

Technisches Datenblatt

Allgemein

- Grundstück: ca. 285 m²
- Wohnfläche Haupthaus: ca. 123 m²
- 3 Schlafzimmer, 1 Arbeitszimmer, 1 Wohn-/Essraum, 1 Hobbyraum/Office
- Nebengebäude:
 - Hobbyraum: ca. 29 m² mit vorbereiteter Küchennische inkl. Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüssen
 - Atelier: ca. 10 m²
 - Heiz- und Abstellraum: ca. 10 m²
 - Dachboden: ca. 45 m² Nutzfläche
- Dachboden Haupthaus: ca. 50 m² trockene Lagerfläche mit Regalen
- Ursprungsbaujahr: 1910
- Aufstockung und Sanierung: 1997
- Komplette Modernisierung und Kernsanierung: abgeschlossen im Mai 2022

Fenster und Türen

- Kunststoff-Aluminium-Fenster Gealan S 9000
- 3-fach-Wärmeschutzverglasung
 - Uw-Wert ca. 0,80 W/m²K
- Zeitgesteuerte Schlotterer-Rollade
- Insektenschutz im Haupthaus einziehbar
- Insektenschutz im Nebenhaus feststehend
- Aluminium-Sicherheitseingangstüren von Inotherm (Haupthaus und Hobbyraum)
 - Ug-Wert ca. 0,5 W/m²K
 - Ud-Wert ca. 1,10 W/m²K

Heizungs- und Kühlsystem

- iDM Luft-Wärmepumpe AERO SLM 3-11
- separater iDM TERMO Pufferspeicher 300 Liter
- drei getrennte Heizkreise (Pumpengruppe)
 - Erdgeschoss
 - Obergeschoss
 - Nebengebäude
- automatische Fußbodenheizung
- automatische Fußbodenkühlung im Sommer
- Smart-Home-Steuerung per App
- Fernüberwachung durch iDM möglich
- jährlicher Wartungsvertrag mit iDM

Warmwasser

- separater iDM Hygienik 500/25 Hygienespeicher
- hygienische Warmwasseraufbereitung in Trinkwasserqualität ohne Bildung von Legionellenbakterien

Wohnraumlüftung

Haupthaus

- kontrollierte Wohnraumlüftung von Vortice VORT HR 300 NETI
- gedämmte Lüftungsleitungen
- Kreuz-Gegenstrom-Wärmetauscher mit Wärmerückgewinnung bis zu 92,5 %
- 24h Frischluftversorgung

Nebengebäude

- dezentrale Wohnraumlüftung von Südwind Ambientika
- App-Steuerung möglich

Photovoltaikanlage

- 6,0 kWp (kann erweitert werden)
- Baujahr 2023
- Eigenverbrauch und Einspeisung überschüssiger Energie

Küche

- hochwertige Einbauküche vom Tischler
- Naturstein-Arbeitsplatte an zwei Seiten und Rückwänden
- hochwertige Siemens- und Bosch-Einbaugeräte, großer Kühlschrank, extra großer eigener Tiefkühler (frostfrei), sehr starker intelligenter Dunstabzug durch ein Kamin (Abluft), intelligenter Geschirrspüler, Backofen mit Dunstgarfunktion und Assistentfunktion,
- Smart-Home-Anbindung ausgewählter Geräte

Badezimmer

- großer Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne von GEBERIT und platz für ein Waschturm
- Badezimmer im Obergeschoss mit Eck-Regendusche und WC
- Badezimmermöbel (Spiegelschrank, Waschbecken-Unterschrank, Hochschrank im OG und EG inkludiert)
- Hochwertige Armaturen von Laufen oder GEBERIT

WC

- Moderne WCs von Laufen
- separater WC im EG mit kleinem Waschtisch von Laufen inkl. Unterschrank
- WC im OG im Badezimmer
- alle WC mit Einwurfschacht für blaue WC-Reinigungstabs im Unterputz-Spülkasten von GEBERIT

Böden

- hochwertige Landhaus-Eichendielen im Haupthaus
- Vinylboden (von Parador) im Hobbyraum

Smart Home

Steuerbar per App:

- Heizung & Kühlung & Warmwasseraufbereitung
- Gartenbewässerung via Gardena (Sprinklersystem mit Feuchtigkeitssensor)
- ausgewählte Küchengeräte
- Lüftung im Nebengebäude
- Gegensprechanlage (OG, EG, Nebenhaus, Kamera im Garten, Gegensprechanlage und Kamera Gartentor)

Außenbereich

- uneinsehbarer Garten
- Ost-Süd-West-Ausrichtung
- automatisches Bewässerungssystem
- Terrassentür von der Küche
- mehrere fruchttragende Obstbäume im Vorgarten
- ruhige Einfamilienhaussiedlung

Lage

- wenige Gehminuten zur Badner Bahn-Station "Neu Erlaa"
- direkte Verbindung zur Wiener Oper
- mehrere Supermärkte in unmittelbarer Nähe
- Autobahnanschluss in ca. 2-3 Minuten erreichbar

Betriebskosten

Derzeit ca. 250 EUR pro Monat für:

- Strom (inkl. Wärmepumpe)
- Wasser/Abwasser
- Müllabfuhr
- Grundsteuer

Energie

- HWB: 81 kWh/m²a (A++/C)
- Energieausweis vorhanden 24.04.2026

Elektroinstallation

- Hochwertige Elektroinstallation im gesamten Haus
- Ausschließlich Schalter und Steckdosen der Premiummarke Busch-Jaeger
- Zahlreiche Steckdosen und Netzwerkanschlüsse für modernes Wohnen und Homeoffice
- Hobbyraum mit vollständig vorbereiteter Küchennische inklusive Wasser-, Abwasser-, Strom- und Elektroanschlüssen
- Router inkludiert
- Gegensprechanlage Welcome Eye Connect 2