Zentral gelegene WOHNUNG mit LIFT in KINDBERG zu verkaufen!

Objektnummer: 592

Eine Immobilie von Natureal

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8650 Kindberg
Baujahr:	1976
Wohnfläche:	70,77 m²
Keller:	4,35 m²
Kaufpreis:	89.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

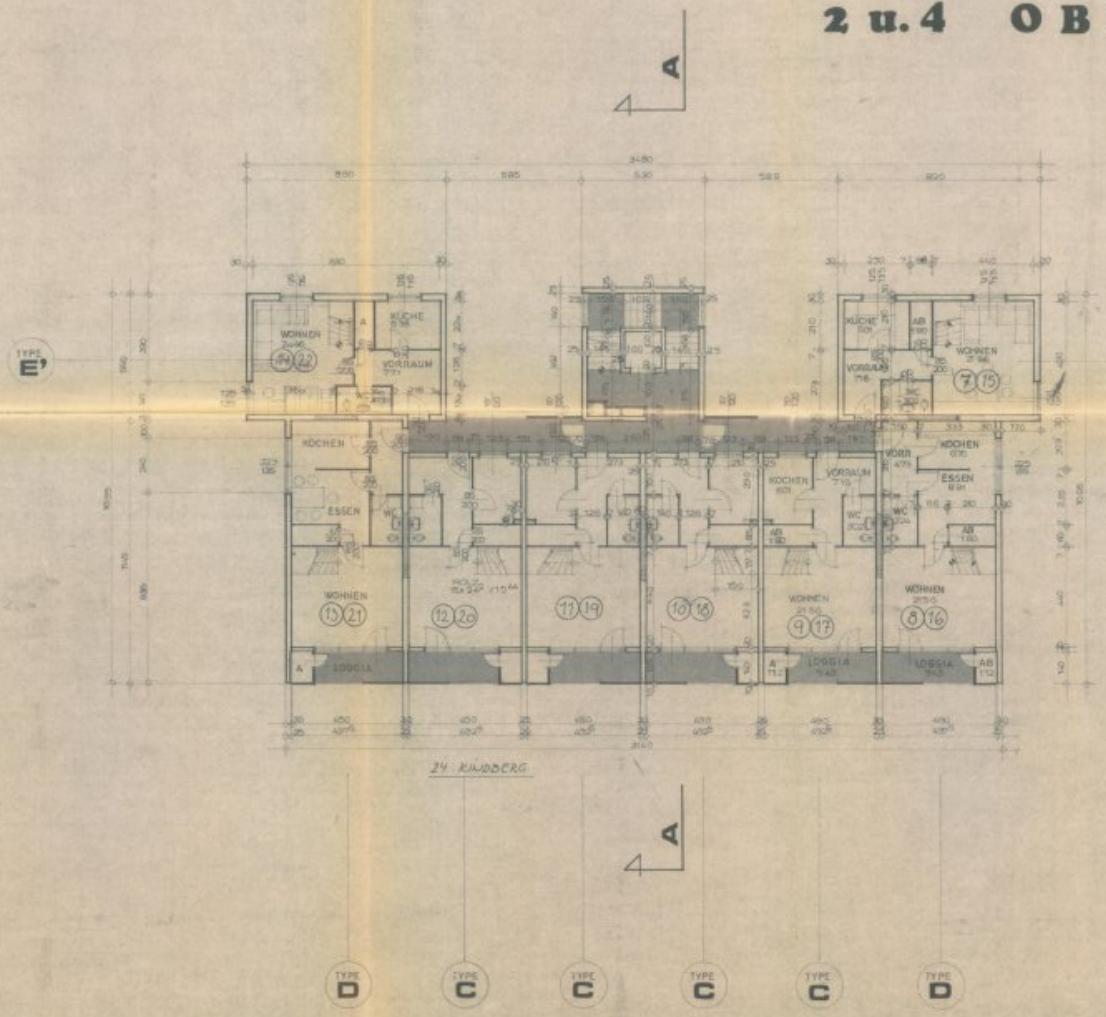
Mag. Dr. Gert Andrieu

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.

2 u. 4 OBERGESCHOSS



TYPE D

KOCHEN	6 76
VORRAUM	4 73
ESSEN	8 91
WA, WC	3 24
AB	1 80
WOHNEN	21 56
KINDER	21 72
FL	2 37
BAD	3 78
ELTERN	18 64
wohnfläche	93 01
loggia	10 86
ab	2 24

TYPE C

KOCHEN	6 01
VORRAUM	7 16
WC, WA	3 02
AB	1 80
WOHNEN	21 56
KINDER	21 72
FL	2 37
BAD	3 78
ELTERN	18 64
wohnfläche	86 06
loggia	10 86
ab	2 24

TYPE E

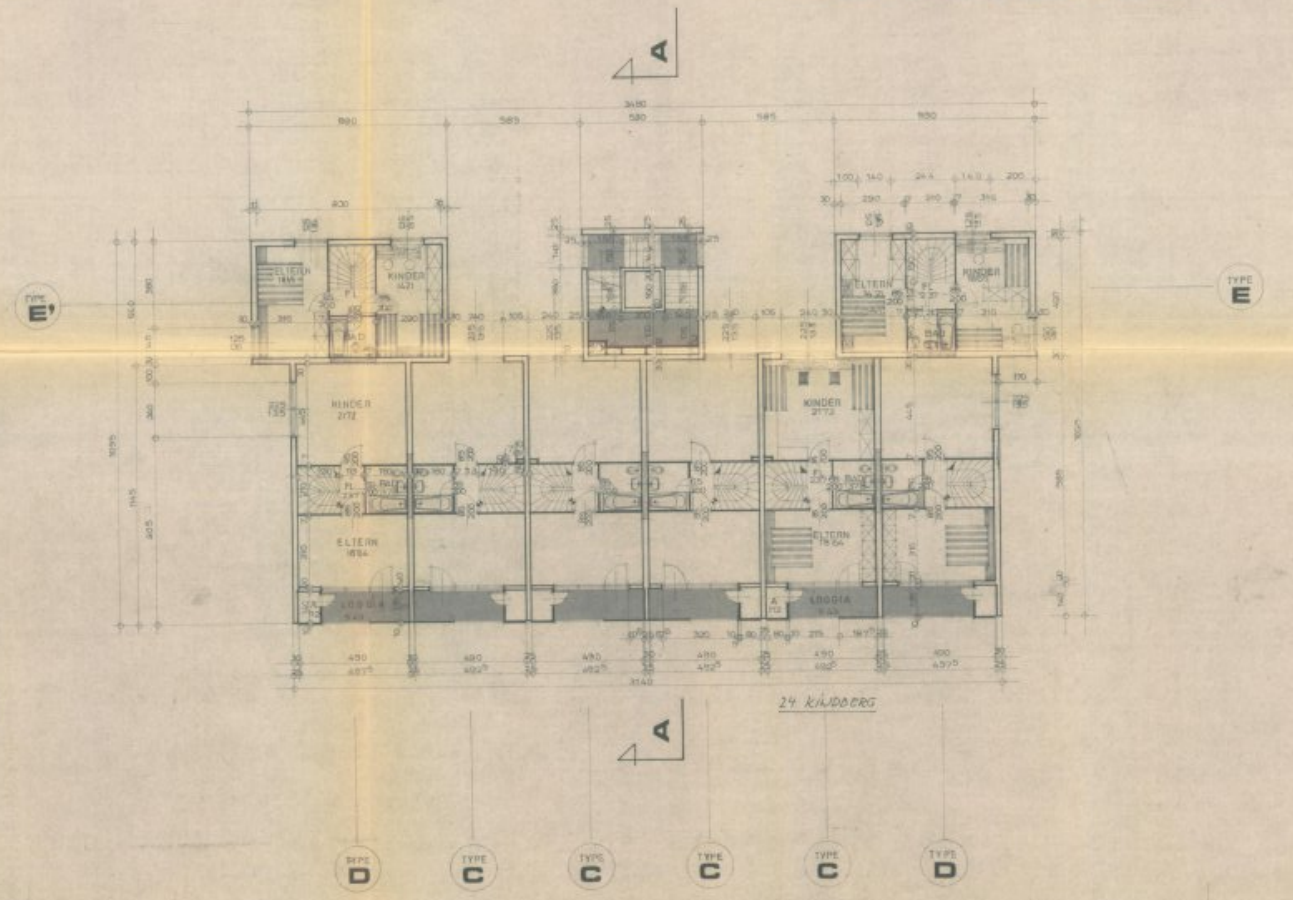
KOCHEN	6 01
VORRAUM	7 16
WC, WA	3 02
AB	1 80
WOHNEN	21 56
KINDER	18 65
ELTERN	14 21
BAD	3 78
FLUR	2 37
wohnfläche	78 55

TYPE E'

KOCHEN	6 38
VORRAUM	7 71
WC, WA	3 12
AB	1 80
WOHNEN	24 45
KINDER	16 25
ELTERN	18 65
BAD	3 78
FLUR	2 37
wohnfläche	78 56

24-FAMILIENWOHNHAUS KINDBERG 2 u. 4 OBERGESCHOSS	FW MV	28.6.76
EINREICHPLAN	1:100	45/9/76

3.u5. OBERGESCHOSS



SIEDLUNG
ennstal

NEUBAU
von
24 WOHNUNGEN
in

KINDBERG

BAUHERR:

BEHÖRDE:

PLANUNG:

24-FAMILIENWOHNHAUS	MV	28.5.76
KINDBERG		
3.u.5. OBERGESCHOSS		
EINREICHPLAN	1:100	5523/76

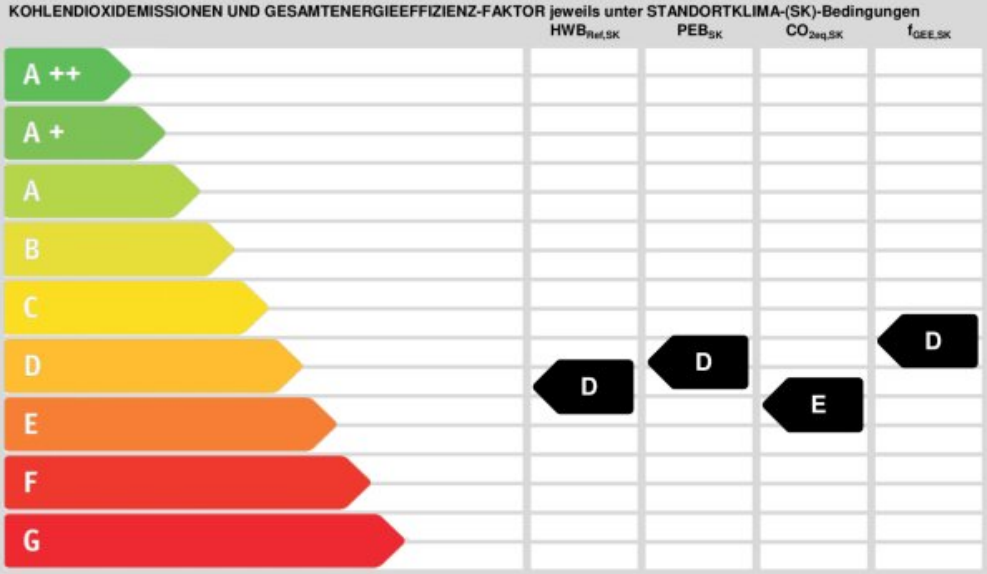
Energieausweis für Wohngebäude

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-HEIZWARMEBEDARF, PRIMARENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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 Hilfsenergien.

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 Energieerträge und zusätzlich 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 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 ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äuqivalenten 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 gegebüber 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.

AX3000 - Energieausweis (20220701) V2021

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 357,3 m²	Heiztage	317 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 885,8 m²	Heizgradtage	4312 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V_B)	7 015,2 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 996,4 m²	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge(l_c)	2,34 m	mittlerer U-Wert	1,04 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK_T-WERT	71,94	RH-WB-System (primär)	Erdgas
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	109,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	109,0 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	173,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,74
Erneuerbarer Anteil		

Nachweis über fGEE

	Anforderungen
$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	
$EEB_{RK,zul}$ =	
$f_{GEE,RK,zul}$ =	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	336 500 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	142,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	336 500 kWh/a	HWB_{SK} =	142,8 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	24 091 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	443 746 kWh/a	HEB_{SK} =	188,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	3,56
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,06
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,23
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	53 689 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	497 435 kWh/a	EEB_{SK} =	211,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	577 749 kWh/a	PEB_{SK} =	245,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	542 564 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	230,2 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{PEBern.,SK}$ =	35 186 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	14,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	121 713 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	51,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,79
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =		$PVE_{Export,SK}$ =	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	ENNSTAL - Energie & Facility Management
Ausstellungsdatum	21.Mai 2024	Unterschrift	ENNSTAL Bauen. Wohnen. Vertrauen.
Gültigkeitsdatum	21.Mai 2034		
Geschäftszahl	ENNSTAL 685 01		

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.

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_{SK} :	142,75 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,SK}$:	1,79

Befund, Ratschläge und Empfehlungen

Gebäude: Kindberg, Bahnhofstraße 29 AKTUALISIERUNG 2024

Befund:

Verwendet zur Erstellung des Energieausweises wurden die ÖNORM H 5055 und bezughabende 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 W/m²K; Außenwand (30cm Mantelbeton): U=0,70 W/m²K;
Decken über/zu unbeheizt (Default-Wert ab 1960 MFH): U=1,35 W/m²K; Decken über/nach außen (Default-Wert ab 1960 MFH): U=1,35 W/m²K;
Flachdach (Default-Wert ab 1960 MFH): U=0,65 W/m²K;
Fensterwerte (Misch-Werte): Uw=1,9 W/m²K ; g=0,63 ; Wohnungseingangstüren: U=2,5 W/m²K;

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/m²a (IST)
gegenüber Anforderung (größere Renovierung, ab 01.01.2021 lt. OIB):	38,1 kWh/m²a (GR)

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

Einsatz erneuerbarer Energieträger: Ist bei gegenständichem Objekt nicht gegeben.

Organisatorische Maßnahmen: Individuelle Messeinrichtungen in den Wohnungen.

CO2-Emissionen: Berechnung der CO2-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<=0,35 W/m2K) mit mind. 10-16cm Gesamt-Dämmstärke, Dämmung der oberst. Decke/Dachschräge (U<=0,20 W/m2K) mit mind. 26cm Ges.-Dämmstärke, Kellerdecke mit mind. 12cm Ges.-Dämmstärke (U<=0,40 W/m2K), Fenster (Uw<=1,40 W/m2K) 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 CO2-Emissionen:
Zuvor genannte Maßnahmen führen zur Reduktion der CO2-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

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