





Gemütliche Gartenwohnung in Wolfurt

Mitten in Wolfurt gelegen besticht diese fast 90 Quadratmeter große Wohnung mit einer guten Raumaufteilung, einer geschützten Terrasse mit Garten und der perfekten Infrastruktur dieser wunderbaren Lage.

Das Wohnzimmer ist mit 27 Quadratmetern großzügig ausgelegt und bietet eine praktische Einrichtung des Wohn- und Ess-Bereichs.

Die extra Küche ist mit hochwertigen Einbaumöbeln und modernen Geräten ausgestattet und ermöglicht praktisches Kochen.

Entlang des angrenzenden Ganges sind die drei weiteren Zimmer mit jeweils rund 10 Quadratmetern und Blick nach Westen in den Garten ausgerichtet.

Auf der anderen Gangseite befinden sich das Bad, der Abstellraum und das extra WC.

Weiters bietet das Objekt ein Kellerabteil und einen Tiefgaragenplatz.

Nicht zuletzt die wunderbare Lage in der ruhigen Wohngegend von Wolfurt, die in wenigen Minuten erreichbaren Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die Naturnähe und die unweit entfernte Autobahn-Anbindung machen dieses Objekt zu einem Schnäppchen!

DETAILS:

Wohnfläche	ca. 88,3 m ²
Raumaufteilung	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, AR, Gang
Terrasse	8,2 m ²
Garten	ja
Tiefgarage	verfügbar
Keller	ja
HWB	83 kWh/m ² a

KAUFPREIS:

Wohnung: € 449.000,-

NEBENKOSTEN:

3,5% Grunderwerbssteuer
1,1% Grundbucheintragung Kaufvertragserrichtungskosten,
Barauslagen und sonstige Gebühren je nach Anfall.
3% Provision+Mehrwertsteuer

BESICHTIGUNG:

Nach Absprache mit MD-IMMOBILIEN
T +43(0)5574 90444 / office@md-immobilien.at

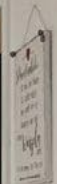




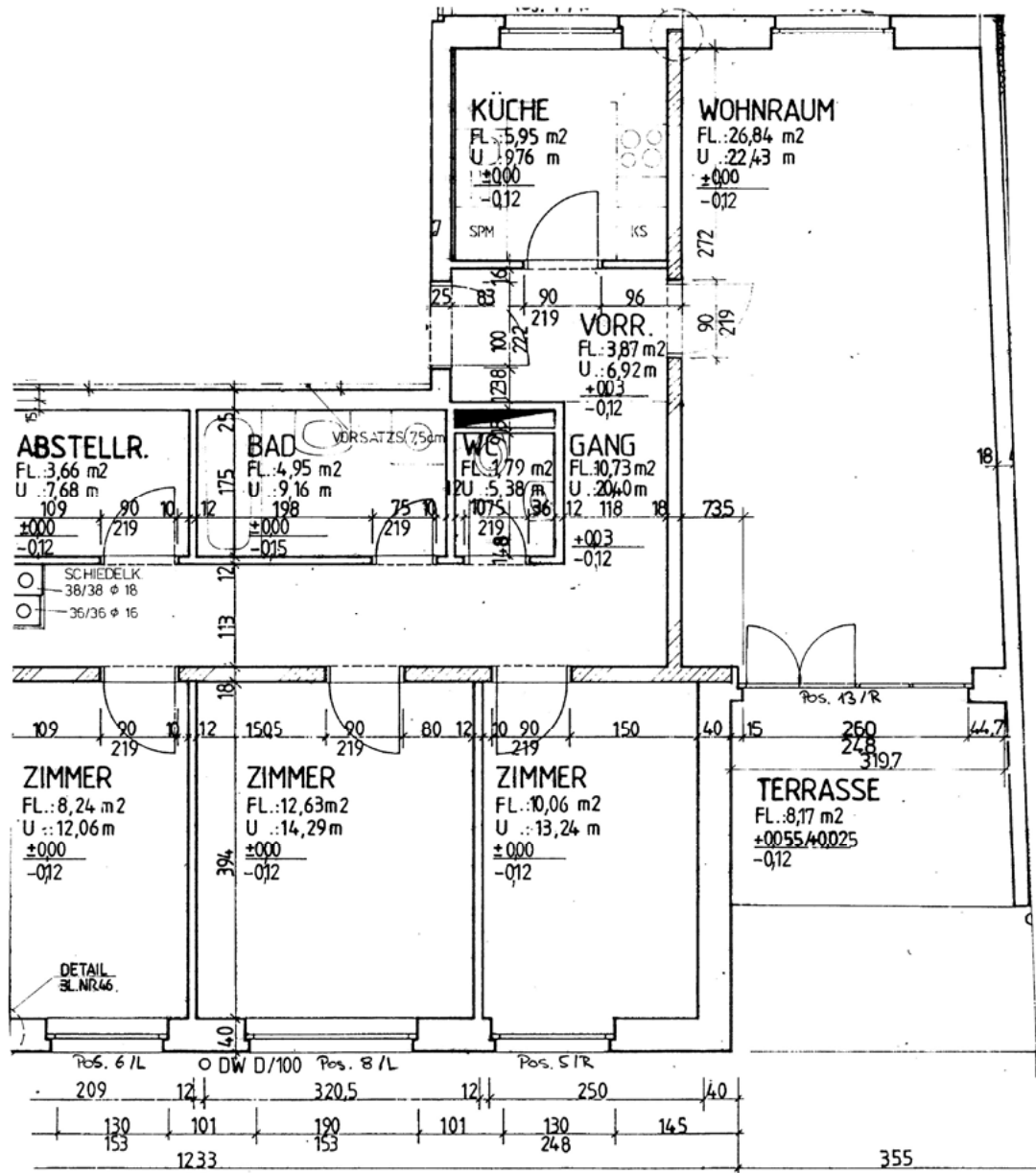














Objekt	560 5/EG Wolfurt - Unterlinden, Neudorfstraße 18b, Top 56-61		
Gebäude (-teil)	-	Baujahr	1993
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	ca. 1995
Straße	Neudorfstraße 18b	Katastralgemeinde	Wolfurt
PLZ, Ort	6922 Wolfurt	KG-Nummer	91123
Grundstücksnr.	1203	Seehöhe	420 m

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT

	HWB _{Ref.} kWh/m²a	PEB kWh/m²a	CO ₂ kg/m²a	f _{GEE}
A++	10	60	8	0,55
A+	15	70	10	0,70
A	25	80	15	0,85
B	50	120	25	1,00
C	c 83	c 189	c 34	c 1,44
D	150	220	40	1,75
E	200	280	50	2,50
F	250	340	60	3,25
G	250	400	70	4,00



HWB_{Ref.}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumluftechnischer Anlage nicht berücksichtigt.



NEB (Nutzenergiebedarf): Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.



EEB: Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.



PEB: Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.



CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.



f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

