

**"PROVISIONSFREI " Kooperation/Gemeinschaftsgeschäft:
Eigentümer stellt Grundstück & der Bauträger baut die
Reihenhäuser**



Objektnummer: 6115/3334720

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hintern Hof 19-21
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Obergänserndorf
Wohnfläche:	912,00 m ²
Bäder:	8
WC:	16
Stellplätze:	16
Garten:	148,00 m ²
Heizwärmebedarf:	31,10 kWh / m ² * a
Infos zu Preis:	

Provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

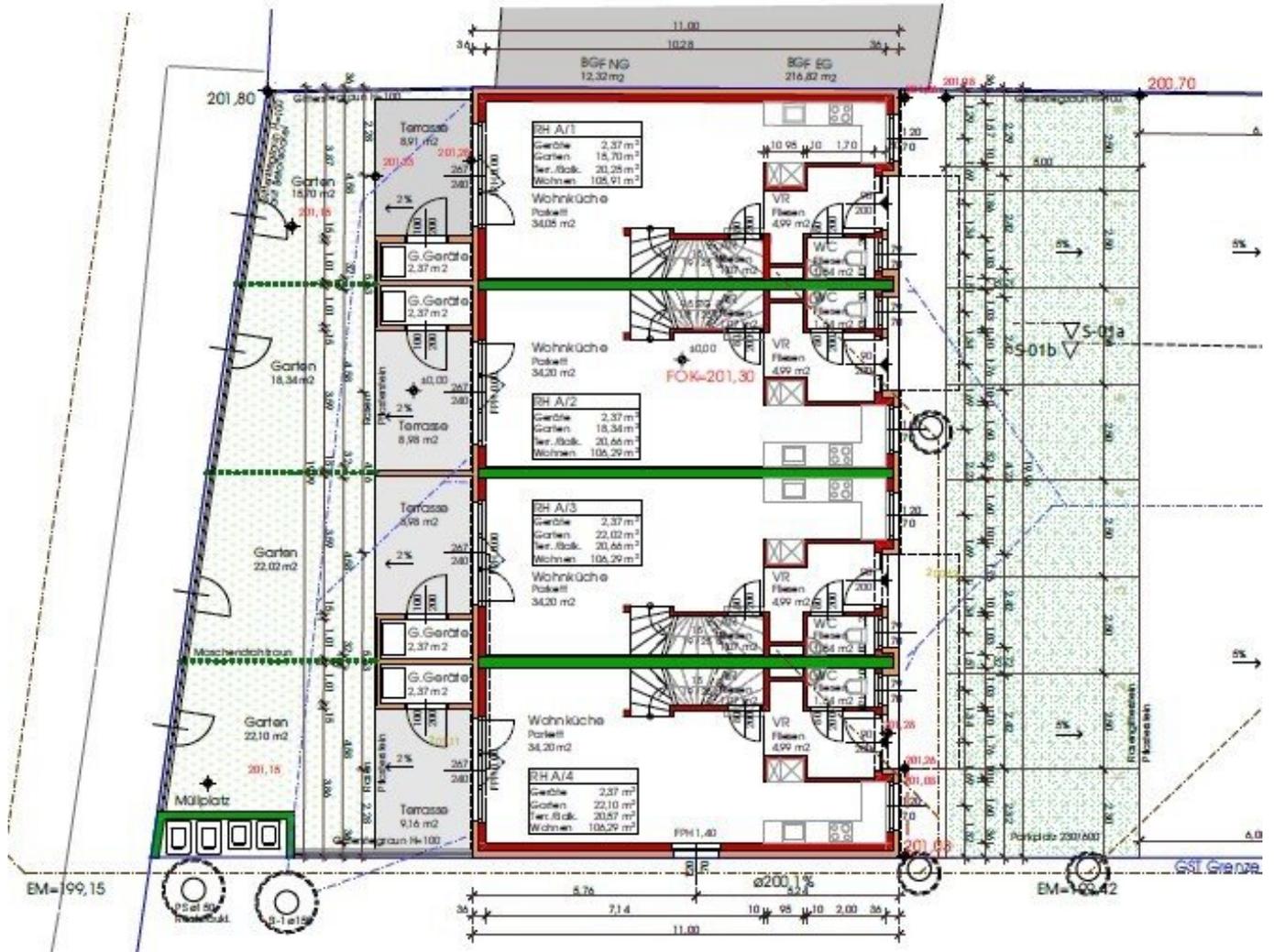
Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

T +43 664 30 88 940
H +436643088940

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

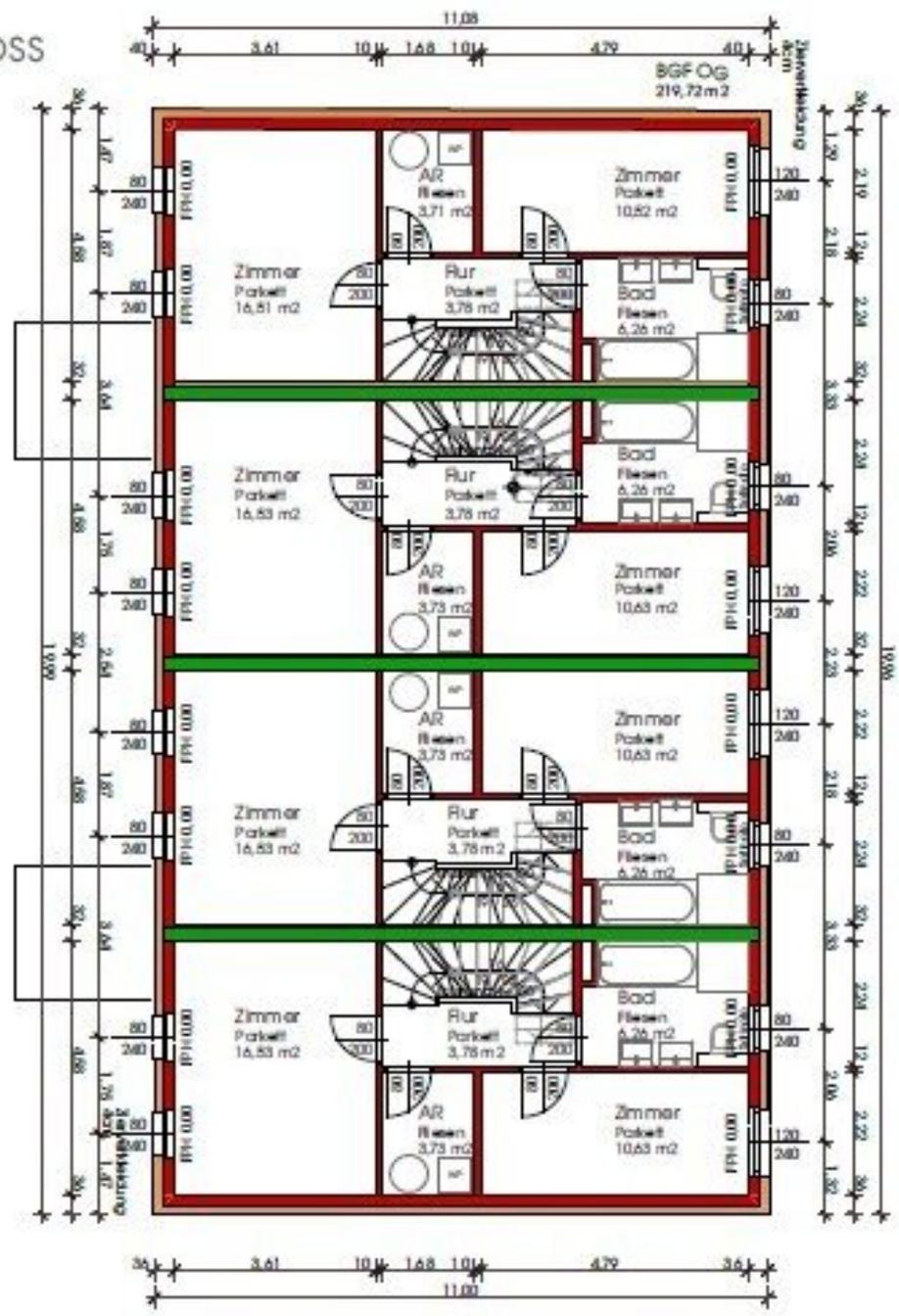


Bauteil A



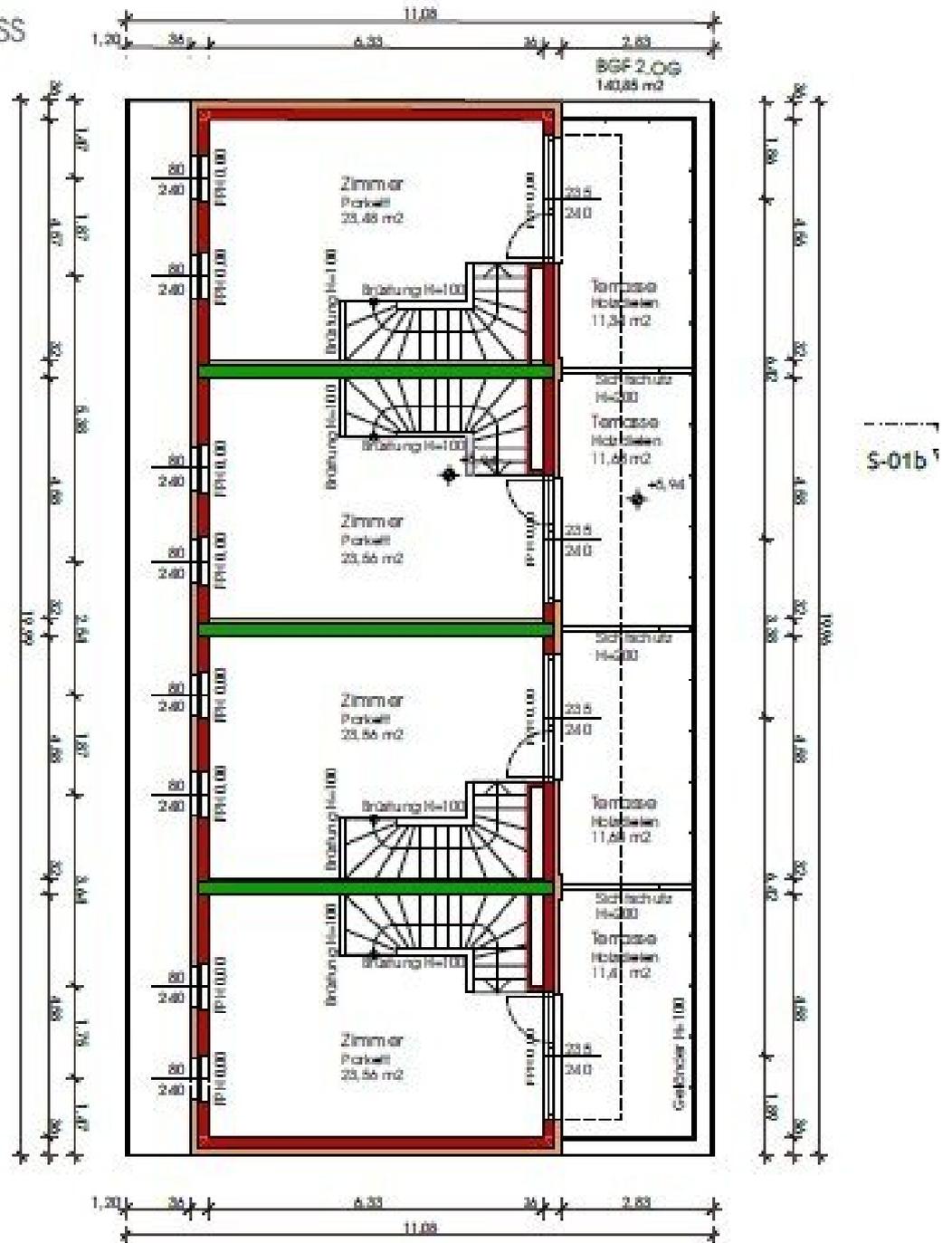
Bauteil A

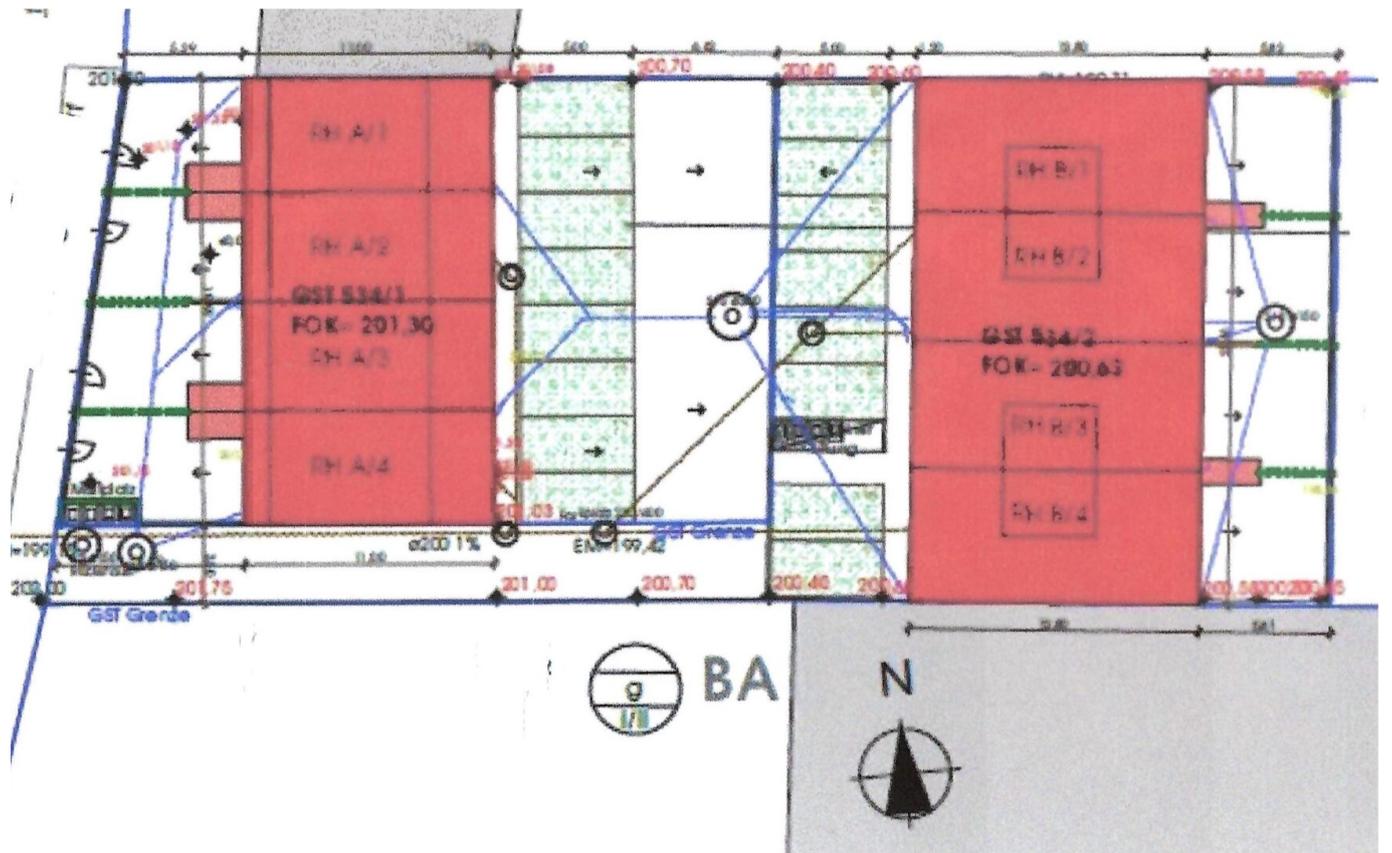
Obergeschoss



Bauteil A

Dachgeschoss





Bauteil B



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Reihenhaus B1-4	Umsetzungsstand	Sanierung
Gebäude(-teil)	Wohnen Erdgeschoss	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hinterm Hof 19	Katastralgemeinde	Hetzmannsdorf
PLZ/Ort	2111 Rückersdorf-Harmannsdorf	KG-Nr.	11003
Grundstücksnr.	534	Seehöhe	230 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits 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}) Anteil auf.

CO_{2,eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2019-09 - 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	577,4 m ²	Heiztage	214 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	461,9 m ²	Heizgradtage	3705 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1 857,4 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	940,7 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,51 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	1,97 m	mittlerer U-Wert	0,260 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _v -Wert	19,37	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Re,RK} =	31,1 kWh/m ² a entspricht	HWB _{Re,RK,Zul} =	40,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	31,1 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	40,2 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,67 entspricht	f _{GEE,RK,Zul} =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Re,SK} =	21 193 kWh/a	HWB _{Re,SK} =	36,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	20 895 kWh/a	HWB _{SK} =	36,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	5 901 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Re,SK} =	11 351 kWh/a	HEB _{SK} =	19,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	0,88
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,29
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	0,42
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	13 151 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	24 502 kWh/a	EEB _{SK} =	42,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	39 938 kWh/a	PEB _{SK} =	69,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,ern},SK} =	24 992 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	43,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} =	14 946 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	25,9 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	5 562 kg/a	CO _{2eq,SK} =	9,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,67
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	keine	ErstellerIn	Architekt Dipl.-Ing. Helmut Hürner
Ausstellungsdatum	12.02.2015	Unterschrift	<input type="text"/>
Gültigkeitsdatum	11.02.2025		
Geschäftszahl	<input type="text"/>		

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.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Reihenhaus A1-4	Umsetzungsstand	Sanierung
Gebäude(-teil)	Wohnen Erdgeschoss	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hinterm Hof 19	Katastralgemeinde	Hetzmannsdorf
PLZ/Ort	2111 Rückersdorf-Harmannsdorf	KG-Nr.	11003
Grundstücksnr.	534	Seehöhe	230 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits 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}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	642,6 m ²	Heiztage	229 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	514,1 m ²	Heizgradtage	3705 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	2 096,6 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 618,8 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,77 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	1,30 m	mittlerer U-Wert	0,230 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _v -Wert	20,77	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Re,RK} =	42,6 kWh/m ² a entspricht	HWB _{Re,RK,Zul} =	53,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	42,6 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	43,1 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,68 entspricht	f _{GEE,RK,Zul} =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Re,SK} =	31 656 kWh/a	HWB _{Re,SK} =	49,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	31 283 kWh/a	HWB _{SK} =	48,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	6 567 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Re,SK} =	14 785 kWh/a	HEB _{SK} =	23,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	0,88
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,28
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	0,39
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	14 635 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	29 420 kWh/a	EEB _{SK} =	45,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	47 955 kWh/a	PEB _{SK} =	74,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,ern},SK} =	30 009 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	46,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} =	17 946 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	27,9 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	6 678 kg/a	CO _{2eq,SK} =	10,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,69
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	keine	ErstellerIn	Architekt Dipl.-Ing. Helmut Hürner
Ausstellungsdatum	12.02.2015	Unterschrift	<input type="text"/>
Gültigkeitsdatum	11.02.2025		
Geschäftszahl	<input type="text"/>		

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.

Objektbeschreibung

Baugenehmigung für 8 Reihenhäuser in 2111 Obergänserndorf, Hintern Hof 19-21.

Kooperation/Gemeinschaftsgeschäft: Eigentümer stellt das Grundstück & der Bauträger baut die Reihenhäuser - Abrechnung aliquot nach Verkauf.

Typ A 1-4: Je RH ca. 106 m² Wfl + ca. 21 m² Terrassen + ca. 20 m² Garten

EG:

Vorzimmer - Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse

und Garten - Abstellraum - WC - Garten mit Geräteschuppen

OG:

Zwei Zimmer - Badezimmer mit WC - Abstellraum

DG:

Studio mit Zugang zur Dachterrasse

Typ B 1-4: Je RH ca. 122 m² Wfl + ca. 35 m² Terrassen + ca. 17 m² Garten

EG:

Vorzimmer - Wohnzimmer mit offener Küche - Zimmer - Zugang zur Terrasse

und Garten - Abstellraum - WC - Garten mit Geräteschuppen

OG:

Drei Zimmer - Badezimmer mit WC - Abstellraum

DG:

Dachausstieg mit Zugang zur Dachterrasse

Flächenaufstellung für RH Typ A & B:

ca. 912 m² Wfl + ca. 224 m² Terrassen + ca. 148 m² Gärten = Gesamt 1.284 m².

Zusätzlich gibt es noch 16 PKW-Stellplätze im Freien vor den Häusern.

Die Aufschließungskosten wurden bereits entrichtet und sind im Kaufpreis enthalten.

Die Anschlusskosten bzw. Ergänzungsabgaben werden nach Fertigstellung durch die Gemeinde Harmannsdorf vorgeschrieben.

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und sehr guter Wohnlage in Obergänserndorf wenige Kilometer von der Stadt Korneuburg und Leobendorf entfernt.

Obergänserndorf liegt in der Gemeinde Harmannsdorf und ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen.

In der Stadt Korneuburg bleiben keine Wünsche an infrastrukturellen Einrichtungen unerfüllt zB Geschäfte, Ärzte, Banken, Restaurants, Schulen, Kindergärten usw.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St.Pölten, Tulln und Wien.

Für nähere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.050m

Apotheke <6.475m

Krankenhaus <9.650m

Kinder & Schulen

Schule <4.075m

Kindergarten <3.975m

Nahversorgung

Supermarkt <4.075m
Bäckerei <3.825m

Sonstige

Bank <4.050m
Geldautomat <5.700m
Post <4.175m

Verkehr

Bus <225m
Autobahnanschluss <7.075m
Bahnhof <3.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap