

**Zentral gelegene WOHNUNG mit LIFT in KINDBERG zu verkaufen!**



**Objektnummer: 592**

**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8650 Kindberg
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Wohnfläche:</b>	70,77 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,35 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	92.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Dr. Gert Andrieu**

Natureal - Immobilien Andrieu  
Hauptstraße 64  
8650 Kindberg

T +43 676 934 85 03

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









# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Energieausweis Bestandsgebäude	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnungen (ENNSTAL 685 01)	Baujahr	1978
Nutzungsprofil	Geschoßwohnbauten	Letzte Veränderung	2001
Straße	Bahnhofstraße 29	Katastralgemeinde	Kindberg
PLZ/Ort	8650 Kindberg	KG-Nr.	60214
Grundstücksnr.	.356	Seehöhe	559 m

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



**HWB<sub>ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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 Hilfsenergien.

**HSB:** 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 Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge 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<sub>renew</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-renew</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 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 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.  
AX3000 - Energieausweis (20220701) V2021

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 357,3 m <sup>2</sup>	Heiztage	317 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 885,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4312 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	7 015,2 m <sup>3</sup>	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 996,4 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L <sub>c</sub> )	2,34 m	mittlerer U-Wert	1,04 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK <sub>1</sub> -WERT	71,94	RH-WB-System (primär)	Erdgas
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>					

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		Nachweis über f <sub>GEE</sub>
		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 109,0 kWh/m <sup>2</sup> a	HWB <sub>Ref,RK,Zul</sub> =
Heizwärmebedarf	HWB <sub>SK</sub> = 109,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	EEB <sub>SK</sub> = 173,3 kWh/m <sup>2</sup> a	EEB <sub>RK,Zul</sub> =
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,74	f <sub>GEE,RK,Zul</sub> =
Erneuerbarer Anteil		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 336 500 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 142,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 336 500 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 142,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 24 091 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 443 746 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 188,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,56
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,06
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,23
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 53 689 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 497 435 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 211,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 577 749 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 245,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,ent,SK</sub> = 542 564 kWh/a	PEB <sub>n,ent,SK</sub> = 230,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>PEBent,SK</sub> = 35 186 kWh/a	PEB <sub>ent,SK</sub> = 14,9 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 121 713 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 51,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,79
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	PVE <sub>Export,SK</sub> =

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	21. Mai 2024
Gültigkeitsdatum	21. Mai 2034
Geschäftszahl	ENNSTAL 685 01

ErstellerIn  
Unterschrift

ENNSTAL - Energie & Facility Management



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.

AX3000 - Energieausweis (20220701) V2021

## Energieausweisvorlagegesetz 2012

Auszug aus dem EAVG - 2012 :

§ 3. Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der **Heizwärmebedarf** und der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.

**Heizwärmebedarf**

HWB<sub>SK</sub> :

**Gesamtenergieeffizienz-Faktor**

f<sub>GEE,SK</sub> :

# Befund, Ratschläge und Empfehlungen

Gebäude: Kindberg, Bahnhofstraße 29

AKTUALISIERUNG 2024

## Befund:

Verwendet zur Erstellung des Energieausweises wurden die ÖNORM H 5055 und bezuggebende ÖNORMEN.

Software: AX3000 der Fa. Nemetschek, Validierungs-Datum: 01.11.2019, Update-Datum: 01.07.2022.

Aufgrund von Programm-Updates und Neu-Validierungen können sich die ausgewiesenen Werte ändern.

Ermittlung der geometrischen Kennwerte: Händische Erfassung aus den vorhandenen Einreich- und Polierplänen d. Arch. Vockenhuber (Stand: 1976)

Bauphysikalische Kennwerte: Default-Werten aus der OIB-RL 6 sowie dem EB-Handbuch. Die Wohnungsfenster wurden teilweise im Lauf der Jahre durch die Eigentümer selbst getauscht. Kellerräume und Stiegenhaus unbeheizt. Alles lt. Ablage ENNSTAL (WOWIS).

Ges. Berechnung soweit wie möglich mit Pauschal- und Defaultwerten.

Ermittelte U-Werte (lt. vorh. Bauphysik-Unterl.): Kellerdecke (Default-Wert ab 1960 MFH):  $U=1,35 \text{ W/m}^2\text{K}$ ; Außenwand (30cm Mantelbeton):  $U=0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;

Decken über/zu unbeheizt (Default-Wert ab 1960 MFH):  $U=1,35 \text{ W/m}^2\text{K}$ ; Decken über/nach außen (Default-Wert ab 1960 MFH):  $U=1,35 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;

Flachdach (Default-Wert ab 1960 MFH):  $U=0,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;

Fensterwerte (Misch-Werte):  $U_w=1,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;  $g=0,63$ ; Wohnungseingangstüren:  $U=2,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;

Haustechn. Angaben aus Default-Werten bzw. Angaben aus Haustechnik-Unterlagen Ablage ENNSTAL (WOWIS): Gas zentral mit Warmwasser

Zirkulationsleitung. Sonstige private Zusatzheizungen (soweit vorh.), sowie ev. Loggienverbauten wurden nicht berücksichtigt.

Qualität der Gebäudehülle:

spez. Referenz-Heizwärmebedarf bezogen auf das Referenzklima (Ist-Bestand): 109,0 kWh/m<sup>2</sup>a (IST)

gegenüber Anforderung (größere Renovierung, ab 01.01.2021 lt. OIB): 38,1 kWh/m<sup>2</sup>a (GR)

Qualität der haustechn. Anlagen: Technischer Stand lt. Errichtung bzw. laufender Instandhaltung. (2001: Erneuerung Gas-Gebläsebrenner)

Einsatz erneuerbarer Energieträger: Ist bei gegenständlichem Objekt nicht gegeben.

Organisatorische Maßnahmen: Individuelle Messeinrichtungen in den Wohnungen.

CO<sub>2</sub>-Emissionen: Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt aus festgesetzten Konversionsfaktoren abhängig von den eingesetzten Energieträgern. Klassifizierung lt. OIB in kg bez. auf das Standortklima bzw. spezifisch auf die Brutto-Grundfläche

## Ratschläge und Empfehlungen:

Verbesserung der Qualität der Gebäudehülle:

Gebäudebezogenes U-Wert-Ensemble (Klammerwerte = Mindest-U-Werte Größere Renovierung):

für Fassadendämmung ( $U_{\leq} 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) mit mind. 10-16cm Gesamt-Dämmstärke, Dämmung der oberst. Decke/Dachschräge ( $U_{\leq} 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ )

mit mind. 26cm Ges.-Dämmstärke, Kellerdecke mit mind. 12cm Ges.-Dämmstärke ( $U_{\leq} 0,40 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), Fenster ( $U_w \leq 1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) bzw. Bauteilqualitäten

lt. OIB-Richtlinie 6 (2019).

Allg. Hinweis: Fenstertausch ohne abgestimmte U-Werte der Wand- und Deckenbauteile und ohne Änderung des Nutzerverhaltens

(insbesondere hinsichtlich Lüften) führt zu einem erhöhten Risiko für Schimmelbildungen in Wohnräumen.

Allgemein: Verbesserung der Gebäudedichtheit, Beseitigung von Wärmebrücken.

Verbesserung der Qualität der haustechnischen Anlagen:

Erneuerung (Wiederinstandsetzung) von veralteten Anlagenteilen (Hzg. u. WW); Einbau von Durchflussmengenbegrenzern bei Wasserarmaturen.

Maßnahmen zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger:

z.B. Ökostromeinsatz bzw. Photovoltaik-Anlage

Maßnahmen zur Verbesserung organisatorischer Abläufe:

Regelmäßige Funktionsprüfung und Wartung der haustechn. Anlagen; Informationen über energieeffizientes Nutzerverhalten.

Maßnahmen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen:

Zuvor genannte Maßnahmen führen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut gelegene Maisonettewohnung in Kindberg.

Sie befindet sich im 4. Stock. - Ein Lift ist vorhanden!

Aufteilung:

1. Ebene: 1 Vorraum, 1 Küche, 1 Wohnzimmer, 1 WC, 1 Abstellraum.

2. Ebene: 1 Flur, 2 Schlafzimmer, 1 Bad inklusive WC.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

**Für Fragen bin ich jederzeit erreichbar. - Dr. Gert Andrieu 0676 93 48 503**

**Eine Besichtigung kann rasch organisiert werden.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap