€ 83 813	€ 2 993	€ 1 498	€ 374
16	€ 82 315	€ 2 938	€ 1 553	€ 374
17	€ 80 762	€ 2 881	€ 1 610	€ 374
18	€ 79 152	€ 2 822	€ 1 669	€ 374
19	€ 77 483	€ 2 761	€ 1 730	€ 374
20	€ 75 754	€ 2 698	€ 1 793	€ 374
21	€ 73 960	€ 2 632	€ 1 859	€ 374
22	€ 72 102	€ 2 564	€ 1 927	€ 374
23	€ 70 175	€ 2 494	€ 1 997	€ 374
24	€ 68 177	€ 2 420	€ 2 070	€ 374
25	€ 66 107	€ 2 345	€ 2 146	€ 374
26	€ 63 961	€ 2 266	€ 2 225	€ 374
27	€ 61 736	€ 2 185	€ 2 306	€ 374
28	€ 59 430	€ 2 100	€ 2 391	€ 374
29	€ 57 039	€ 2 013	€ 2 478	€ 374
30	€ 54 561	€ 1 922	€ 2 569	€ 374
31	€ 51 992	€ 1 828	€ 2 663	€ 374
32	€ 49 329	€ 1 731	€ 2 760	€ 374
33	€ 46 569	€ 1 630	€ 2 861	€ 374
34	€ 43 708	€ 1 525	€ 2 966	€ 374
35	€ 40 742	€ 1 416	€ 3 075	€ 374
36	€ 37 667	€ 1 304	€ 3 187	€ 374
37	€ 34 480	€ 1 187	€ 3 304	€ 374
38	€ 31 176	€ 1 066	€ 3 425	€ 374
39	€ 27 752	€ 941	€ 3 550	€ 374
40	€ 24 201	€ 820	€ 3 671	€ 374
	<b>€ 20 833,25</b>	€ 124	€ 624	<b>€ 374,24</b>
	€ 20 521,51			€ 374,24

<b>Gesamtbelastung</b>	€	<b>180 385</b>
------------------------	---	----------------



Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

**Kontakt:**

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: [wl@immobilitentreuhand.info](mailto:wl@immobilitentreuhand.info)



  
**Mag. Leinweber & Partner**  
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Website: [www.immobilitentreuhand.info](http://www.immobilitentreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Betriebsstraße 13, 4844 Regau

Stand: 21.08.2024

Pläne und Darstellungen sind geistiges Eigentum der Fa. Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH und unterliegt dem Urheberrecht. Es werden in jedem Fall nur die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt. Eine Vervielfältigung, Aushändigung an die dritte Person oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist daher verboten. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Käufer beigestellten Unterlagen. Eine Haftung des Maklers, sofern sie nicht auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruht, wird ausgeschlossen. Geringfügige Abweichungen der Flächen zum Nutzwertgutachten möglich. Druck- Satzfehler, Fehler und Irrtümer vorbehalten. Grafikdesign: Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH. Die verwendeten Fotos sind ein Eigentum von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH.