

Teilsanierte Dachgeschosswohnung mit 3 Zimmern im Zentrum von Trofaiach



Titelbild

Objektnummer: 6349/1383

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8793 Trofaiach
Baujahr:	1700
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,90 m ²
Nutzfläche:	73,90 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 113,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	59.500,00 €
Kaufpreis / m ² :	805,14 €
Betriebskosten:	199,94 €
Heizkosten:	200,00 €
USt.:	59,99 €
Infos zu Preis:	

Stromkosten extra. Heizung, Wasser und Kanal nach Verbrauch in monatlichen Kosten enthalten.

Provisionsangabe:

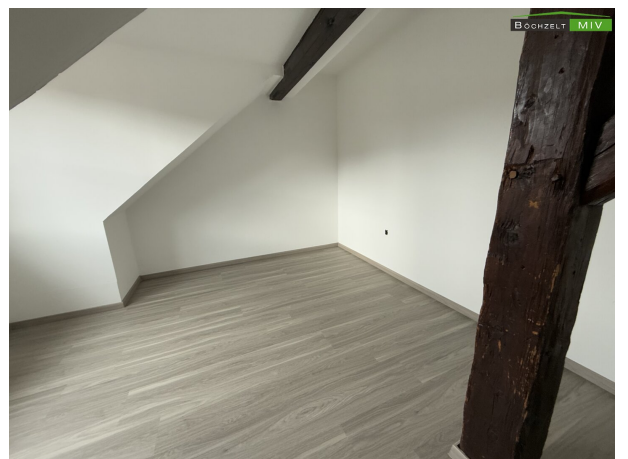
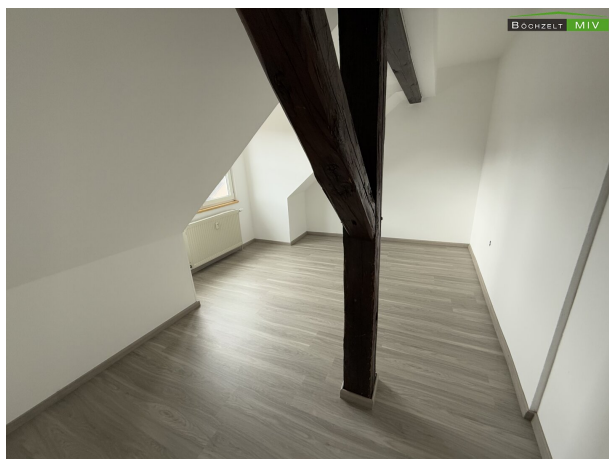
2.142,00 € inkl. 20% USt.

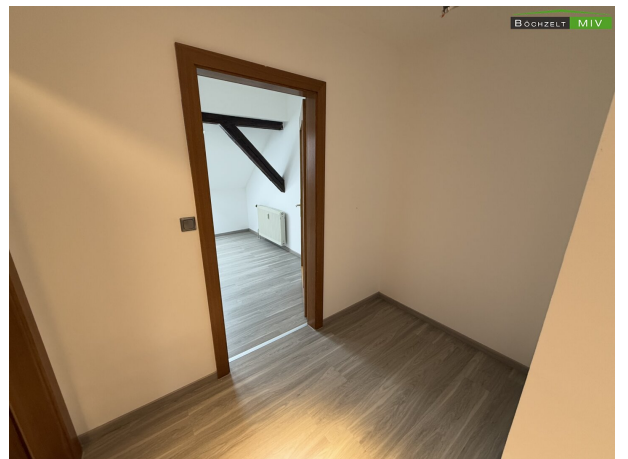
Ihr Ansprechpartner

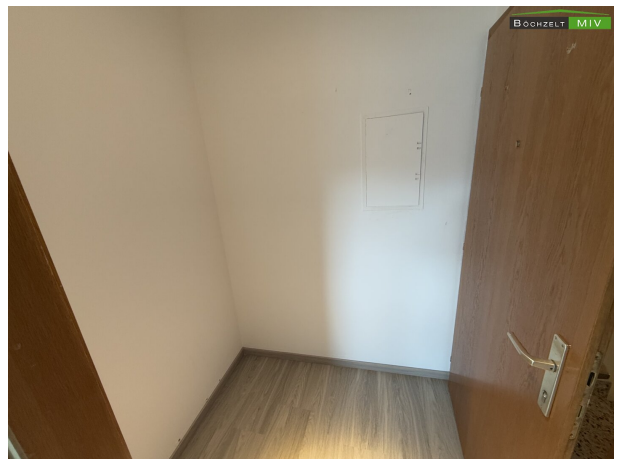




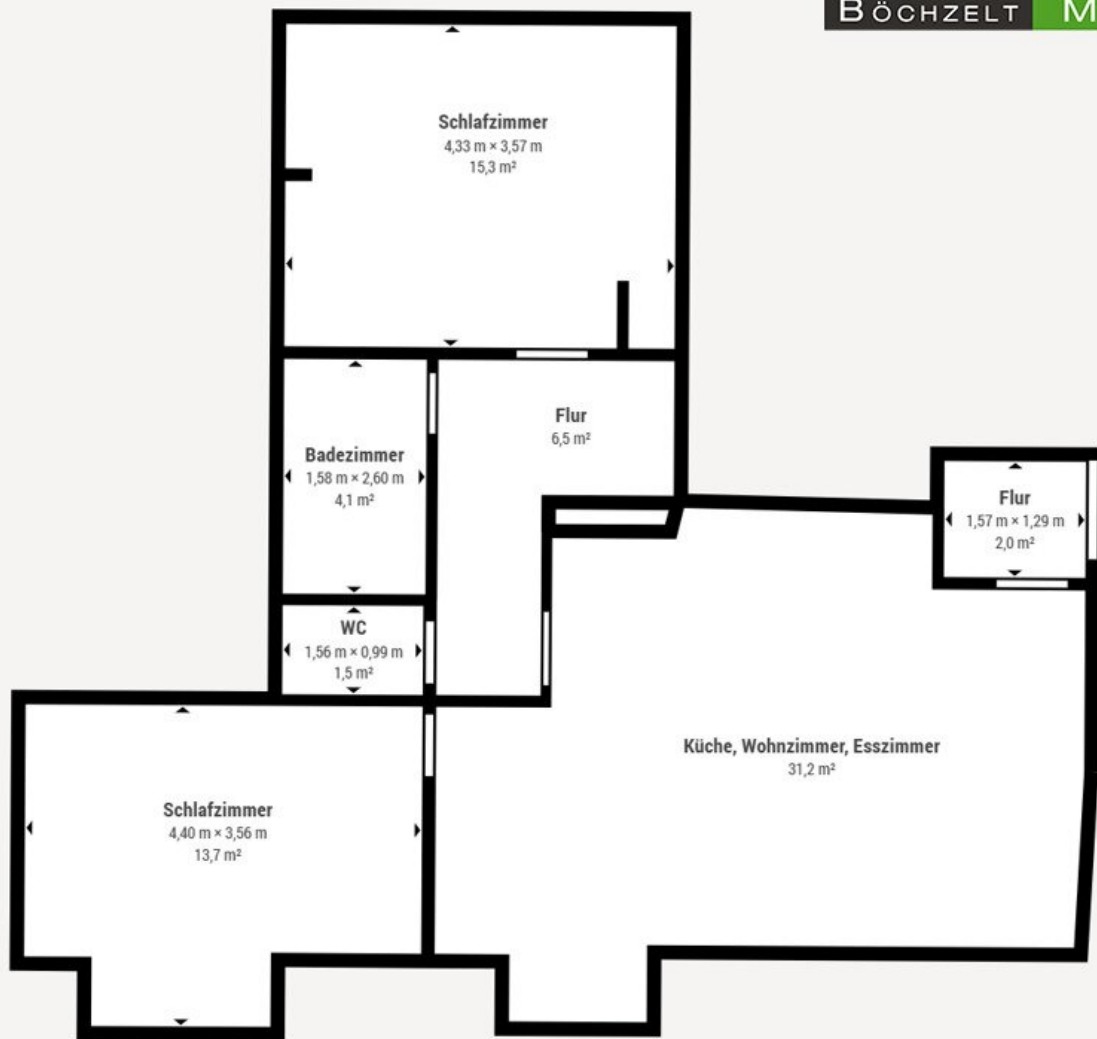






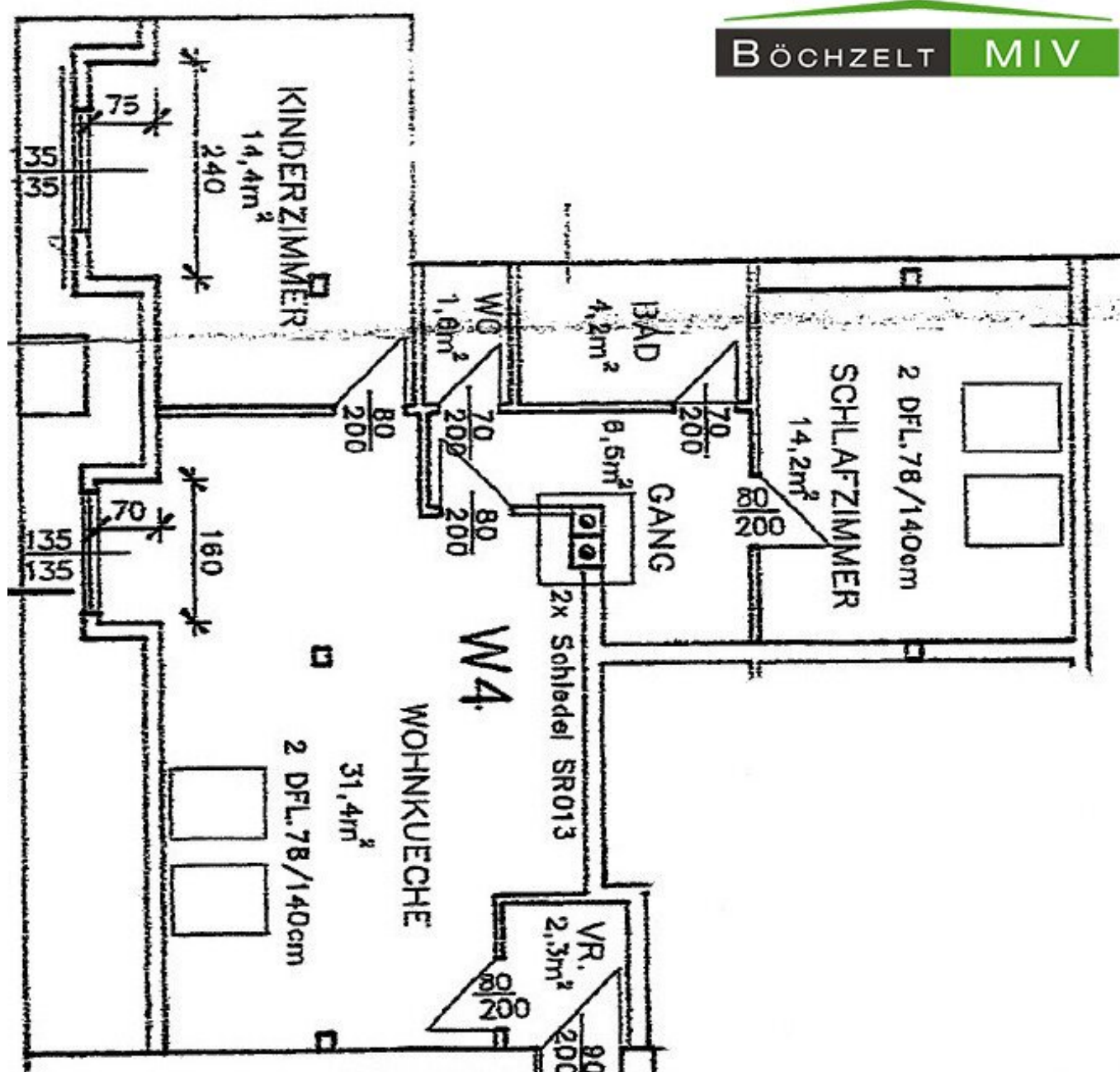


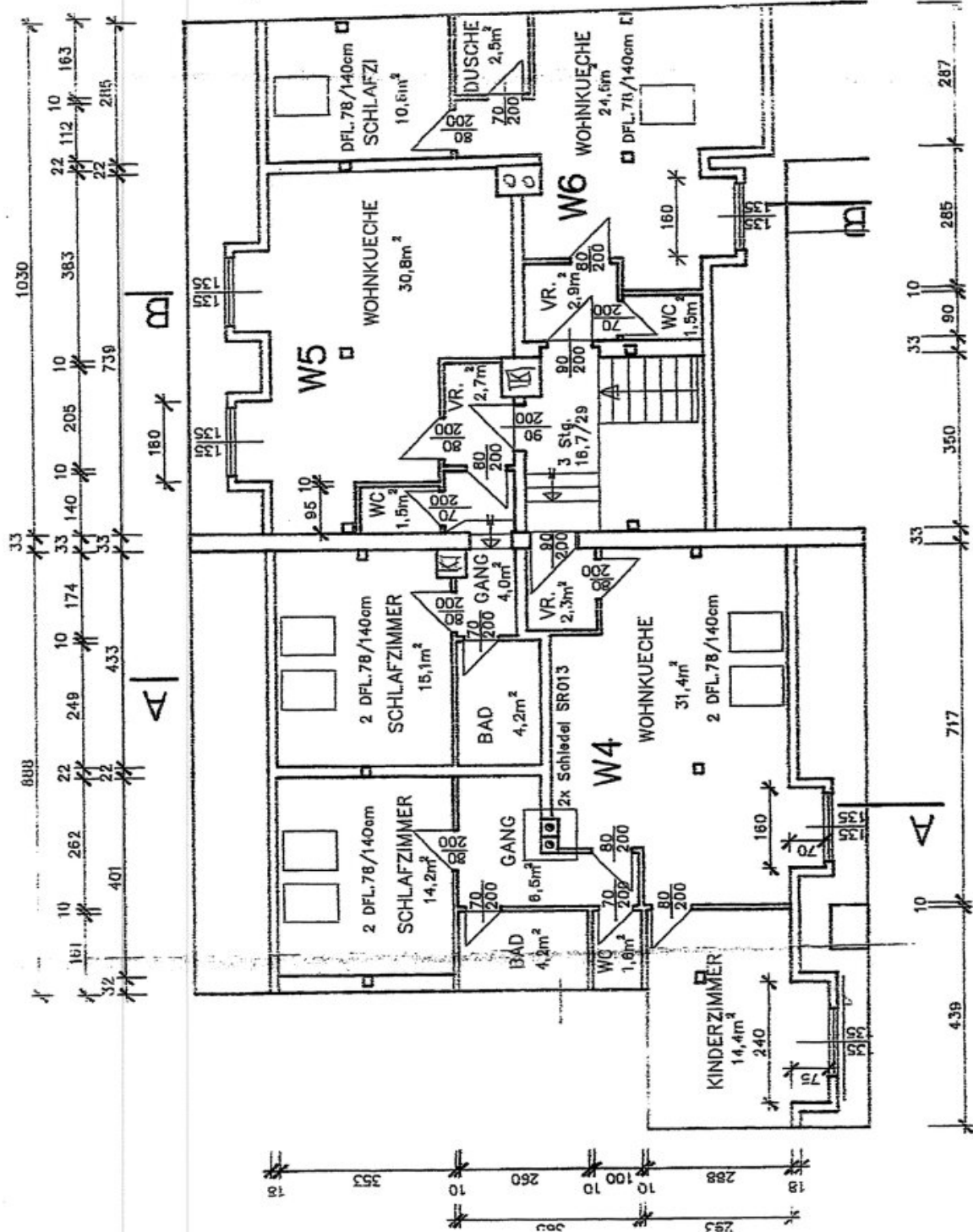




BÖCHZELT

MIV









Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG

Gebäude(-teil)	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	Baujahr	1700
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	1992-1995
Straße		Katastralgemeinde	Trofaiach
PLZ/Ort	8793 Trofaiach	KG-Nr.	60362
Grundstücksnr.	159/2	Seehöhe	659 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2,SK}	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung stiftlicher Einträge 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 der gebautechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie stiftlicher Hilfsenergie.

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

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

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

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 4.6.4 vom 01.02.2017, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	502,9 m²	charakteristische Länge	2,52 m	mittlerer U-Wert	0,82 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	402,3 m²	Heiztage	365 d	LEK _r -Wert	54,30
Brutto-Volumen	1.546,7 m³	Heizgradtage	4232 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	613,6 m²	Klimaregion	Region ZA	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,40 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-13,0 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK}	88,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK}	88,1 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	E/LEB _{RK}	139,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE}	1,50
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	56.868 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	113,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	56.868 kWh/a	HWB _{SK}	113,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	6.424 kWh/a	WWWB	12,6 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	75.122 kWh/a	HEB _{SK}	149,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,19
Haushaltsstrombedarf	8.259 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	83.382 kWh/a	EEB _{SK}	165,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	130.355 kWh/a	PEB _{SK}	259,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	114.510 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	227,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	15.845 kWh/a	PEB _{em.,SK}	31,5 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	24.125 kg/a	CO2 _{SK}	48,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,51
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV _{Export,SK}	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

DI Gerhard Zeiler

Ausstellungsdatum

04.02.2017

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

03.02.2027



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.

2

*Gebäudeprofi Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 4.6.4 vom 01.02.2017, www.etu.at

Kurzparkzonenverordnung ab 02.01.2020



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **gut aufgeteilte Dachgeschosswohnung** im **2. Stock** eines Mehrparteienhauses in **Trofaiach**. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: **Vorraum**, **Badezimmer** mit **Wanne**, **WC**, **Wohnküche**, Flur sowie **zwei Schlafzimmer**. Durch die überlegte Raumeinteilung eignet sich diese Wohnung Ideal für **Singles**, aber auch für **Paare**. Die Wohnung wurde erst **2025 teilweise saniert**.

Auch wenn es sich grundsätzlich um eine **Altbauwohnung** handelt, wurden bereits **Kunststofffenster** eingebaut. Der **Sichtdachstuhl** im Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer sorgt für den nötigen **Altbau-Charme** der Dachgeschosswohnung. Im Objekt sind **neue Vinylböden** und **Fliesenbeläge** verlegt. Bislang wurden in diesem Gebäude einige Wohnungen vermietet, weshalb auch ein **Kauf als Anlage** angedacht werden könnte. Im Hinterhof der Liegenschaft steht ein **gemeinschaftlicher Kellerraum**, sowie ein **Gemeinschaftsgarten** samt gemeinschaftlicher **Gartenlaube** zur Verfügung.

Erst **2025** wurde das Objekt **teilweise saniert**, dabei wurden neben kleineren Reparaturen **neue, hochwertige Vinylböden** (Meyer-Parkett) verlegt, die ganze Wohnung **neu ausgemalt** sowie die Fliesen im Badewannenbereich erweitert.

Das Objekt wird mittels **Fernwärme** beheizt. Die **Heiz-, Wasser- und Kanalkosten** sind als Akontobetrag bereits in der **Monatsvorschreibung** der Hausverwaltung **enthalten** und werden nach **Verbrauch abgerechnet**.

Sie haben Interesse an einer gut gelegenen Wohnung im Zentrum Trofaichs? Dann rufen Sie noch heute unter [0660 4740573](tel:06604740573) an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.000m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <7.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap