

**Architekten-Villa mit beheibarem Salzwasser.Pool -
Fernsicht und Waldzugang - a must see**



Objektnummer: 6115/3334988

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:	

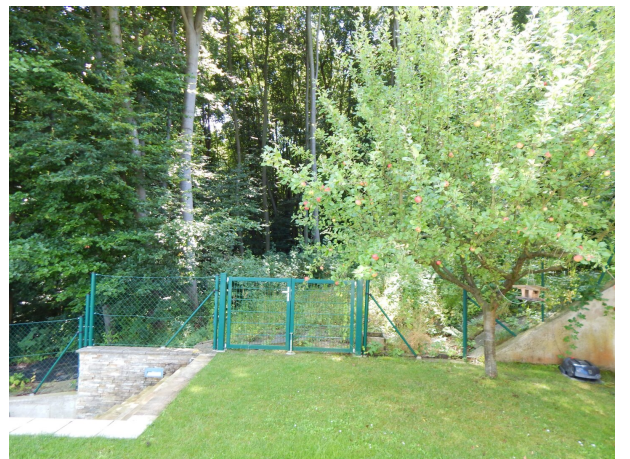
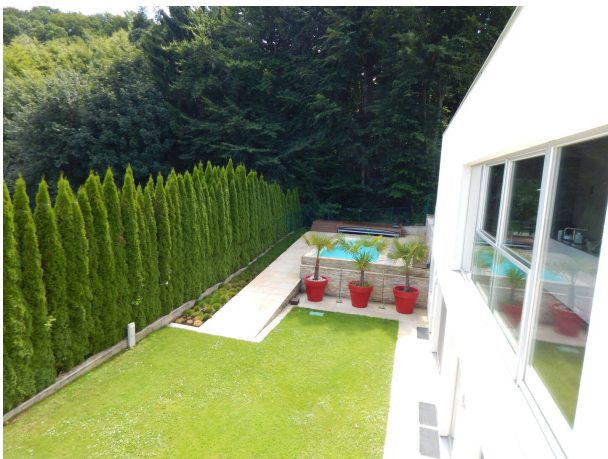
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

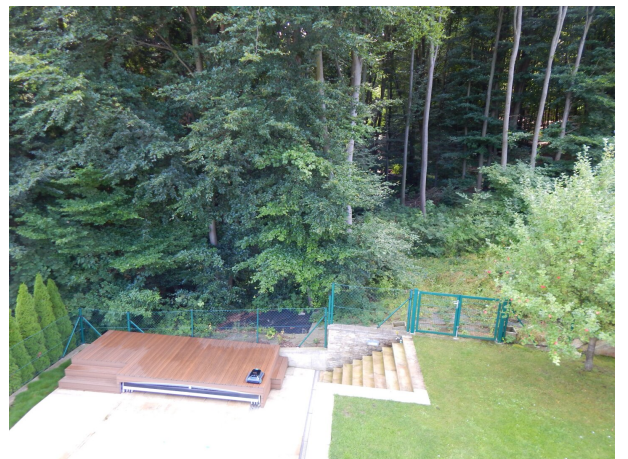


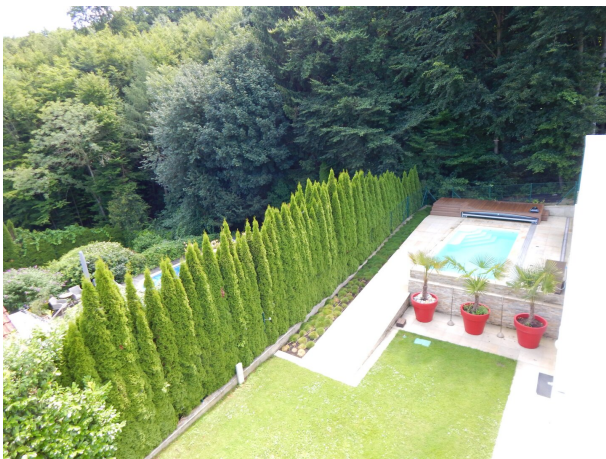




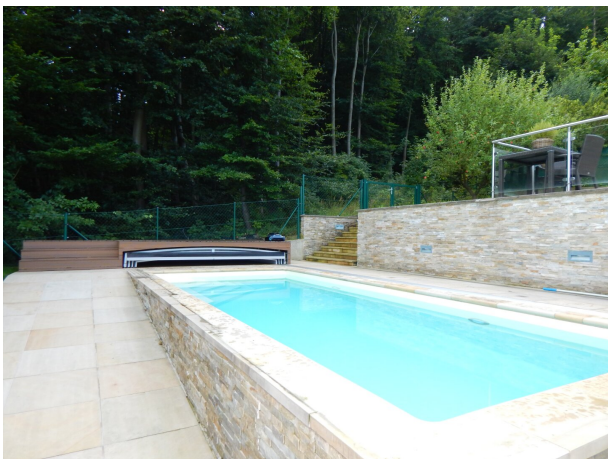
























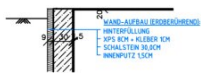




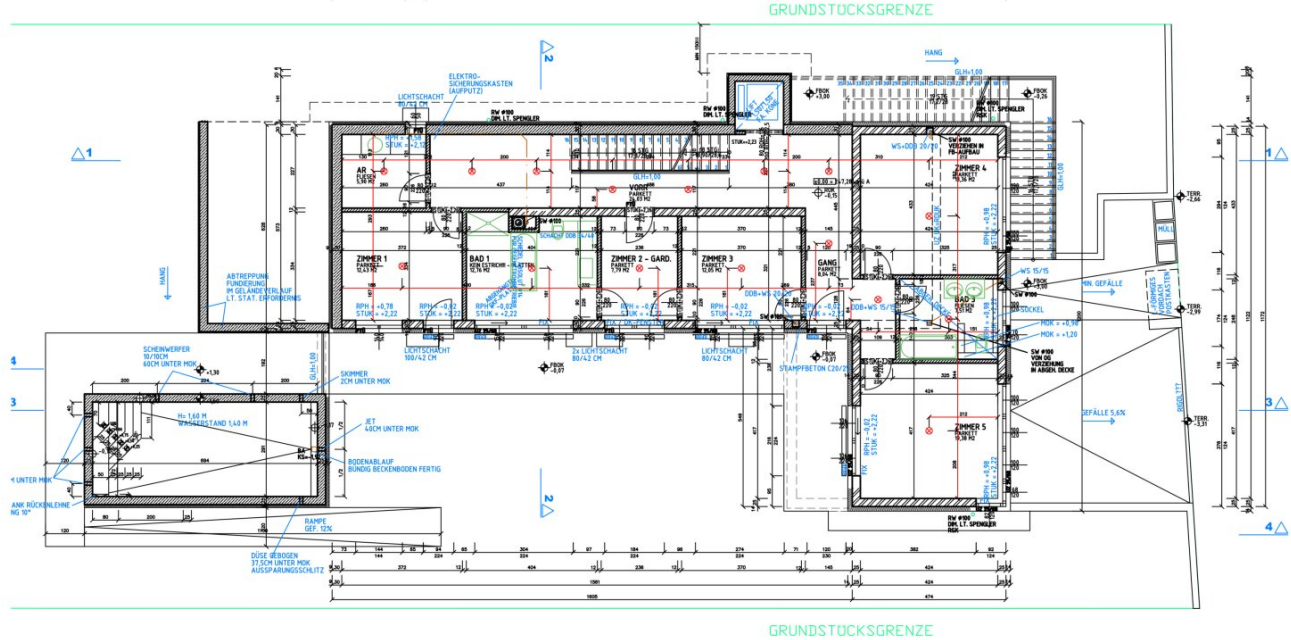
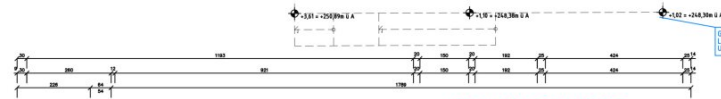






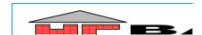


BESTEHENDES ETWAS
FAM. JÜRGEN GIEFING

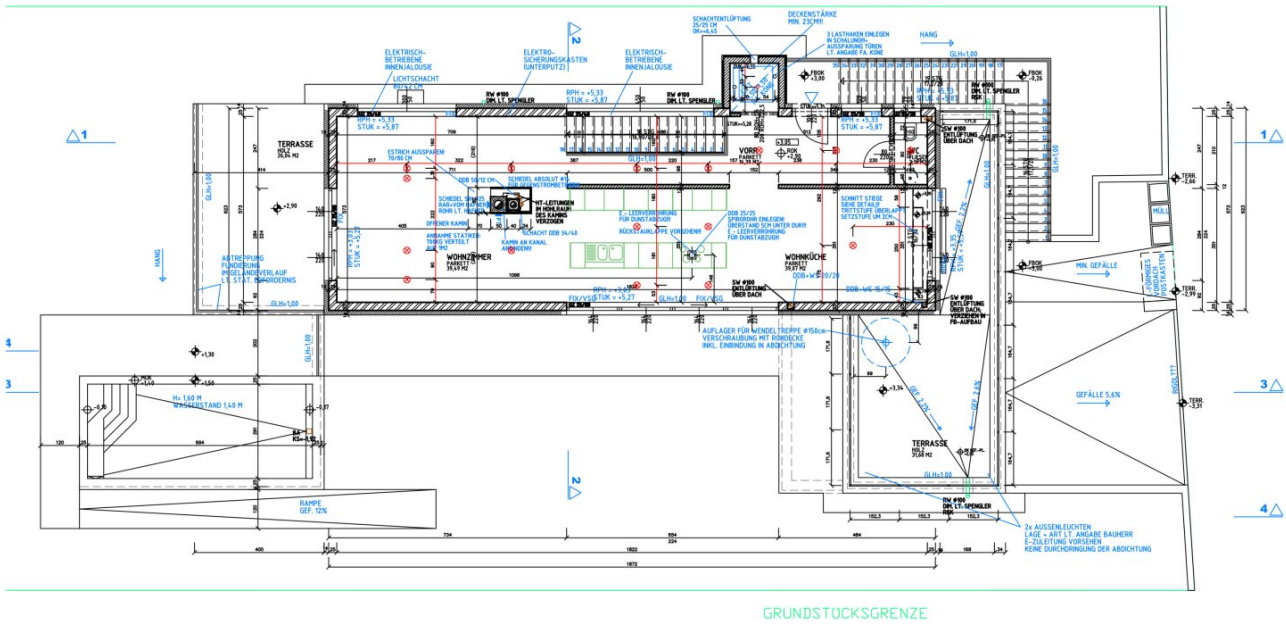
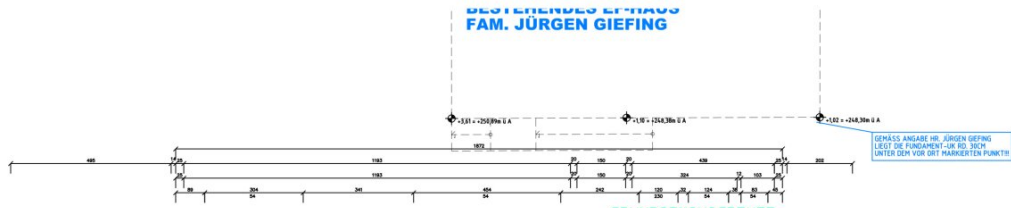


ERDGESCHOSS

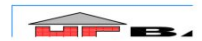
SCHATTENFUGE VERPUTZ
UNTERHALB DER
INNENFESTENBÄNKE



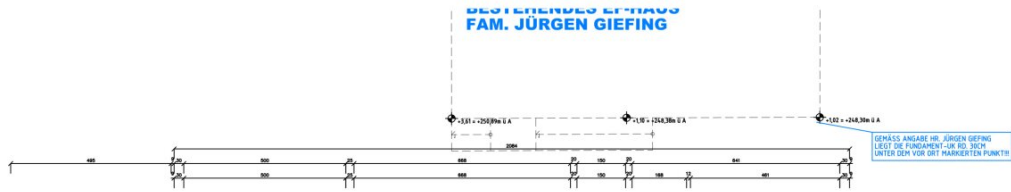
BESTEHENDES ETWAS FAM. JÜRGEN GIEFING



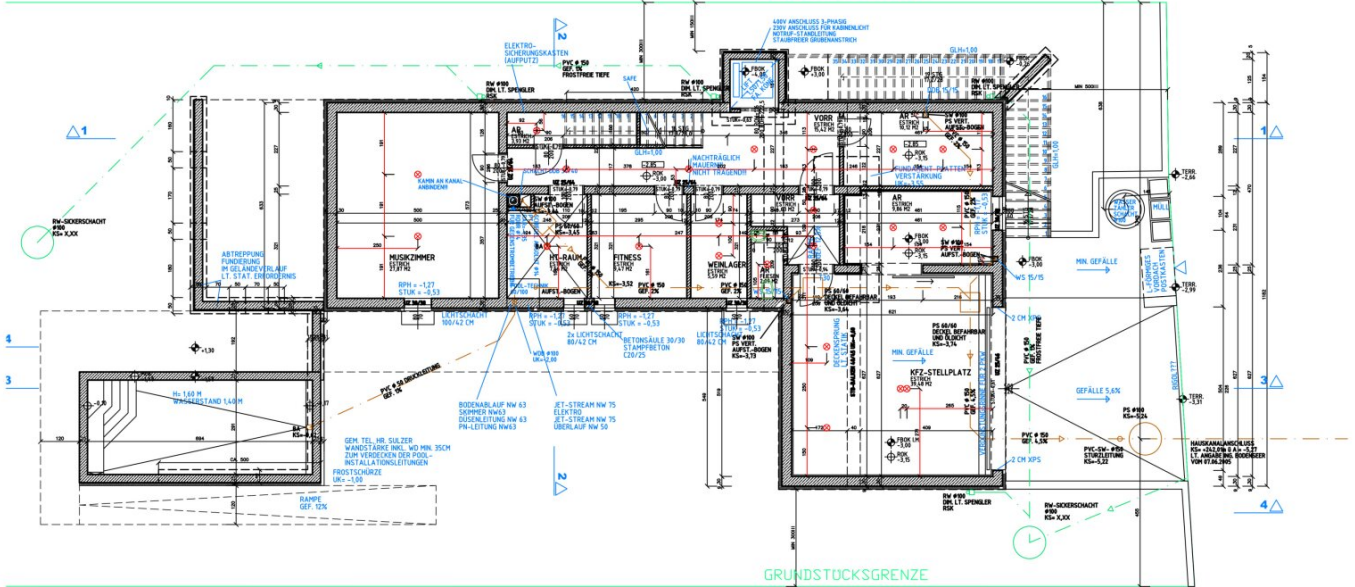
OBERGESCHOSS



BESTEHENDES ETWAS FAM. JÜRGEN GIEFING



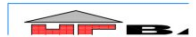
GRUNDSTÜCKSGRENZE



GRUNDSTÜCKSGRENZE

KELLERGESCHOSS

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		Wohnen		EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	295.4 m²	Heiztage	246 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	236.3 m²	Heizgradtage	3693 Kd	Solarthermie	6.0 m²
Brutto-Volumen (V _B)	1,017.1 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	763.9 m²	Norm-Außentemperatur	-12.8 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0.75 1/m	Soll-Innentemperatur	22.0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	1.33 m	mittlerer U-Wert	0.340 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _t -Wert	30.38	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

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	Dipl.Ing. Vera Korab
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

Villa mit Pool - Fernblick und direkten Zugang zum Wald in Klosterneuburg/Kierling

225 m² Wfl auf drei Ebenen + 136 m² Keller mit Garage + 70 m² Terrassen + ca. 300 m² Garten mit Pool 3 x 7 m

Erdgeschoss:

Elternschlafzimmer mit begehbare Garderobe eigenen großen Bad mit Dusche, Wanne, WC, Doppelhandschwaschbecken und Zugang zum Garten mit Pool - zwei Schlafzimmer mit geteilten Bad mit Wanne, zwei Handwaschbecken, WC und eines der Zimmer mit Zugang zum Garten mit Pool - Arbeitszimmer mit Zugang zum Garten mit Pool - Waschküche - Treppe zum Untergeschoss und Obergeschoss-

Obergeschoss:

Großes Wohnzimmer mit Kamin und offener komplett Küche der Firma Bulthaup (Geräte der Firma Liebherr, Gaggenau, Bulthaup, Siemens Bosch) und Essbereich - Zugang zu zwei Terrassen und Garten mit Pool - Vorzimmer - Gästetoilette mit Handwaschbecken - Treppe ins Erdgeschoss

Untergeschoss:

Garage für zwei PKW und einer Elektrolademöglichkeit - Werkstatt - Weinkeller - Fitnessraum - Freizeitraum - Serverraum - Technikraum - WC mit Handwaschbecken - Treppe ins Erdgeschoss

Pool:

ca. 3x7 m - wartungsarme Salzwasser-Anlage - Solar oder Gas beheizbar - Gegenstromanlage - Poolüberdachung/Poolgarage

Garten:

Liegewiese - 2 Ebenen mit 2 Mährobotern - Automatische Gartenbewässerung - Außensteinboden größtenteils Lederleitner Sandstein - 3 Geräteschuppen von Biohort

Baumaterialien:

Alu/Holz Thermofenster und Türen der Firma Kappo (ebenerdige Fenster einschlaghemmend)
- Vorbereitung für rollstuhlgeeigneten Personenaufzug über 3 Stockwerke - LAN-Verkabelung
- Alarmanlage mit mehreren Schleifen - Brandmelderanlage - Vorbereitung für 3

Klimangeräte im OG - Netzfreeschaltung in den Schlafzimmern - amerik. Nussbaum-Parkett geölt - Böden und Wände mit natürlichen Materialien - Vorbereitung für eine elektrische Leinwand und Verrohrung für HDMI-Kabel zu Beamer in der Wohnzimmerdecke - Treppenvorbereitung für eine Flachdachterrasse ca. 100 m² - Solaranlage am Flachdach.

Heizung mit Granderwasser:

Fussbodenheizung und Wandheizung im Ostzimmer - Granderwasser für das Trinkwasser und die Fussbodenheizung - Gastherme - Warmwasseraufbereitung Gas/Solar - BWT Wasserenthärtung. Perfekte Wohnlage für Familien und Ruhesuchende - es gibt einen direkten Zugang zum Naturgeschützten Bundesforst mit Forstwegen - es gibt einen Kindergarten, Volksschule, ISTA-Institute of Science and Technology Austria - Einkaufsmöglichkeiten - öffentlicher Verkehr.

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

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