

## Charmantes Einfamilienhaus in Hollabrunn



**Objektnummer: 1633/205**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Hollabrunn
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Leopold Bayer

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

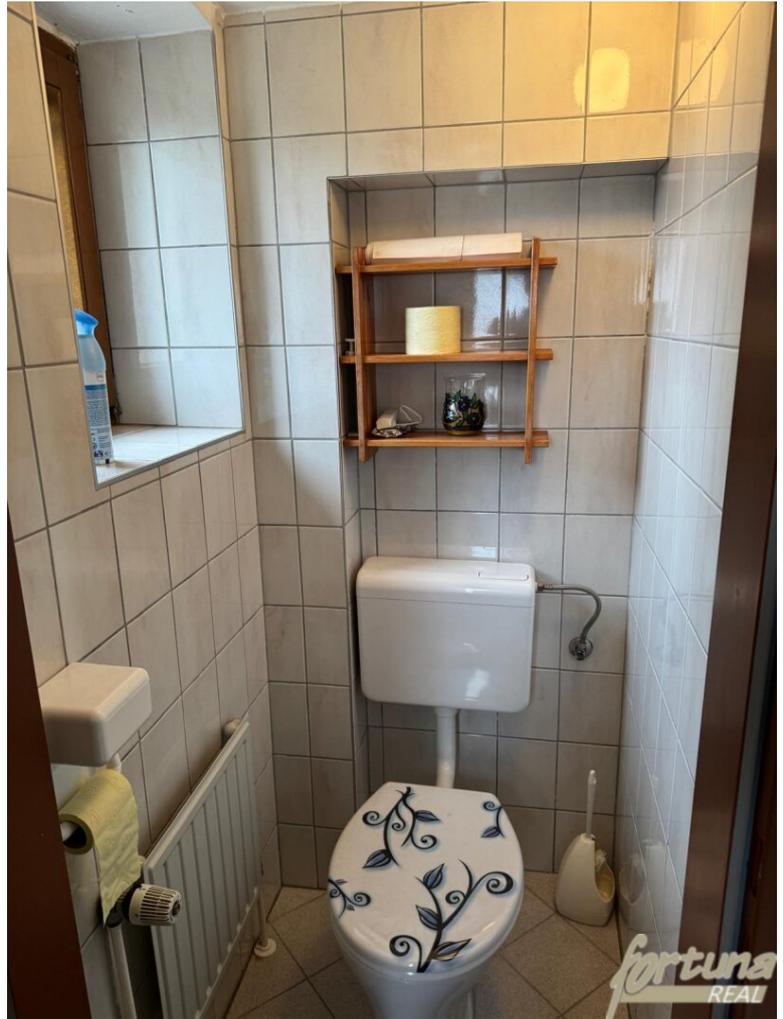
H +43 660 / 42 907 50

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

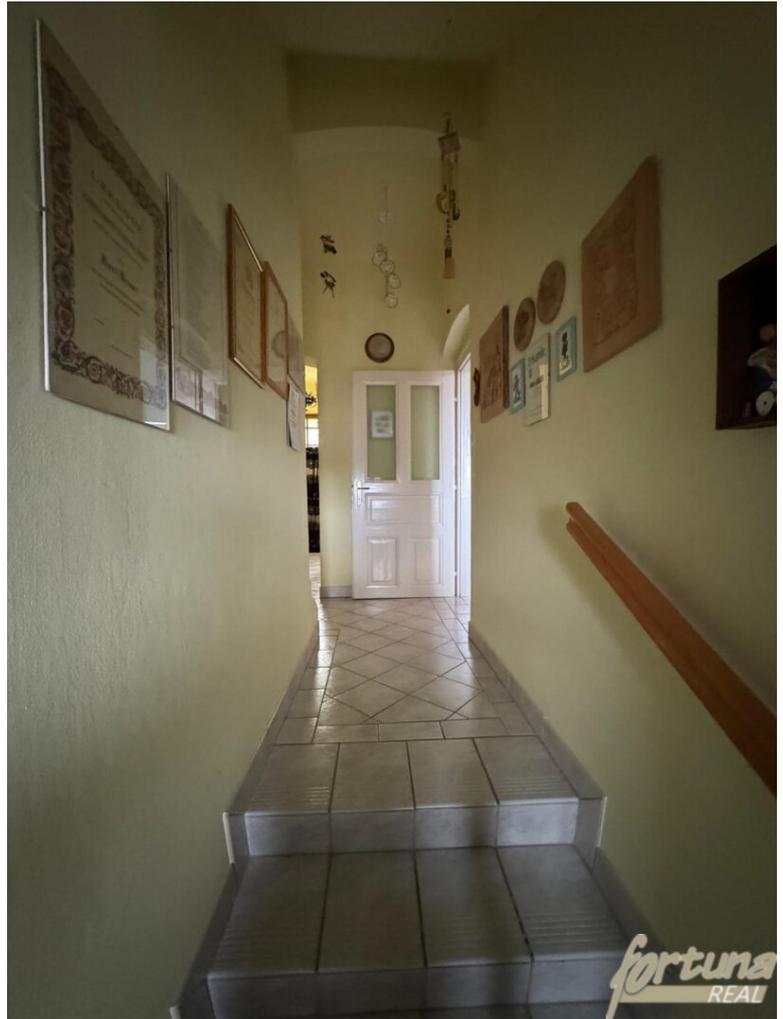




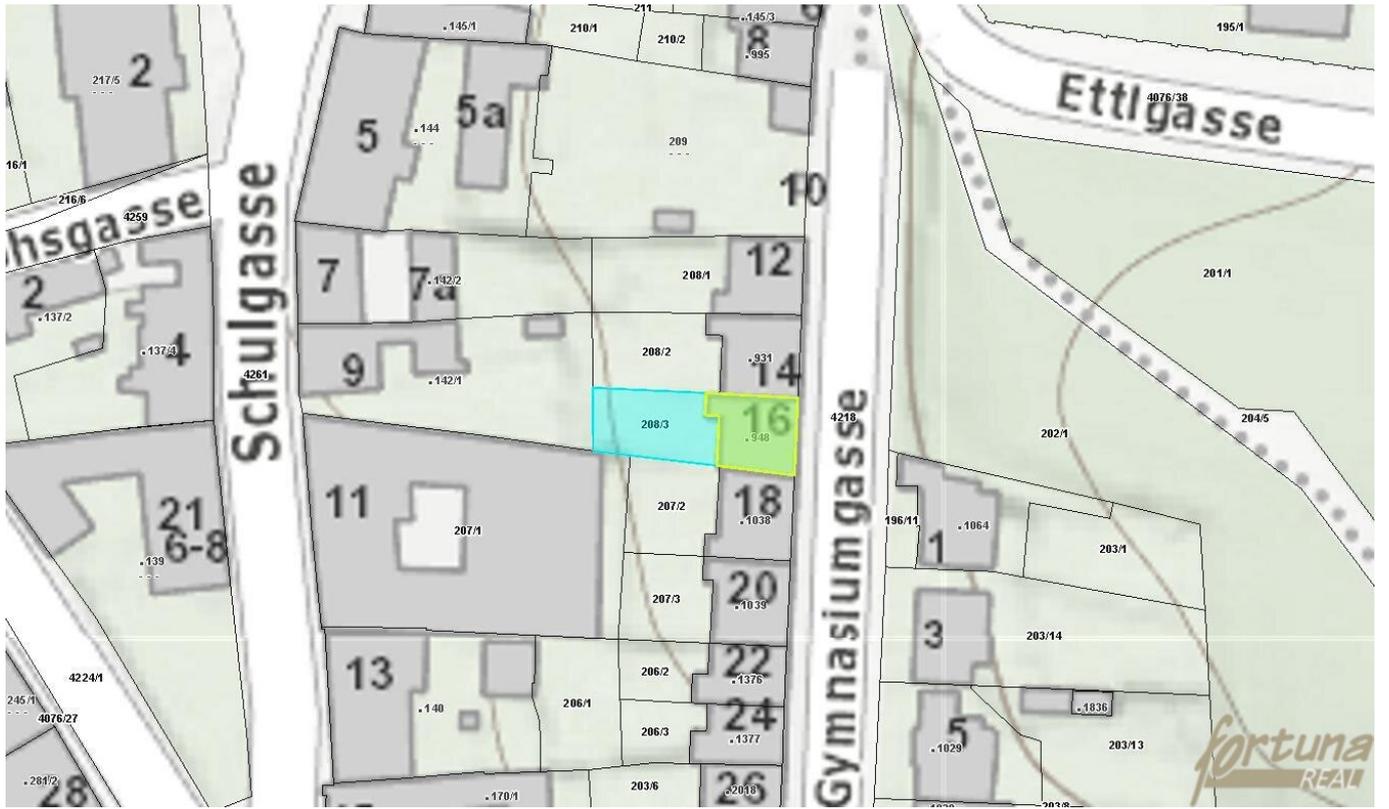


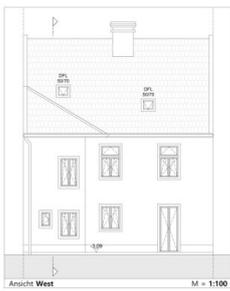
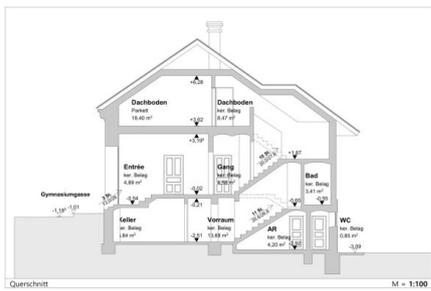
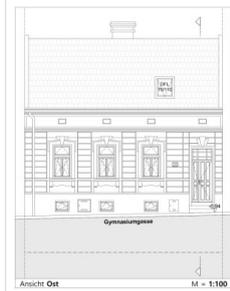
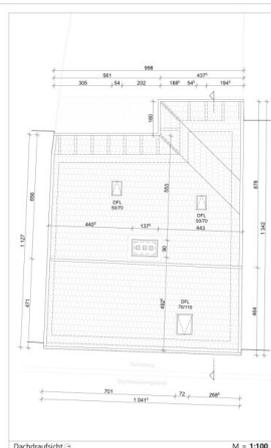
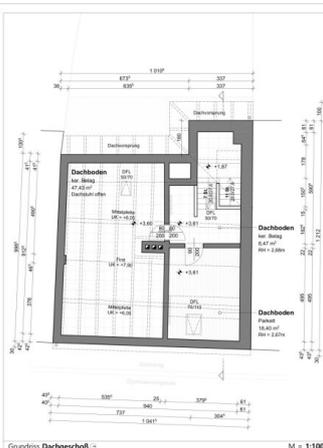
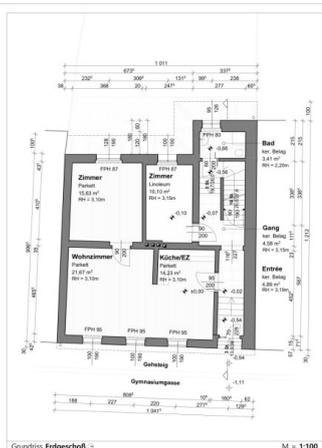
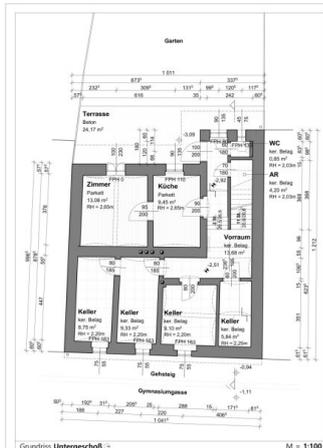












### BESTANDSPLAN

OBJEKT: Gymnasiengasse 16, 2020 Hollabrunn		ABFRAGENMETHODE: LiDAR-Scan Topographie 1:500 Tiefenbereich 1:500 Vermessung 4:50
GRUNDSTÜCKENHÄNDER / EINLAGEZAHL / KATASTRALGEMEINDE: Gst.Nr. 948; EZ 3494, KG 9028 Hollabrunn		MASSSTAB: 1:100
DATUM PLANUNGSDATUM: 10.03.2025	DATUM BESTANDSAUFNAHME: 07.03.2025	DETAILGRAD: Genauigkeitsstufe I
ANMERKUNGEN:		



# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Gymnasiumgasse 16	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	UG, EG, DG	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1994
Straße	Gymnasiumgasse 16	Katastralgemeinde	Hollabrunn
PLZ/Ort	2020 Hollabrunn	KG-Nr.	9028
Grundstücksnr.	.948	Seehöhe	237 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>:** 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<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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.

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der malerischen Stadt Hollabrunn! Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnen, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität. Mit einem Kaufpreis von nur 325.000,00 € erwartet Sie hier ein wahres Juwel, das von Ihnen entdeckt werden möchte!

Auf einer verbauten Fläche von 103 m<sup>2</sup> bietet Ihnen dieses charmante Haus 4 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zur individuellen Entfaltung bieten. Durch die hohen Räume entsteht ein besonderes Wohnflair. Mit einer Ausrichtung nach Osten und Westen genießen Sie sowohl Morgen- als auch Abendsonne.

Das Bad und zwei WCs sorgen für zusätzlichen Komfort.

Aufgrund der Bauklasse II besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoß auszubauen.

Beheizt wird mittels Gastherme. Die Fassade und Fenster wurden vor einigen Jahren erneuert.

Der einladende Garten ist der perfekte Rückzugsort, um die Seele baumeln zu lassen. Genießen Sie sonnige Tage im Freien, veranstalten Sie Grillabende mit Freunden oder lassen Sie Ihre Kinder im Garten spielen – die Möglichkeiten sind vielfältig. Hier wird der Traum vom eigenen Garten wahr!

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist einfach unschlagbar. Das Haus befindet sich in einer Sackgasse und daher in sehr ruhiger Lage. Dennoch ist es sehr zentrumsnah und Sie finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen in unmittelbarer Nähe.

Ärzte, ein Krankenhaus, eine Apotheke, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der Nähe, sodass Sie Ihren Einkauf schnell und unkompliziert erledigen können. Dank einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie schnell sowohl mit dem Bus als auch mit dem Zug mobil. Ob für den täglichen Pendelverkehr oder für Ausflüge in die Umgebung, die Anbindung ist ideal.

Nutzen Sie die Chance, Teil dieser lebenswerten Gemeinschaft zu werden und genießen Sie die Vorzüge des Lebens in Hollabrunn.

Zögern Sie nicht länger! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot überzeugen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Krankenhaus <1.000m  
Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap