

Neuwertige 3 Zimmerwohnung mit großem Westbalkon im Hasengarten - UNTERWALTERSDORF



Objektnummer: 294762076

**Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmiete	869,00 €
Kaltmiete (netto)	869,00 €
Kaltmiete	869,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Haselgruber

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH
Südbahnstraße 10











AURA

Wohnungseigentumsges.m.b.H.

18.02.2021
M 1:100

UNTERWALTERSDORF

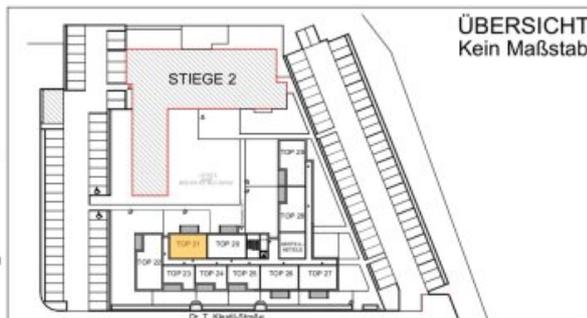
Dr.T.Klestil Straße 1-3

Stiege 1-TOP 21

3 ZIMMER WNFL 61,04m²
2.OBERGESCHOSS



BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE
LAUT BADAUSSTATTUNG.
WC: LAUT WC-AUSSTATTUNG.
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN
SIND VORBEHALTEN.



ÜBERSICHT
Kein Maßstab

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

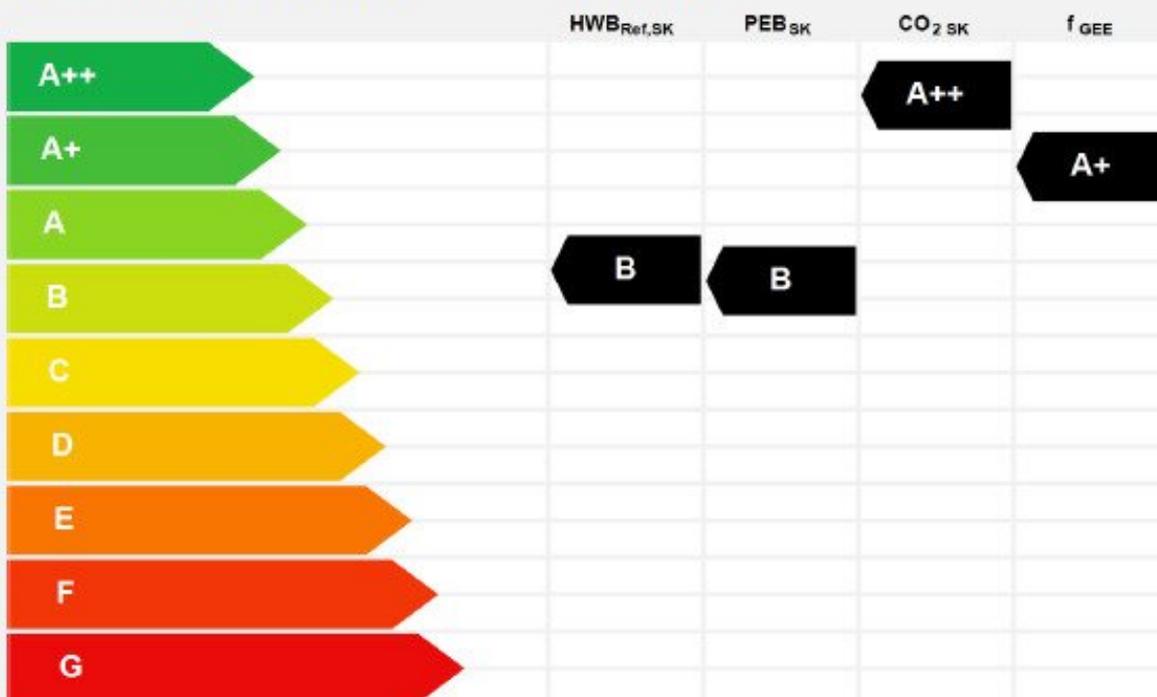
Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG	UNTERWALTERSDORF, Dr. T. Klestil Str., 33 Whg.		
Gebäude (-teil)	Stg. 1	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Dr. Thomas Klestil Straße 1-3/1	Katastralgemeinde	Unteraltdorf
PLZ, Ort	2442 Unteraltdorf	KG-Nummer	4113
Grundstücksnummer	456/14	Seehöhe	183,00 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 stützender Erdwärme aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächernbezogener Defizitwert festgelegt.

HEB: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmerückgewinnung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie stützender Hilfsenergie.

HEB_{SK}: Der Haushaltsstrombedarf ist als fächernbezogener Defizitwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächernbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushaltes.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich stützender 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 Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{erw}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nerw}) Anteil auf.

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

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ STV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2009, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.514,77 m ²	Charakteristische Länge	2,38 m	Mittlerer U-Wert	0,24 W/(m ² K)
Bezugsfläche	2.811,81 m ²	Heiztage	159 d	LEK _r -Wert	16,43
Brutto-Volumen	11.484,96 m ³	Heizgradtage	3.332 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	4.819,03 m ²	Klimaregion	N/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit AV	0,42 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 31,6 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{ref,sk}	28,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{sk}	17,9 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	Anforderung 75,6 kWh/m ² a	erfüllt	E/LEB _{sk}	60,2 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{ges,sk}	0,66
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	95.833 kWh/a	HWB _{ref,sk}	27,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	60.279 kWh/a	HWB _{sk}	17,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	44.901 kWh/a	WWWB _{sk}	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	170.633 kWh/a	HEB _{sk}	48,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{WW,H}	1,62
Haushaltsstrombedarf	57.730 kWh/a	HHSB _{sk}	16,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	208.562 kWh/a	EEB _{sk}	59,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	348.627 kWh/a	PEB _{sk}	99,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	108.477 kWh/a	PEB _{sk,ne}	30,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	240.150 kWh/a	PEB _{sk,er}	68,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	21.471 kg/a	CO2 _{sk}	6,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{ges,sk}	0,66
Photovoltaik-Export	3.436 kWh/a	PV _{export,sk}	1,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro Ing. Günter Kubista
Ausstellungsdatum	23.08.2019		
Gültigkeitsdatum	23.08.2029	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.

Objektbeschreibung

Neuwertige 3-Zimmerwohnung mit hochwertiger Ausstattung wie **kontrollierter Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung, Komfortbad mit Badewanne, Einbauküche inklusive Geräten, Außenrollos, uvm..**

Die monatlichen Kosten für die **Seebenützung** betragen **EUR 20,00**.

Die angebotene Wohnung ist **ab Oktober2025 beziehbar**.

Die angeführte Kautions versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung von 0,5%, wieder ausbezahlt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass der 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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap