

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



**Objektnummer: 6115/3334990**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

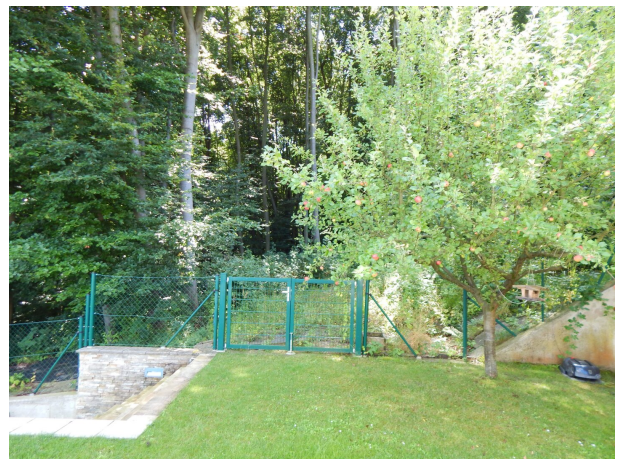
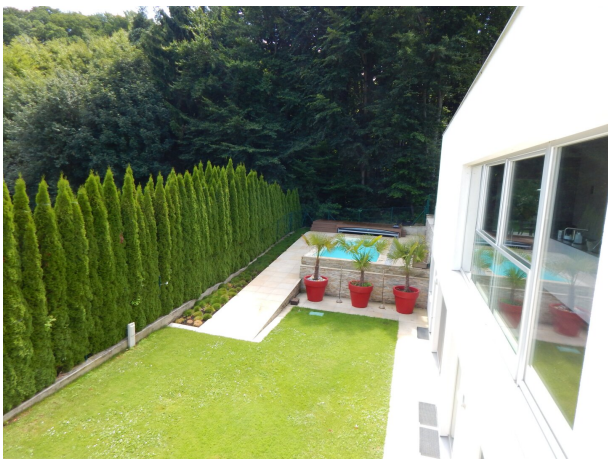
## Ihr Ansprechpartner



**Ferdinand Stubenvoll**

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien











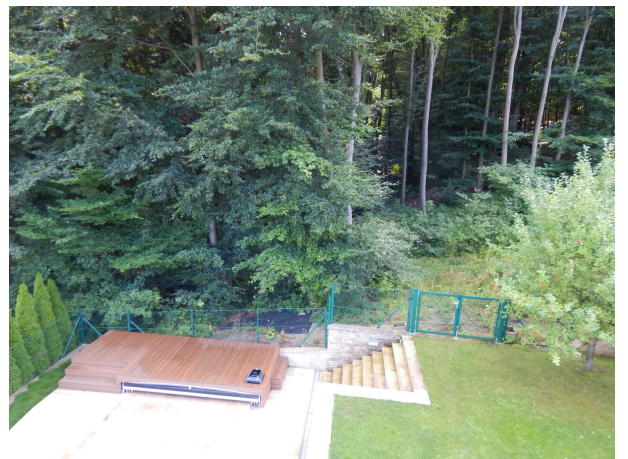




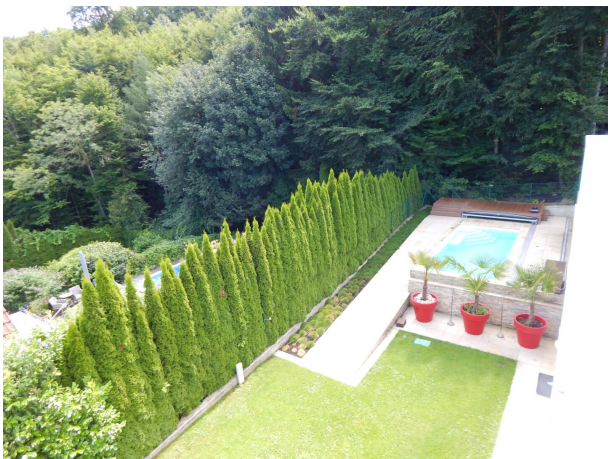








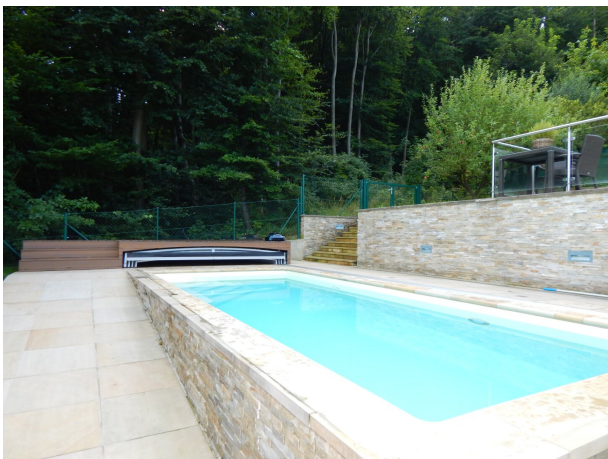
















































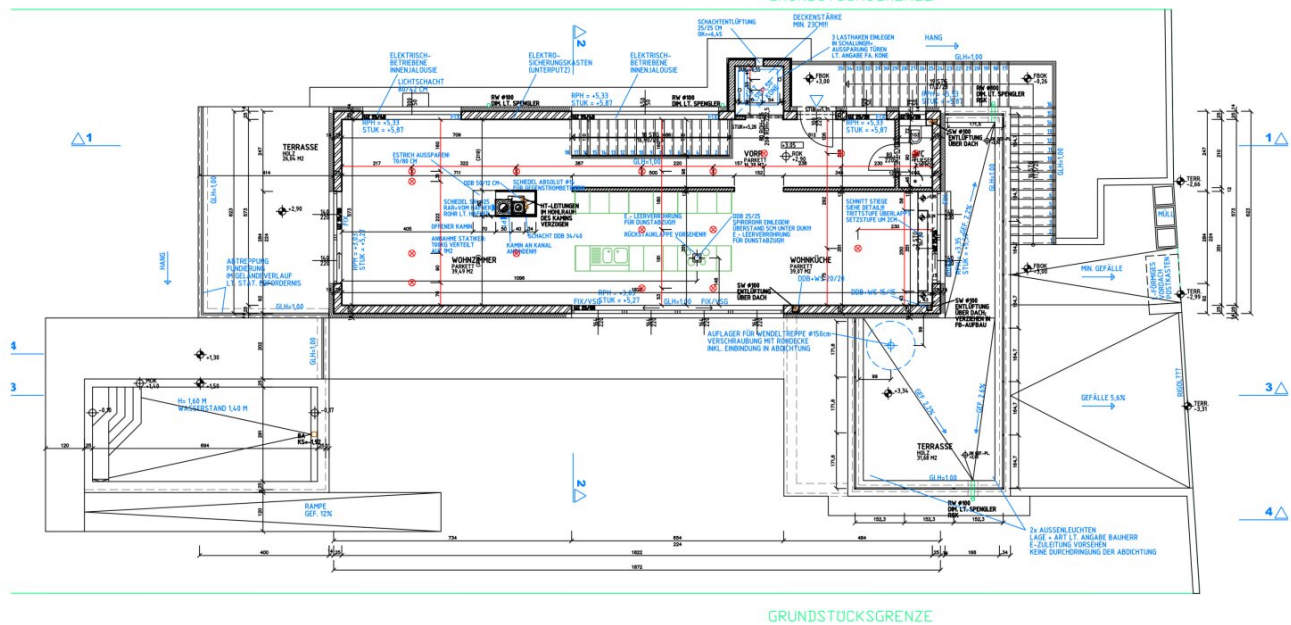
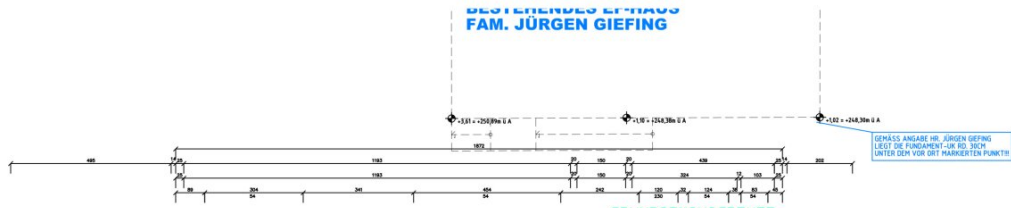






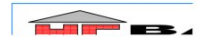


# BESTEHENDES ETWAS FAM. JÜRGEN GIEFING

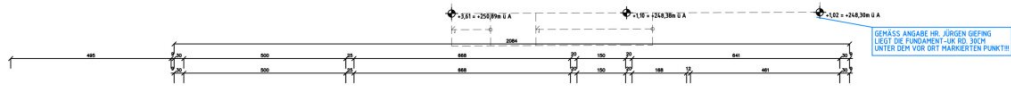


## OBERGESCHOSS

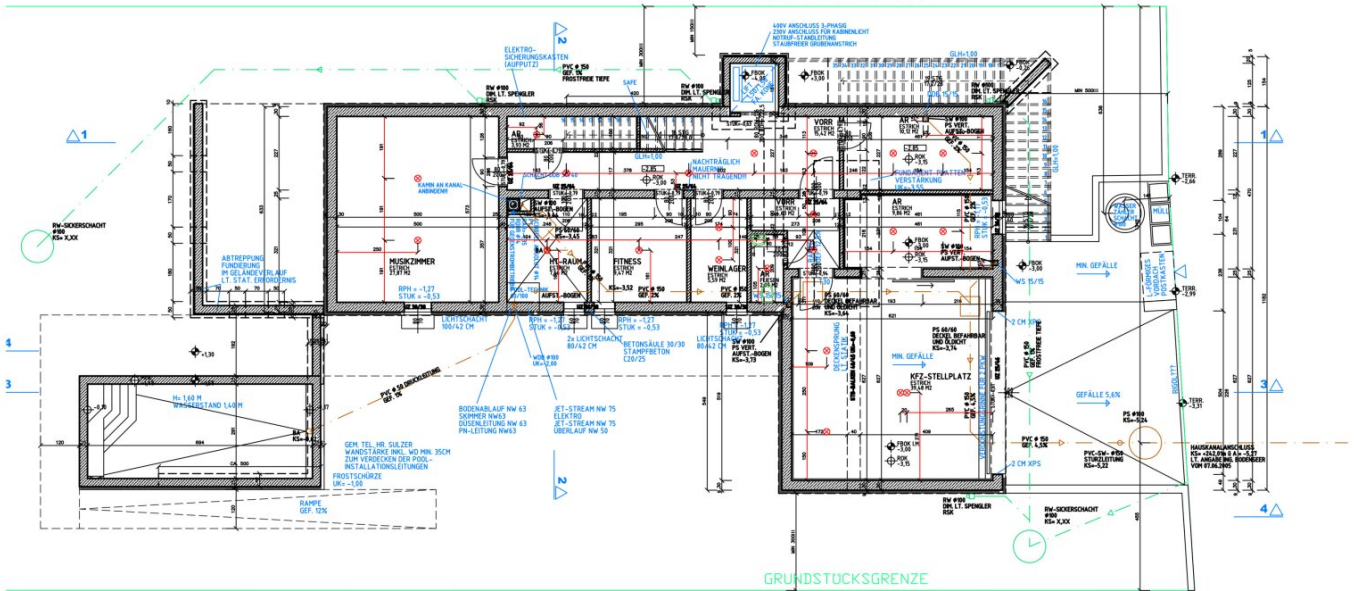
SCHATTENFUGE VERPUTZ  
UNTERHALB DER  
INNENFESTERANKER



# 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

|                    |                                              |                        |          |
|--------------------|----------------------------------------------|------------------------|----------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | Josef Schmutzer-Gasse 16                     | <b>Umsetzungsstand</b> | 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 <sub>Ref, SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq, SK</sub> | f <sub>GEE, SK</sub> |
|------|------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| A ++ |                        |                   |                       |                      |
| A +  |                        |                   |                       |                      |
| A    |                        |                   |                       |                      |
| B    |                        |                   |                       |                      |
| C    |                        |                   |                       |                      |
| D    |                        |                   |                       |                      |
| E    |                        |                   |                       |                      |
| F    |                        |                   |                       |                      |
| G    |                        |                   |                       |                      |

**HWB<sub>Ref</sub>:** 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</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 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 <sub>B</sub> )          | 1,017.1 m³ |
| Gebäude-Hüllfläche (A)                    | 763.9 m²   |
| Kompaktheit (A/V)                         | 0.75 1/m   |
| charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> ) | 1.33 m     |
| Teil-BGF                                  | - m²       |
| Teil-BF                                   | - m²       |
| Teil-V <sub>B</sub>                       | - 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 <sub>t</sub> -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 <sub>Re,RK</sub> = 63.2 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> = 63.2 kWh/m²a    |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> = 112.4 kWh/m²a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub> = 1.00          |
| Erneuerbarer Anteil           |                                     |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                                         |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,Re,SK</sub> = 21,210 kWh/a     | HWB <sub>Re,SK</sub> = 71.8 kWh/m²a     |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> = 20,854 kWh/a        | HWB <sub>SK</sub> = 70.6 kWh/m²a        |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>tw</sub> = 2,264 kWh/a           | WWWB = 7.7 kWh/m²a                      |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>H,Re,SK</sub> = 32,408 kWh/a     | HEB <sub>SK</sub> = 109.7 kWh/m²a       |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                                         | e <sub>AWZ,WW</sub> = 2.13              |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                                         | e <sub>AWZ,RH</sub> = 1.30              |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                                         | e <sub>AWZ,H</sub> = 1.38               |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HHSB</sub> = 4,103 kWh/a         | HHSB = 13.9 kWh/m²a                     |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> = 36,511 kWh/a      | EEB <sub>SK</sub> = 123.6 kWh/m²a       |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> = 42,421 kWh/a      | PEB <sub>SK</sub> = 143.6 kWh/m²a       |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEBn,ern,SK</sub> = 39,822 kWh/a | PEB <sub>n,ern,SK</sub> = 134.8 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEBem,SK</sub> = 2,599 kWh/a     | PEB <sub>em,SK</sub> = 8.8 kWh/m²a      |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 8,933 kg/a      | CO <sub>2eq,SK</sub> = 30.2 kg/m²a      |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                                         | f <sub>GEE,SK</sub> = 1.00              |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a           | PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 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 m<sup>2</sup> living space on three levels + 136 m<sup>2</sup> basement with garage + 70 m<sup>2</sup> terraces + approx. 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> - 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