

**Architect-designed villa with heated saltwater pool -
distant views and forest access - "a must see"**



Objektnummer: 6115/3334989

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef Schmutzer-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Klosterneuburg
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	3
Garten:	300,00 m ²
Keller:	136,00 m ²
Heizwärmebedarf:	63,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

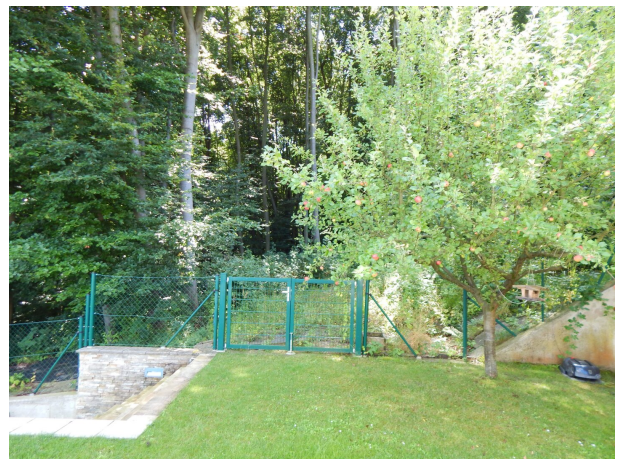
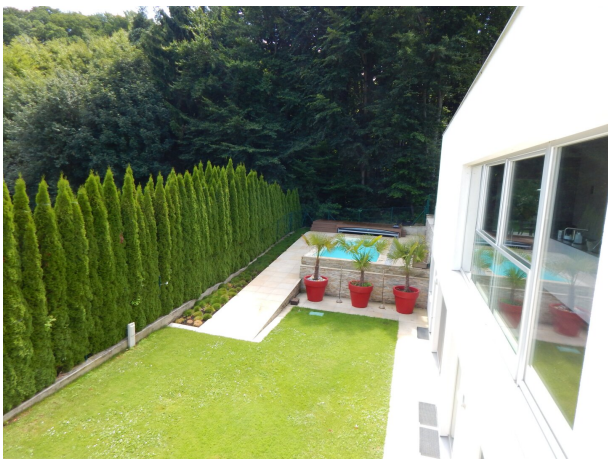
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

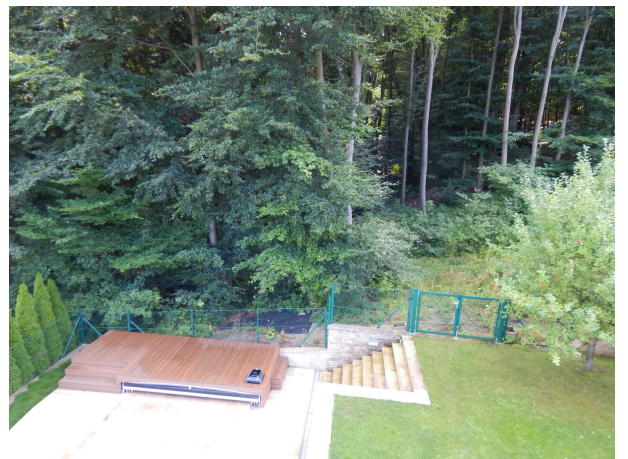


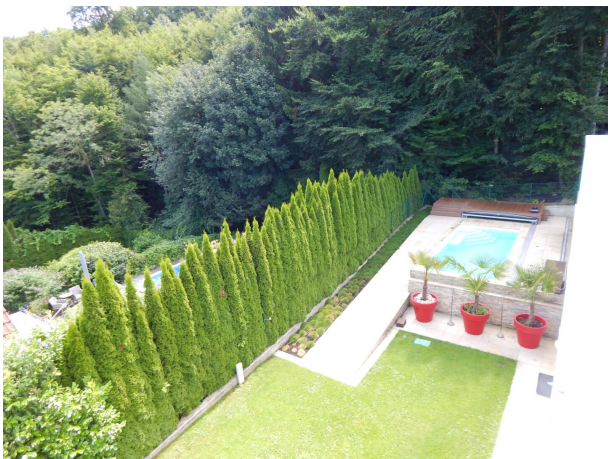




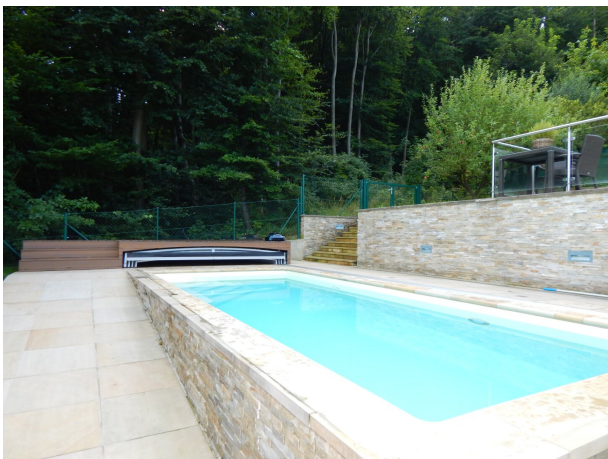
























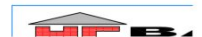




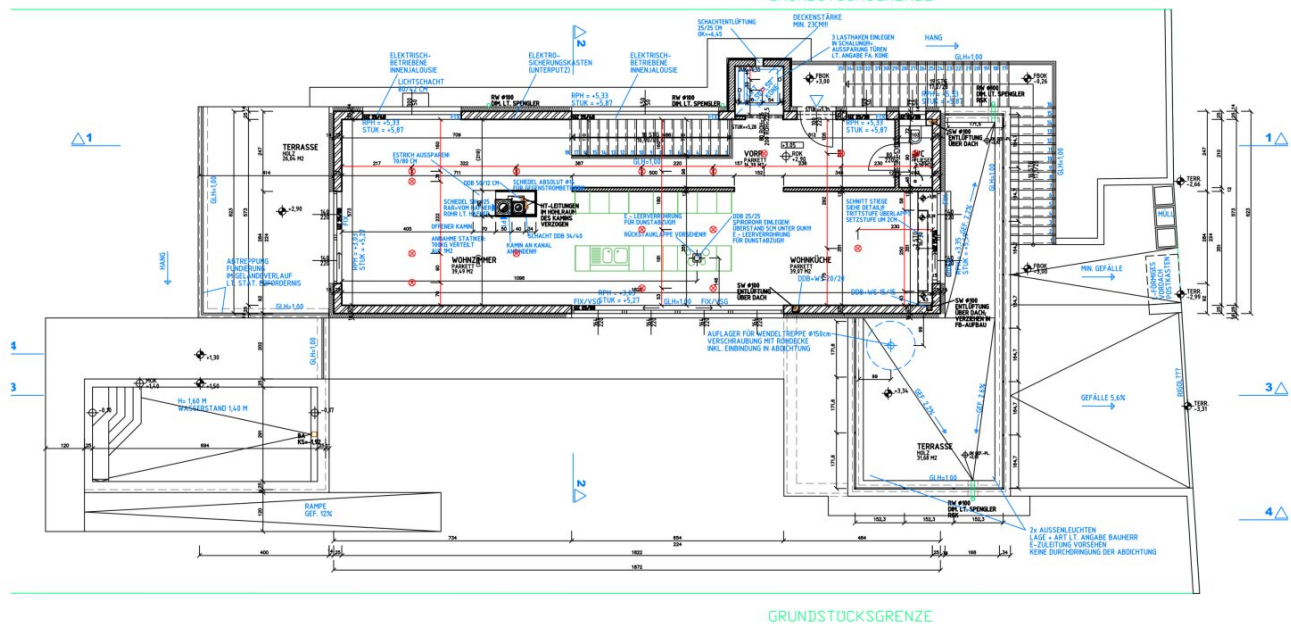
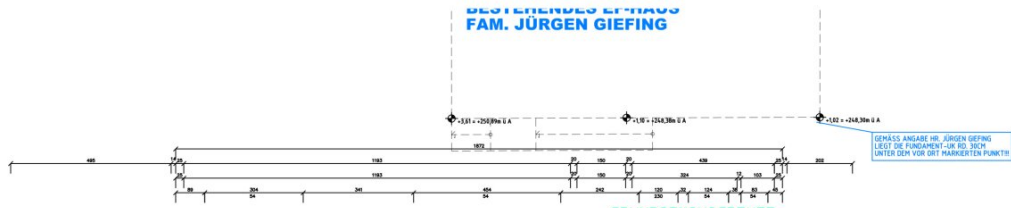






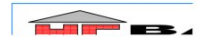


BESTEHENDES ETWAS FAM. JÜRGEN GIEFING

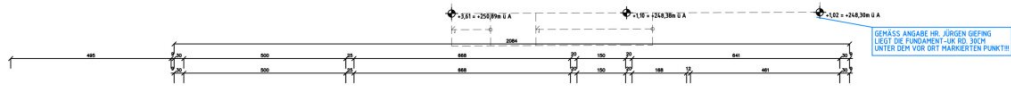


OBERGESCHOSS

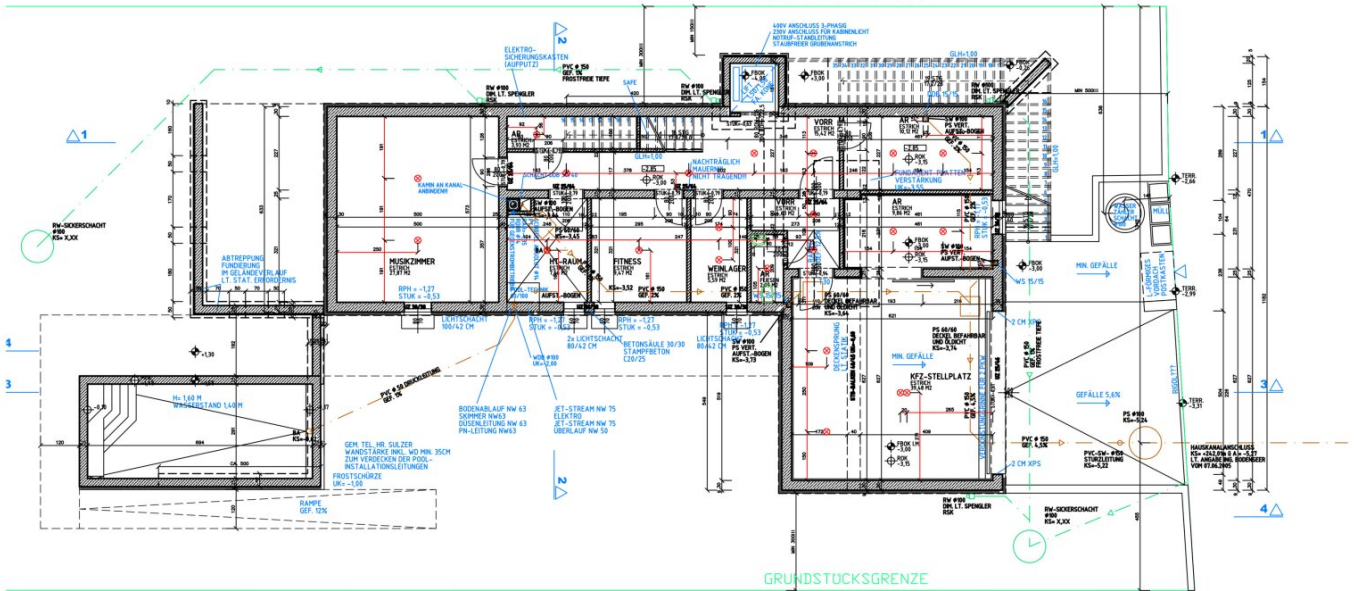
SCHATTENFUGE VERPUTZ
UNTERHALB DER
INNENFESTERANKER



BESTEHENDES ETWAS FAM. JÜRGEN GIEFING



GRUNDSTÜCKSGRENZE

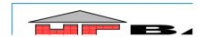


GRUNDSTÜCKSGRENZE

KELLERGEOSCHOSS



SCHATTENFUGE VERPUTZ
UNTERHALB DER
INNENFESTERANKER



Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Josef Schmutzer-Gasse 16	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2006
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinh	Letzte Veränderung	
Straße	Josef Schmutzer-Gasse 16	Katastralgemeinde	Kierling
PLZ/Ort	3400 Klosterneuburg	KG-Nr.	01703
Grundstücksnr.	1630/4	Seehöhe	219 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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 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_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	295.4 m²
Bezugsfläche (BF)	236.3 m²
Brutto-Volumen (V _B)	1,017.1 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	763.9 m²
Kompaktheit (A/V)	0.75 1/m
charakteristische Länge (ℓ _c)	1.33 m
Teil-BGF	- m²
Teil-BF	- m²
Teil-V _B	- m³

Wohnen

Heiztage	246 d
Heizgradtage	3693 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-12.8 °C
Soll-Innentemperatur	22.0 °C
mittlerer U-Wert	0.340 W/m²K
LEK _t -Wert	30.38
Bauweise	mittelschwer

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	6.0 m²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Re,RK} =	63.2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	63.2 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	112.4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1.00
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Re,SK} =	21,210 kWh/a	HWB _{Re,SK} =	71.8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	20,854 kWh/a	HWB _{SK} =	70.6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	2,264 kWh/a	WWWB =	7.7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Re,SK} =	32,408 kWh/a	HEB _{SK} =	109.7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2.13
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1.30
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1.38
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	4,103 kWh/a	HHSB =	13.9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	36,511 kWh/a	EEB _{SK} =	123.6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	42,421 kWh/a	PEB _{SK} =	143.6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} =	39,822 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	134.8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} =	2,599 kWh/a	PEB _{em,SK} =	8.8 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	8,933 kg/a	CO _{2eq,SK} =	30.2 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1.00
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0.0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	08-01-2025
Gültigkeitsdatum	07-01-2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn
Unterschrift

Dipl.Ing. Vera Korab

ARCHITEKTIN
DIPL. ING. VERA KORAB
ZT-Gesellschaft m. B. H.
1220 Wien, Stadlergasse 13/14
T +43 (0)1 237 20 11 11
E +43 (0)1 237 20 11 14

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

Villa with pool - distant views and direct access to the forest in Klosterneuburg/Kierling

225 m² living space on three levels + 136 m² basement with garage + 70 m² terraces + approx. 300 m² garden with 3 x 7 m pool

Ground floor: Master bedroom with walk-in closet, private large bathroom with shower, bathtub, toilet, double hand basin, and access to the garden with pool - Two bedrooms with shared bathrooms with bathtub, two hand basins, toilet, and one of the bedrooms with access to the garden with pool - Study with access to the garden with pool - Laundry room - Stairs to the basement and first floor

First floor: Large living room with fireplace and open-plan fully equipped Bulthaup kitchen (Liebherr, Gaggenau, Bulthaup, Siemens Bosch appliances) and dining area - Access to two terraces and a garden with pool - Entrance hall - Guest toilet with hand basin - Stairs to the Basement

Basement: Garage for two cars and an electric charging point - Workshop - Wine cellar - Fitness room - Party room - Server room - Utility room - Restroom with hand basin - Stairs to the ground floor

Pool: approx. 3x7 m - Low-maintenance saltwater system - Solar or gas heating - Counter-current system - Pool cover/pool garage

Garden: Sunbathing lawn - 2 levels with 2 robotic lawnmowers - Automatic garden irrigation - Exterior stone flooring mostly Lederleitner sandstone - 3 tool sheds from Biohort

Building materials: Aluminum/wood thermal windows and doors from Kappo (ground-level windows are impact-resistant) - Preparation for a wheelchair-accessible passenger elevator over 3 floors - LAN cabling - Alarm system with multiple loops - Fire alarm system - Preparation for 3 air conditioning units on the upper floor - Mains isolation in the bedrooms - American Oiled walnut parquet flooring - floors and walls with natural materials - preparation for an electric screen and piping for HDMI cables to a projector in the living room ceiling - staircase preparation for a flat roof terrace of approximately 100 m² - solar panel system on the flat roof.

Heating with Grander water: Underfloor heating and wall heating in the east room - Grander water for drinking water and underfloor heating - gas boiler - gas/solar hot water preparation - BWT water softener. Perfect residential location for families and those seeking peace and quiet - there is direct access to the protected federal forest with forest roads - there is a kindergarten, elementary school, ISTA Institute of Science and Technology Austria - shopping facilities - public transportation.

For questions and viewings, please contact Mr. Stubenvoll at +49 664 30 88 940.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.150m
Apotheke <1.100m
Krankenhaus <4.825m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.150m
Kindergarten <725m
Universität <250m
Höhere Schule <9.475m

Nahversorgung

Supermarkt <400m
Bäckerei <4.200m
Einkaufszentrum <8.950m

Sonstige

Bank <4.025m
Geldautomat <4.175m
Post <1.400m
Polizei <4.025m

Verkehr

Bus <225m
Straßenbahn <8.275m
Bahnhof <4.250m
Autobahnanschluss <6.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap