Helle 3-Zimmerwohnung in zentraler Lage - LEOBERSDORF

Objektnummer: 294762075

Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

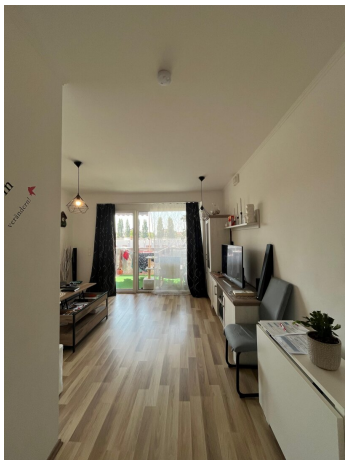
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,18 m²
Heizwärmebedarf:	15,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Gesamtmiete	845,00 €
Kaltmiete (netto)	551,62 €
Kaltmiete	765,53 €
Betriebskosten:	213,91 €
USt.:	79,47 €

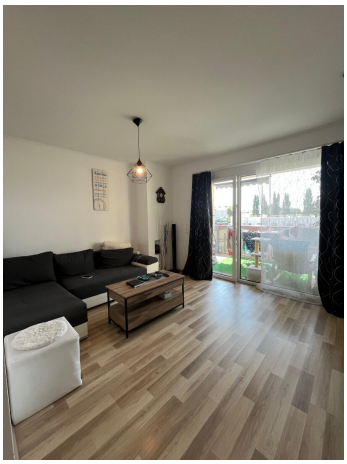
Provisionsangabe:

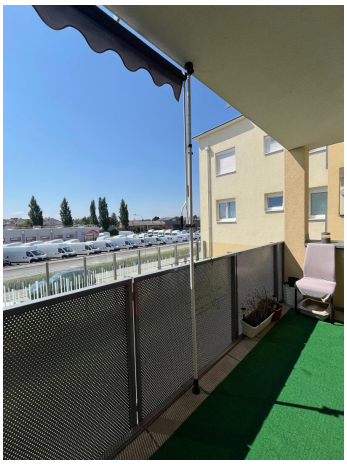
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

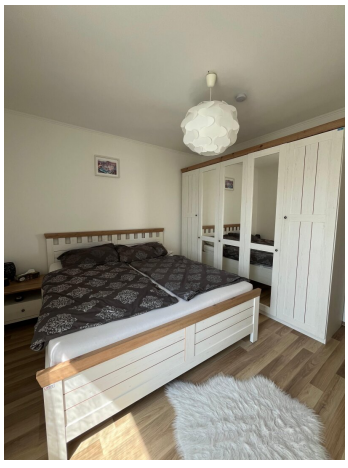
Ihr Ansprechpartner

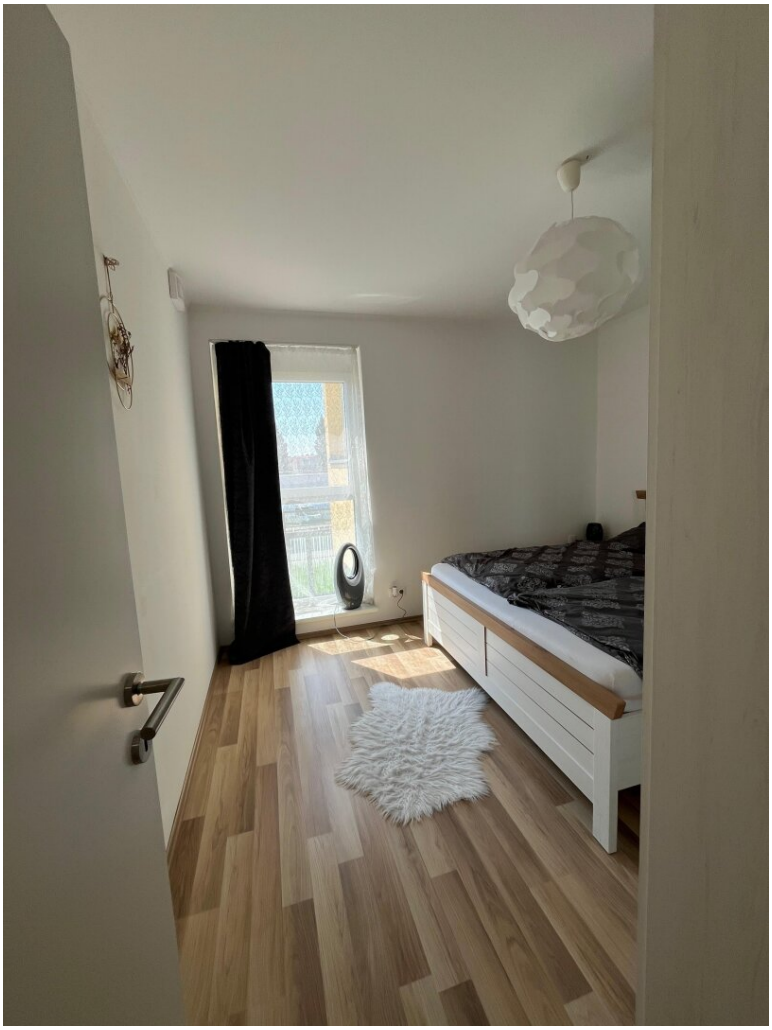
Stephanie Kaiser

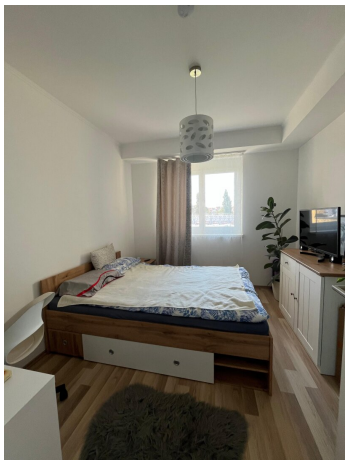


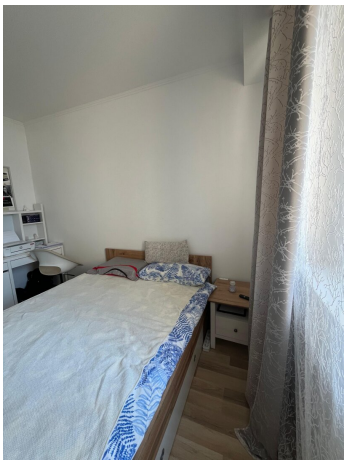


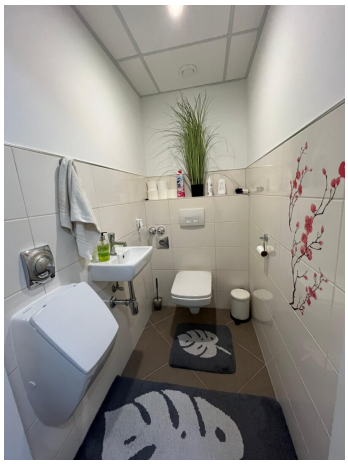












M 1:100 0 m 1 2 3 4 5

Übersichtsplan

STIEGE 2 TOP 3

Lage	1. Obergeschoß
Wohnfläche	ca. 62,18 m²
Einstellraum	ca. 6,18 m²
Balkon	ca. 5,03 m²
Loggia	ca. 5,03 m²

Ausstattungsänderungen, konstruktive oder technische Änderungen sowie Nutzflächenänderungen der Unterlagen sind vorbehalten.

4C

Hirtenberger Straße 4C
2544 Leobersdorf

Stand:
30.07.2020

AURA

Die in den Plänen eingetragenen Maße beziehen sich auf Rohbaumaßen ohne Berücksichtigung der Innenputzstärke sowie Oberflächenbeläge wie Fliesen oder dergleichen und sind daher als Grundlage für die Herstellung von Einbaumöbel nicht geeignet! Dargestellte Dekorationen, Mobiliar, Bepflanzungen, Accessoires, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Geländebedingte Niveauunterschiede in den Eigengärten werden mittels Böschungen ausgeglichen. Ein im Plan als eben dargestellter Garten kann eventuell trotzdem geringe Neigungen aufweisen!

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

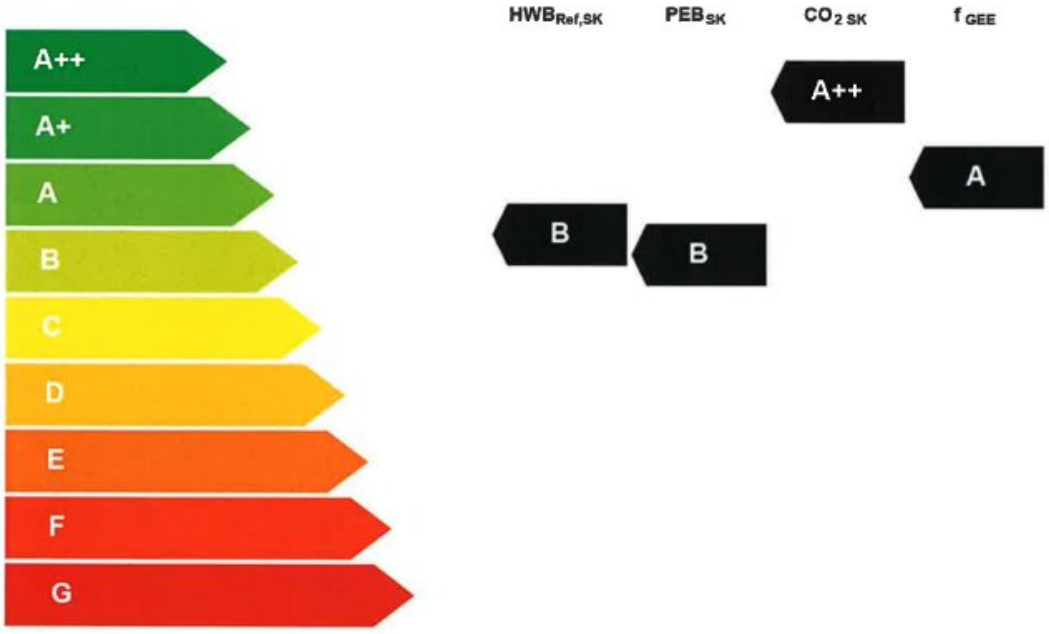
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech
Niederösterreich

BEZEICHNUNG LEOBERSDORF, Hirtenbergerstr. 4c

Gebäude (-teil)	Stg.1-3	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Hirtenbergerstraße 4c	Katastralgemeinde	Leobersdorf
PLZ, Ort	2544 Leobersdorf	KG-Nummer	4018
Grundstücksnummer	1124/43, 1124/82	Seehöhe	256,00 m

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



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 zusätzliche 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.

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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 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_2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.019,42 m²	Charakteristische Länge	2,70 m	Mittlerer U-Wert	0,27 W/(m²K)
Bezugsfläche	2.415,54 m²	Heiztage	157 d	LEK_T-Wert	17,23
Brutto-Volumen	10.012,16 m³	Heizgradtage	3.409 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	3.704,90 m²	Klimaregion	N/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,37 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 29,5 kWh/m²a	erfüllt	$HWB_{Ref,RK}$	26,4	kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB_{RK}	15,6	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	Anforderung 74,5 kWh/m²a	erfüllt	E/LEB_{RK}	65,0	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	0,73	
Erneuerbarer Anteil		erfüllt			

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	79.481	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	26,3	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	46.881	kWh/a	HWB_{SK}	15,5	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	38.573	kWh/a	$WWWB_{SK}$	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	146.355	kWh/a	HEB_{SK}	48,5	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,71	
Haushaltsstrombedarf	49.594	kWh/a	$HHSB_{SK}$	16,4	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	195.949	kWh/a	EEB_{SK}	64,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	331.904	kWh/a	PEB_{SK}	109,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	116.544	kWh/a	$PEB_{n.ern.SK}$	38,6	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	215.360	kWh/a	$PEB_{ern.SK}$	71,3	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	23.337	kg/a	$CO2_{SK}$	7,7	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$	0,73	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,0	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro Ing. Günter Kubista
Ausstellungsdatum	11.11.2019		
Gültigkeitsdatum	11.11.2029		
		Unterschrift	

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.

Datenblatt zum Energieausweis

ecotech Niederösterreich

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Leobersdorf

HWB 15,5 f_{GEE} 0,73

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Einreichläne vom November 2019
Bauphysikalische Daten:	lt. Einreichläne vom November 2019
Haustechnik Daten:	lt. Einreichläne vom November 2019

Haustechniksystem

Raumheizung:	Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)
Warmwasser:	Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung:	Lüftungsart mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoortest 0,08/h; Wärmerückgewinnung über Gegenstrom-Wärmetauscher, Kompaktgerät (70%);

Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2015); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach OIB-Richtlinie 6 (Leitfaden); Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

Objektbeschreibung

Schöne 3-Zimmerwohnung in zentraler Lage Leobersdorf.

Die komplette Einrichtung kann dem Vormieter abgelöst werden!

Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise
- Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Badezimmer inkl Dusche
- KFZ-Stellplatz

Mietkosten:

- zzgl. Heizkosten (Fernwärme eigener Zähler)
- zzgl. Stromkosten (eigener Zähler)

Die angeführte Kaution versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung von 0,25%, wieder ausbezahlt wird.

Das Bauvorhaben wurde mit Mitteln der NÖ Landesregierung (Wohnbauförderung) gefördert. Der Hauptmietzins erhöht sich entsprechend den Förderrichtlinien der Wohnbauförderung.

Aufgrund der individuellen Wohnbauförderungen erhalten Sie eine detaillierte Erklärung

bei unserem Beratungsgespräch.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vermittelnde Makler als Doppelmakler auftritt.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr.

Satz- und Tippfehler vorbehalten.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Straßenbahn <8.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap