

**KLASSISCHE VILLA DIREKT AN DER ISCHL - RESIDIEREN
und ARBEITEN SIE MIT STIL! - STELLPLÄTZE AM GRUND!**



Objektnummer: 4109

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	530,00 m²
Zimmer:	10
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Garten:	250,00 m²
Keller:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 223,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,32
Kaufpreis:	2.298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



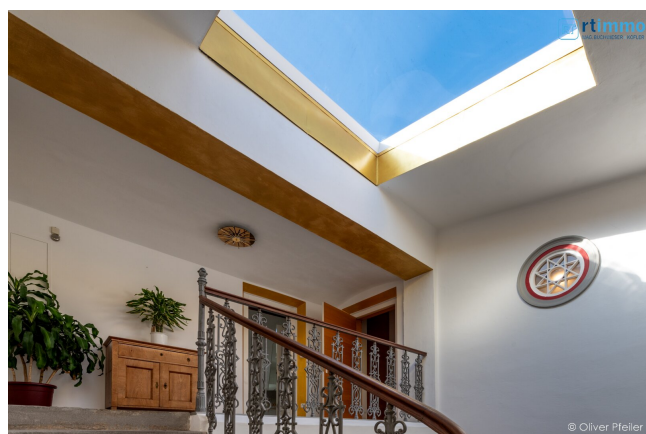
Dipl. Bw Günter Stenberg

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Wirerstraße 5
4820 Bad Ischl

T +43 6132 23595
H +43 664 15 75 900















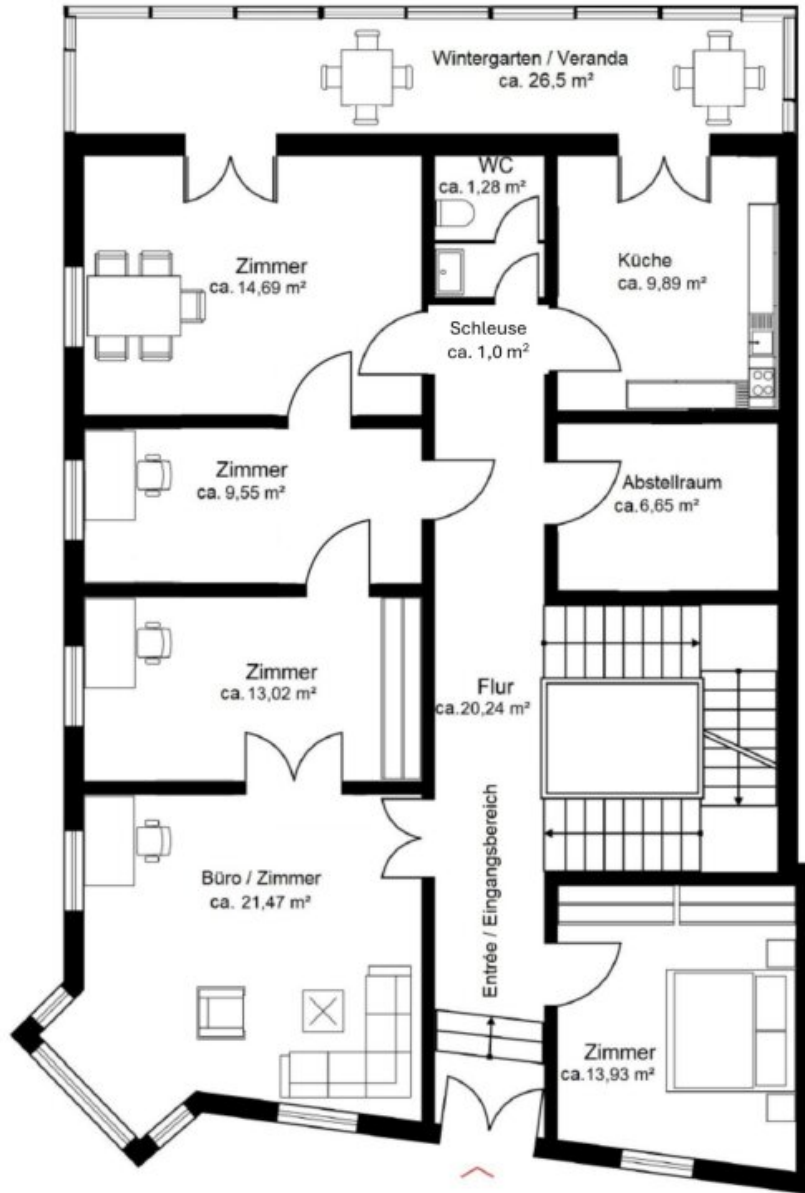




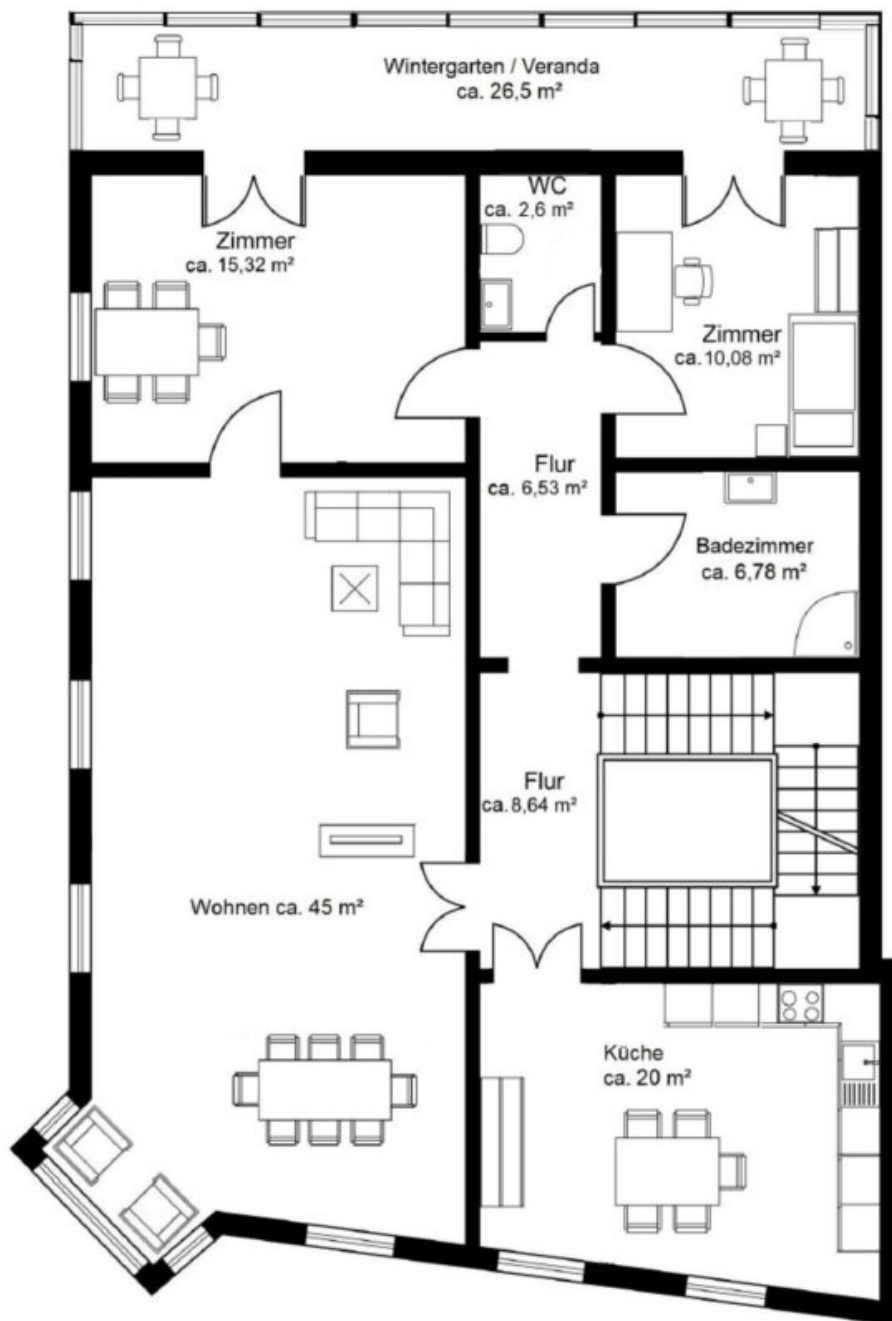




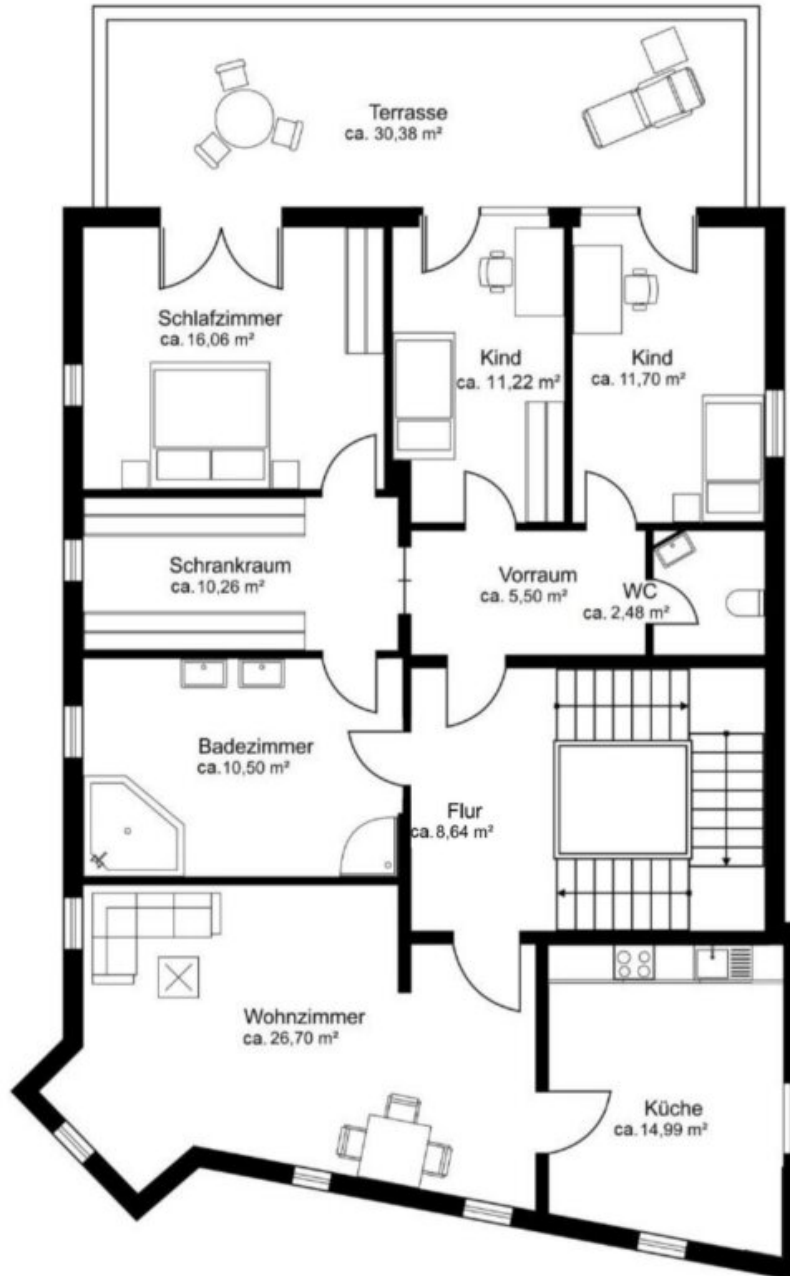
Erdgeschoss



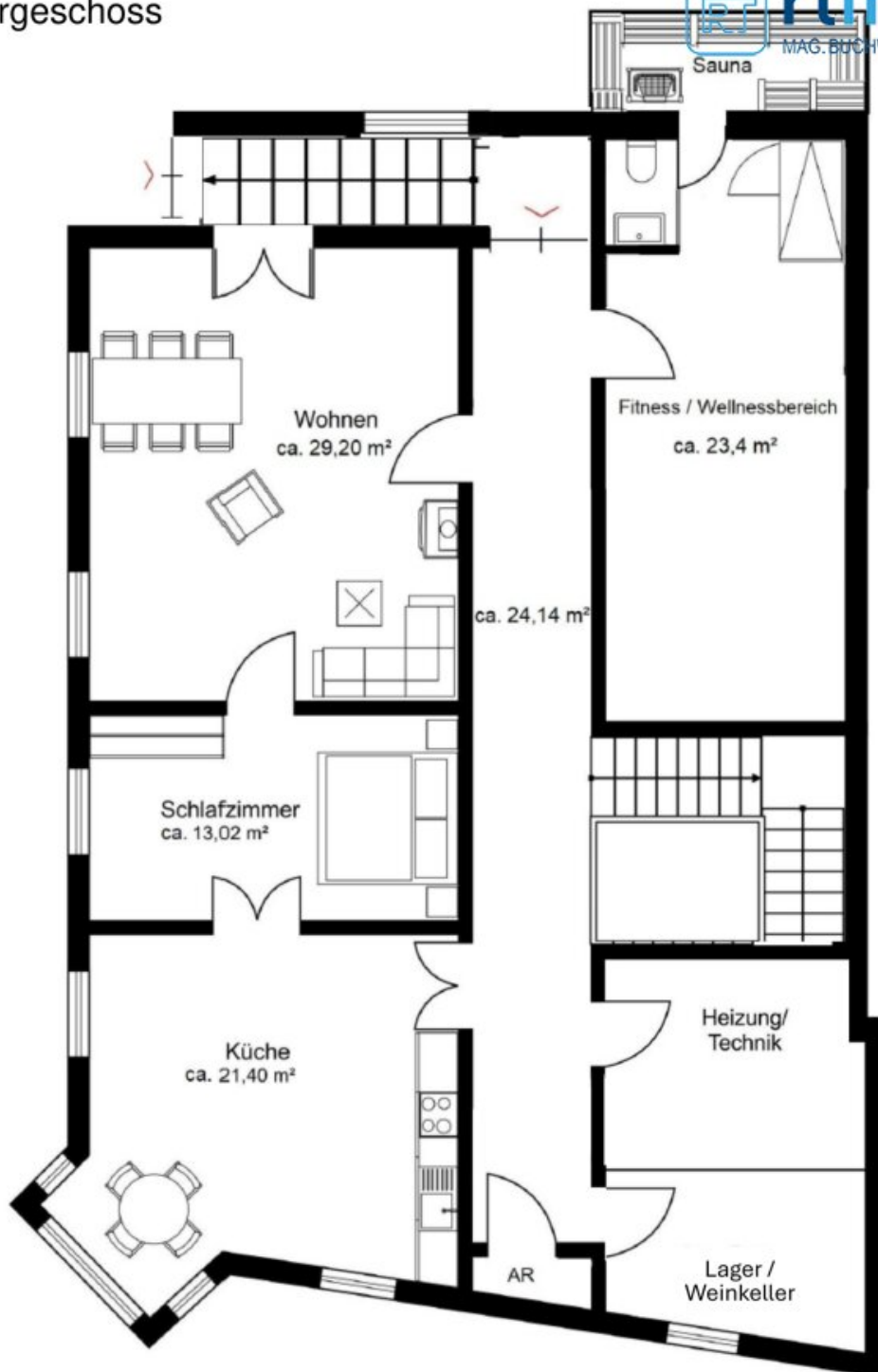
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Untergeschoss



IBTS GmbH
DI Johann Spiessberger
Kollmannsberg 109
4814 Neukirchen
0699 10506143
office@ibts.at



ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Wohnhaus Dr. Messner

Dr. Thomas Messner
Salzburgerstr. 28
4820 Bad Ischl



23.12.2020

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG Wohnhaus Dr. Messner

Umsetzungsstand Ist-Zustand

Gebäude(-teil)
Nutzungsprofil Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten
Straße Salzburgerstr. 28
PLZ/Ort 4820 Bad Ischl
Grundstücksnr. 273

Baujahr 1874
Letzte Veränderung
Katastralgemeinde Bad Ischl
KG-Nr. 42002
Seehöhe 469 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.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HEStB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts.

SK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieeffizienzwerten.

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 Gesamtenergieeffizienz-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_{nren}) 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 2002/91/EU vom 19. Mai 2002 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.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB Ref,SK **223** **f** GEE,SK **3,32**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	785 m ²	charakteristische Länge l _c	2,14 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	2 489 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,47 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	1 165 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Diverse Pläne, Begehung
Bauphysikalische Daten:	OIB Richtlinie 6
Haustechnik Daten:	Begehung

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl leicht)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Energieausweis für Wohngebäude



OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	785,1 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	628,0 m²	Heizgradtage	4 046 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	2 488,9 m³	Klimaregion	NF	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 164,5 m²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (AV)	0,47 1/m	Norm-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,14 m	mittlerer U-Wert	1,45 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	105,48	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 185,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 185,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 301,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 3,18

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 174 900 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 222,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 174 900 kWh/a	HWB _{SK} = 222,8 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 6 018 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 264 860 kWh/a	HEB _{SK} = 337,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 5,34
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,33
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,46
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStB} = 10 905 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 275 765 kWh/a	EEB _{SK} = 351,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 337 913 kWh/a	PEB _{SK} = 430,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} = 327 990 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 417,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 9 923 kWh/a	PEB _{em,SK} = 12,6 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 84 137 kg/a	CO _{2eq,SK} = 107,2 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 3,32
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m²a

ERSTELLT

QWR-Zahl
Ausstellungsdatum 23.12.2020
Gültigkeitsdatum 22.12.2030
Geschäftszahl 20-273

ErstellerIn
Unterschrift

IBTS GmbH
Kollmannsberg 109, 4814 Neukirchen



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

KLASSISCHE VILLA DIREKT AN DER ISCHL

Auf Sie wartet die historische Atmosphäre dieser einzigartigen Villa mit einem atemberaubenden Blick in den Garten der Kaiservilla und auf die Ischl.

Die Villa lässt den Glanz von Kunst und Historie erkennen und besticht einerseits durch Ihre Großzügigkeit in der Raumgestaltung, aber auch durch die Freundlichkeit und Helligkeit durch die mehrstöckige Veranda, die in Richtung der Ischl ausgerichtet ist und dem Haus auch eine moderne Note gibt. Das zentrale verbindende Element innerhalb des Hauses ist ein beeindruckendes Stiegenhaus, welches die beiden repräsentativen Ebenen, die Wohnebene im Dachgeschoss und das Untergeschoss verbindet.

Im Erdgeschoss befinden sich fünf großzügige Räume, ein Wintergarten in der Veranda, eine kleine Teeküche und ein Archiv, welche sich perfekt als Büroräume eignen.

Das erste Obergeschoss zeichnet sich aus durch einen gartenseitigen, einladenden Raum, der nicht nur durch seine Größe beeindruckt sondern auch durch einen gemütlichen Ofen. In der Etage gibt es ein weiteres kleines Zimmer (derzeit Bibliothek), eine große Küche, einen Abstellraum, und einen gemütlichen Wintergarten.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich derzeit vier Schlafräume, eine Teeküche und ein großes Bad. Diese Etage beeindruckt durch die weitläufige Terrasse, von der man den ganzen Ort überblickt und das Rauschen der Ischl genießen kann. Dieser Bereich benötigt Ihre Aufmerksamkeit um in modernen Glanz zu erstrahlen.

Im Untergeschoss befinden sich eine kleine Einliegerwohnung mit zwei gemütlichen Räumen mit Kamin und ein Raum, welchen man zu einem Weinlager umbauen kann, sowie zwei weitere Räume, die derzeit als Wellnessbereich genutzt werden und eine Küche. Unter der Villa gibt es auch noch einen Keller, der von außen zu begehen ist.

Der direkte Ausgang zur Ischl vom Garten aus macht diese Liegenschaft zu einem kleinen Paradies. Zur Liegenschaft gehören auch mehrere Stellplätze am eigenen Grund.

Insgesamt eine wunderschöne Villa, die durch die Wintergärten und der weitläufigen Terrasse einzigartig ist und für Wohlbefinden und Entspannung in allen Jahreszeiten sorgt.

RAUMAUFTEILUNG:

EG: 5 Räume, WC, Wintergarten, kleine Teeküche, Abstellraum

1 OG: großer repräsentativer Raum, 1 Zimmer, Wintergarten, Küche, WC, Abstellraum

2 OG: 4 Schlafzimmer, großes Bad, Terrasse, Teeküche, Garderobe

UG: 2 Zimmer, Küche, 1 weiterer Raum, Sauna, WC, Fitnessraum

Keller

AUSSTATTUNG:

hohe Räume, originale Flügeltüren, repräsentatives lichtdurchflutetes Stiegenhaus, Veranda mit Wintergarten auf zwei Wohnebenen, Terrasse, Parketten, Garten, Stellplätze, neue 50 KW Gasheizung.

KOSTEN

€ 2.298.000,00 Kaufpreis

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch (bis Ende Juni 2026 entfällt dies bei Begründung des Hauptwohnsitzes)

zwischen ca. 1 % und 1,5% (zzgl. 20% USt) Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% (zzgl. 20% USt) Vermittlungshonorar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**