

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



**auch Mietkauf
möglich**

Objekttyp
2 Doppelhaushälften

Zimmer
4

Energieausweis
HWB Ref,SK 36
 f_{GEE} 0,62

Wohnnutzfläche
ca. 102 m²

Grundstücksgröße
ca. 356 m² je Haus

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 m²
- Grundstück mit ca. 356 m²
- 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 m²
- Grundstück mit ca. 356 m²
- 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



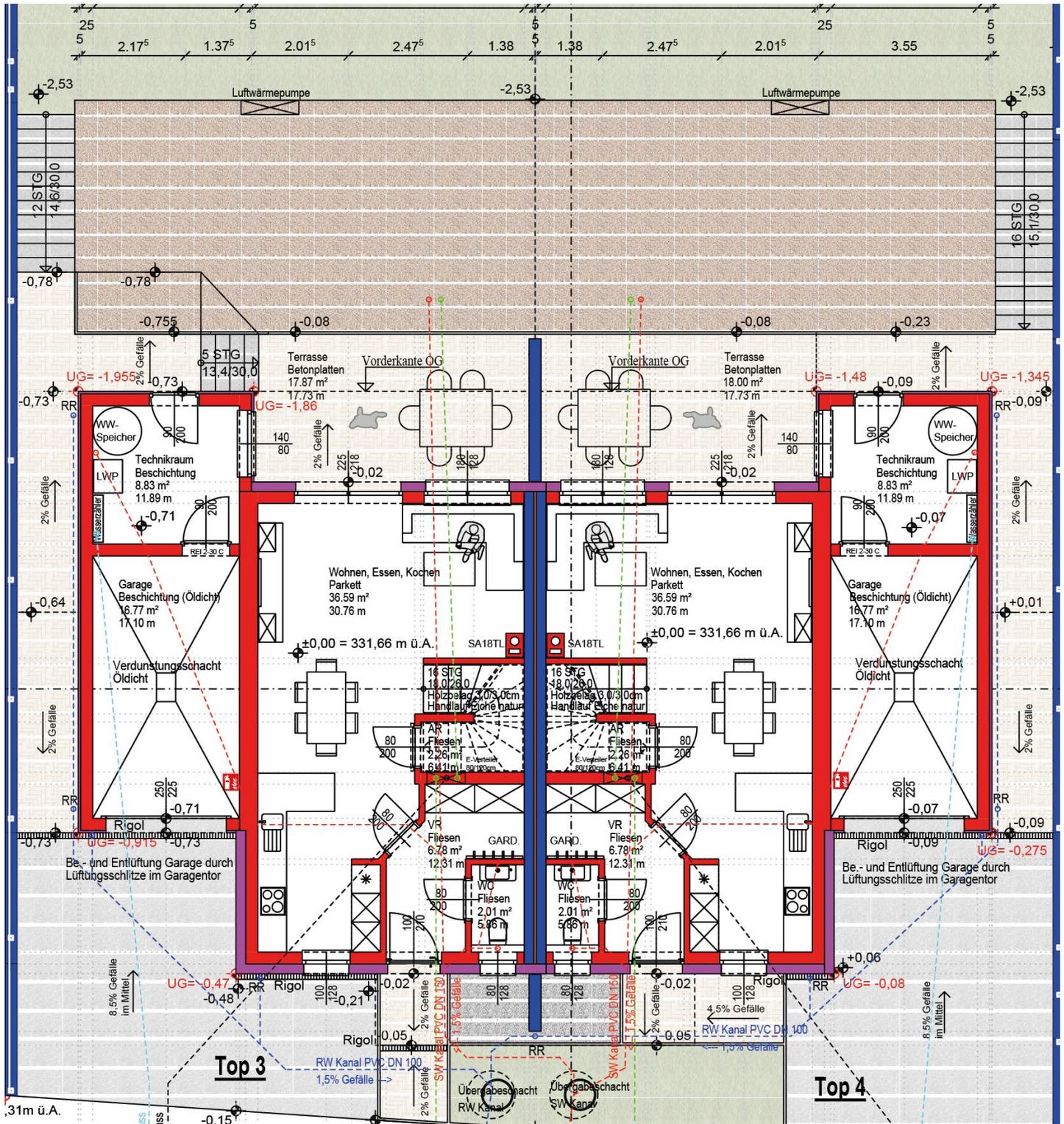
Kinderzimmer 2



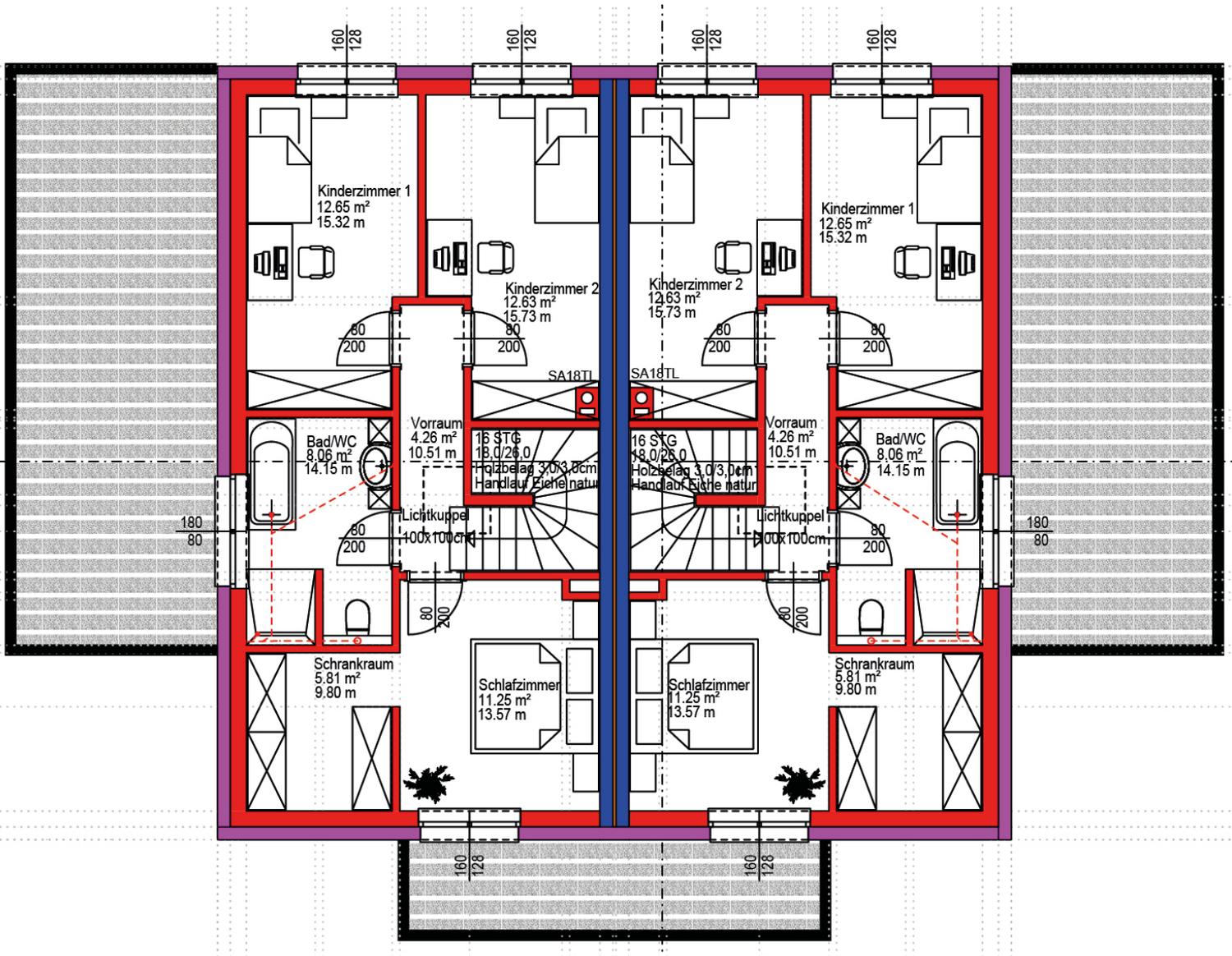
Schlafzimmer mit Schrankraum



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Wohnnutzflächenaufstellung

Wohnnutzflächenaufstellung Top 03

Erdgeschoss	
Vorraum	6,78 m ²
WC	2,01 m ²
Wohnen/ Essen / Kochen	36,59 m ²
Abstellraum	2,26 m ²
WNFL EG	47,64 m²

Obergeschoss	
Vorraum	4,26 m ²
Kinderzimmer 1	12,65 m ²
Kinderzimmer 2	12,63 m ²
Bad	8,06 m ²
Schlafzimmer	11,25 m ²
Schrankraum	5,81 m ²
WNFL OG	54,66 m²

WNFL gesamt **102,30 m²**

Sonstige Flächen	
Garage	16,77 m ²
Technikraum	8,83 m ²
Terrasse EG	17,87 m ²
Garten	115,60 m ²
Kellerraum	17,40 m ²

Wohnnutzflächenaufstellung Top 04

Erdgeschoss	
Vorraum	6,78 m ²
WC	2,01 m ²
Wohnen/ Essen / Kochen	36,59 m ²
Abstellraum	2,26 m ²
WNFL EG	47,64 m²

Obergeschoss	
Vorraum	4,26 m ²
Kinderzimmer 1	12,65 m ²
Kinderzimmer 2	12,63 m ²
Bad	8,06 m ²
Schlafzimmer	11,25 m ²
Schrankraum	5,81 m ²
WNFL OG	54,66 m²

WNFL gesamt **102,30 m²**

Sonstige Flächen	
Garage	16,77 m ²
Technikraum	8,83 m ²
Terrasse EG	18,00 m ²
Garten	115,70 m ²
Kellerraum	17,40 m ²

*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 ²	Heiztage	238 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	111,9 m ²	Heizgradtage	3 625 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	460,7 m ³	Klimaregion	NF	Photovoltaik	2,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	306,1 m ²	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 ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	17,16	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

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

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

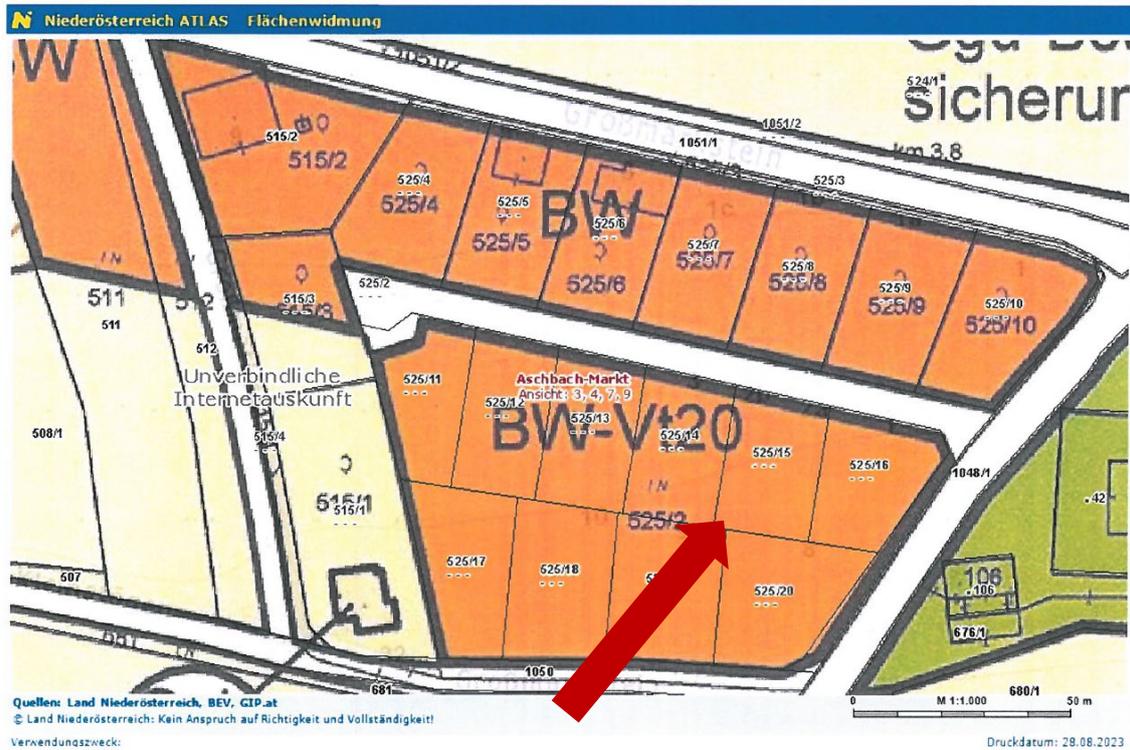
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 5 061 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 36,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 5 061 kWh/a	HWB _{SK} = 36,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 1 072 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 2 166 kWh/a	HEB _{SK} = 15,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl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

ERSTELLT

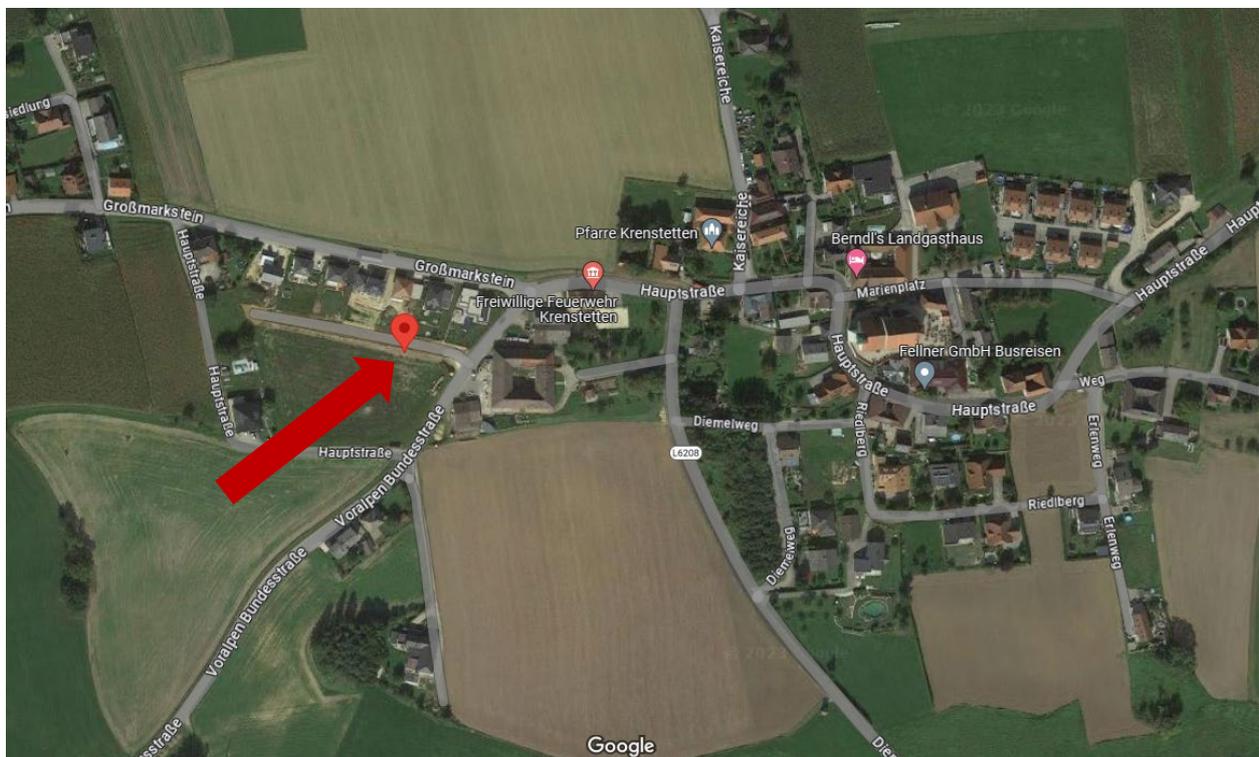
GWR-Zahl		Erstellerin	Klinger Baumanagement GmbH Ybbsstraße 27, 3300 Amstetten
Ausstellungsdatum	25.10.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	24.10.2031		
Geschäftszahl			

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

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

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
	€ 20 833,25	€ 124	€ 624	€ 374,24
	€ 20 521,51			€ 374,24

Gesamtbelastung	€	180 385
------------------------	---	----------------



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@immoblientreuhand.info




Mag. Leinweber & Partner
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Website: www.immoblientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Betriebsstraße 13, 4844 Regau

Stand: 20.03.2024

Pläne und Darstellungen sind geistiges Eigentum der Fa. Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuhand 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 Immobilienreuhand GmbH. Die verwendeten Fotos sind ein Eigentum von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuhand GmbH.

Zentrale
Eggarter Straße 36
A-4845 Rutzenmoos

Büro
Betriebsstraße 13
A-4844 Regau

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

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

Firmenbuchnummer
FN 473295 y
UID Nr.
ATU72333879