

## **Traumhaftes Mehrfamilienhaus in Edlitz: 5 Zimmer und Pool**



**Objektnummer: 5477**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2842 Edlitz                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 188,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 75,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,49                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Viktoria Wurmbrand**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

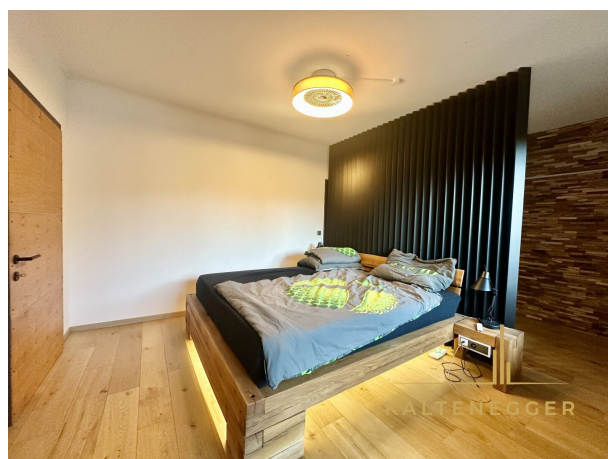
H +43 676 7508206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









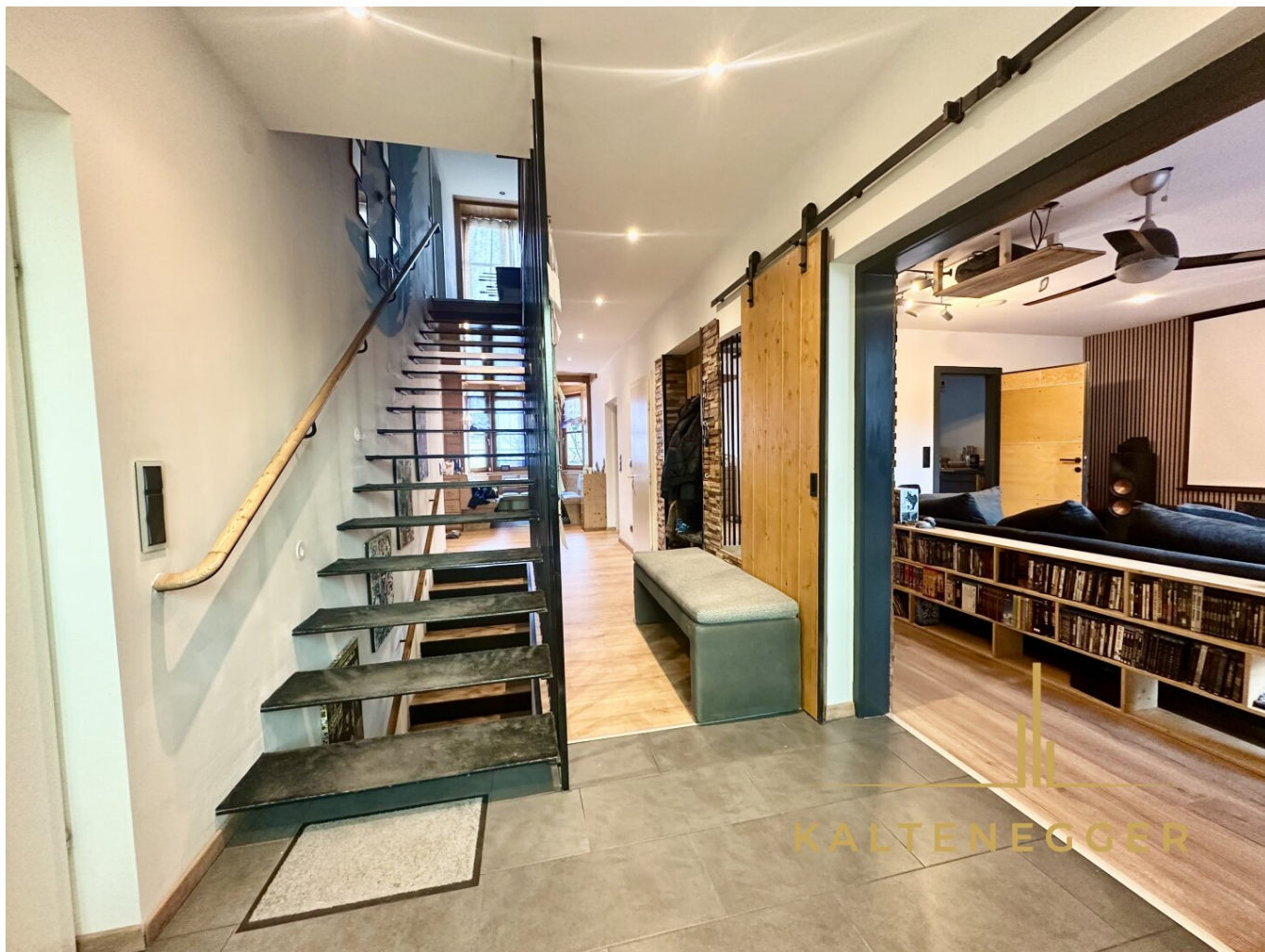


























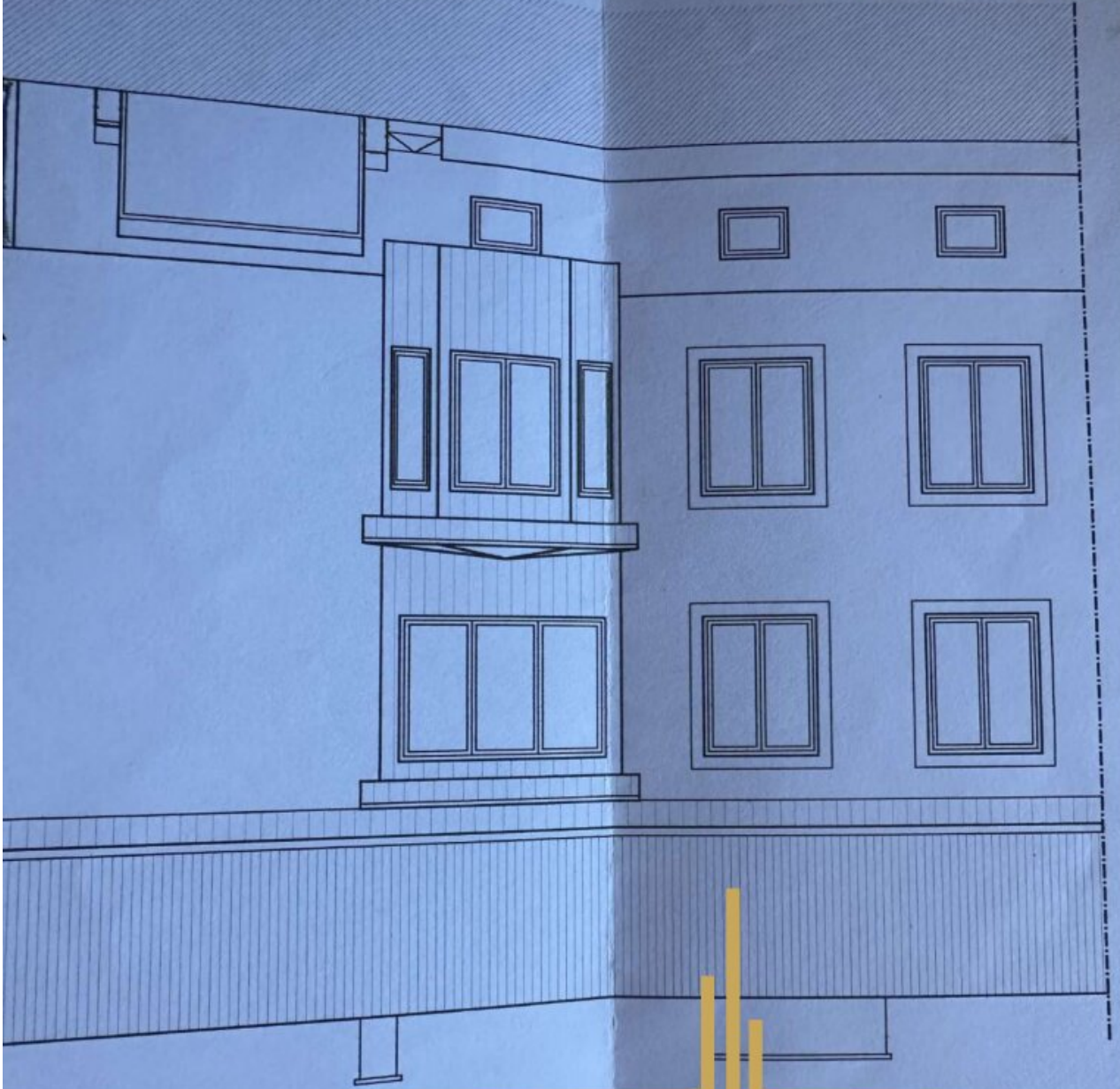
Ansicht Süd-Ost

KALTENEGER





Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost

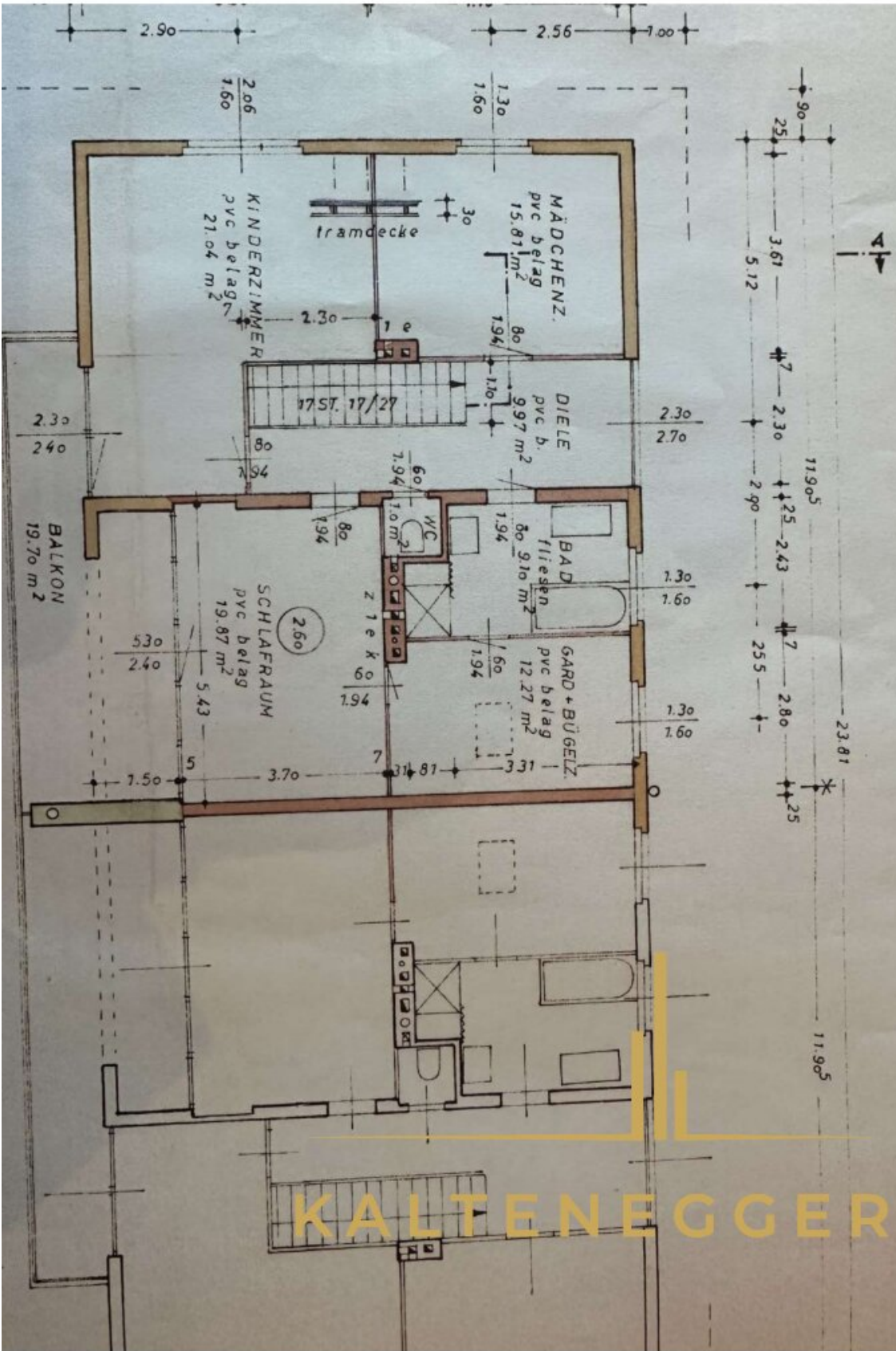
KALTENEgger

STB-Punk  
Fundament

STB-Punk  
Fundament



# 1 STOCK



**ERDGESCHOSS**

Architectural floor plan of the ground floor (ERDGESCHOSS) of a house. The plan shows a layout with a central living area (WOHN+ESSN.) and a kitchen (KÜCHE) on the left, and a dining area (DIELE) and a terrace (TERRASSE) on the right. The plan includes dimensions for rooms and overall sections, as well as a north arrow and a scale bar.

**Rooms and Dimensions:**

- WOHN+ESSN.** (Living + Dining): 37.62 m<sup>2</sup> (holzbofen)
- KÜCHE** (Kitchen): 9.37 m<sup>2</sup> (pvc belag)
- DIELE** (Hallway): 18.25 m<sup>2</sup> (terr. pl. 2)
- TERRASSE** (Terrace): 21.25 m<sup>2</sup>
- WC** (Toilet): 1.30 m<sup>2</sup> (pvc)
- AR. pvc** (Bathroom): 1.30 m<sup>2</sup>
- WC** (Toilet): 1.0 m<sup>2</sup>
- ARBEITSR.** (Workshop): 12.97 m<sup>2</sup> (holzbofen)
- ZIMMER** (Bedroom): 18.75 m<sup>2</sup> (holzbofen)

**Overall Dimensions:**

- Overall width: 23.81 m
- Overall depth: 11.90 m

**Other Features:**

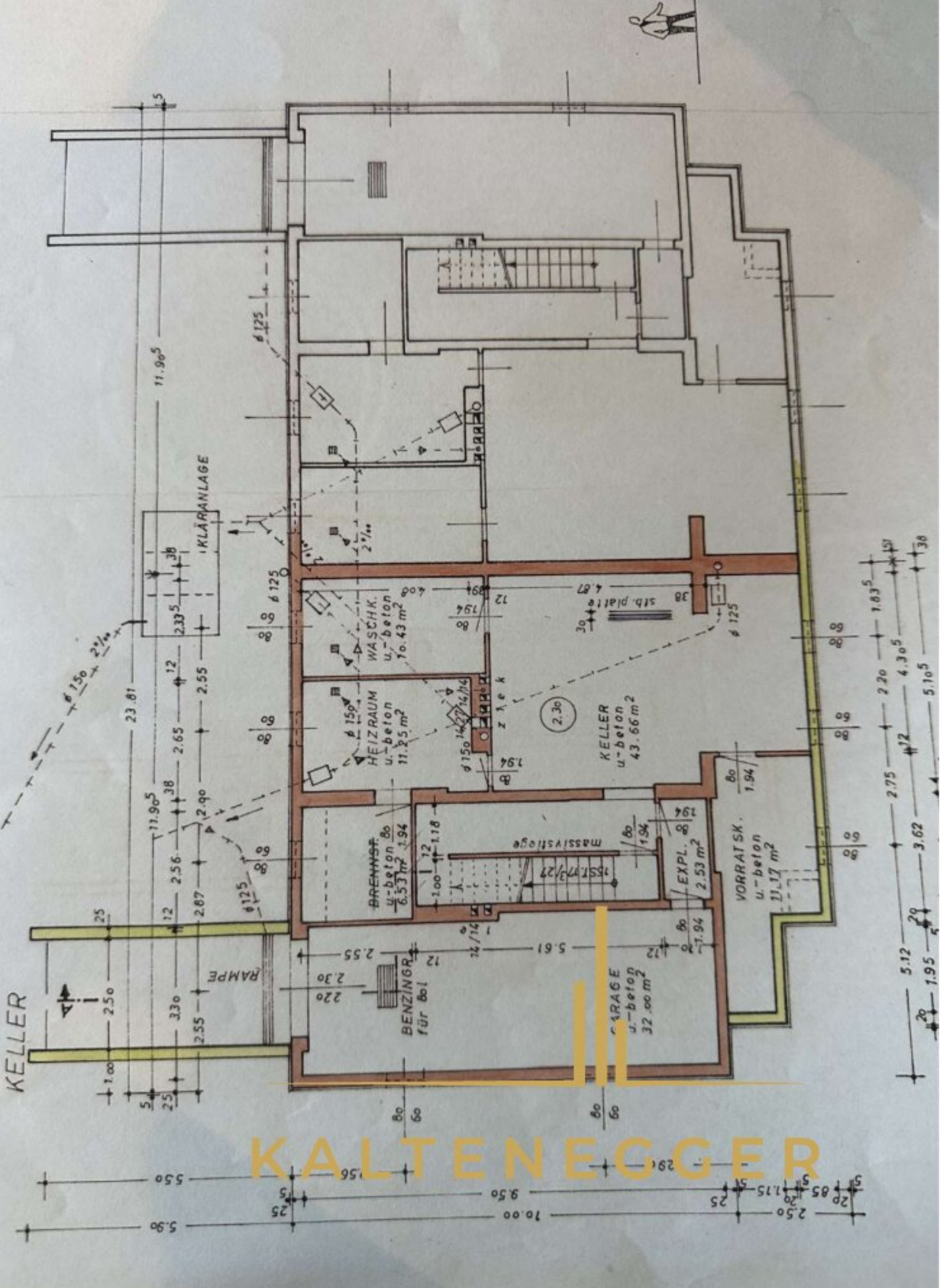
- Staircase (Treppen)
- Entrance (Eingang)
- Windows (Fenster)
- Doors (Türen)

Architectural floor plan of the ground floor (ERDGESCHOSS) of a house. The plan shows a layout with various rooms and their dimensions. Key areas include:

- ARBEITSR. (12.97 m²)
- KÜCHE (9.37 m²)
- WC (1.30 m²)
- AR. pvc (1.30 m²)
- ZIEK (2.70 m²)
- WOHNR.+ESSN. (37.62 m²)
- DIELE (18.25 m²)
- TERRASSE (21.25 m²)
- ZIMMER (18.75 m²)

The plan also includes a staircase and a small garden area. Dimensions are given in meters (m) and centimeters (cm). The overall width is 23.81 m and the depth is 11.905 m.





KALTENEGER

BAUBERATUNG GRÄF  
Baumeister Ing. Ulrich Gräf  
Brümmerstraße 12  
2540 Bad Vöslau  
+43 676 7386 985  
bauberatung-graef@live.at

---

# ENERGIEAUSWEIS

## Ist-Zustand

### Doppelhaushälfte Habersack

Mag. Maria Habersack  
Edlitz 85  
2842 Edlitz Markt



KALTENEGER

---

15.04.2019



# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

|                    |                            |                    |        |
|--------------------|----------------------------|--------------------|--------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | Doppelhaushälfte Habersack |                    |        |
| Gebäude(-teil)     | Haus Habersack             | Baujahr            | 1961   |
| Nutzungsprofil     | Doppelhaus                 | Letzte Veränderung |        |
| Straße             | Edlitz 85                  | Katastralgemeinde  | Edlitz |
| PLZ/Ort            | 2842 Edlitz Markt          | KG-Nr.             | 23002  |
| Grundstücksnr.     | 838/12                     | Seehöhe            | 450 m  |

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR

|            | HWB Ref,SK | PEB SK | CO2 SK | f GEE |
|------------|------------|--------|--------|-------|
| <b>A++</b> |            |        |        |       |
| <b>A+</b>  |            |        |        |       |
| <b>A</b>   |            |        |        |       |
| <b>B</b>   |            |        |        |       |
| <b>C</b>   |            | C      | C      | C     |
| <b>D</b>   |            |        | D      |       |
| <b>E</b>   |            |        |        |       |
| <b>F</b>   |            |        |        |       |
| <b>G</b>   |            |        |        |       |

**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 Warmwasserswärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserswärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHStB:** 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 Bedarfs für notwendige Hilfsenergie. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingebracht werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f GEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und dem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nn</sub>) Anteil auf.

**CO2:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für die Erzeugung der Endenergie.

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 zur Vereinheitlichung und Harmonisierung der Wärmestützungs- und Energieausweisverfahren des Österreichischen Instituts für Bautechnik. Der Energieausweis ist gemäß der Verordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlagengesetzes (EAVG) für die Konversion der Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |          |                         |         |                        |                |
|--------------------|----------|-------------------------|---------|------------------------|----------------|
| Brutto-Grundfläche | 229 m²   | charakteristische Länge | 1,59 m  | mittlerer U-Wert       | 0,56 W/m²K     |
| Bezugsfläche       | 183 m²   | Heiztage                | 237 d   | LEK <sub>T</sub> -Wert | 47,2           |
| Brutto-Volumen     | 728 m³   | Heizgradtage            | 3614 Kd | Art der Lüftung        | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 459 m²   | Klimaregion             | NSO     | Bauweise               | schwer         |
| Kompaktheit (A/V)  | 0,63 1/m | Norm-Außentemperatur    | -13 °C  | Soll-Innentemperatur   | 20 °C          |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

|                               |      |                       |               |
|-------------------------------|------|-----------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | k.A. | HWB <sub>Ref,RK</sub> | 75,5 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf               |      | HWB <sub>RK</sub>     | 75,5 kWh/m²a  |
| End-/Lieferenergiebedarf      | k.A. | E/LEB <sub>RK</sub>   | 162,5 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | k.A. | f <sub>GEE</sub>      | 1,49          |
| Erneuerbarer Anteil           | k.A. |                       |               |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |              |                               |               |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 18 492 kWh/a | HWB <sub>Ref,SK</sub>         | 80,7 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf                      | 18 492 kWh/a | HWB <sub>SK</sub>             | 80,7 kWh/m²a  |
| Warmwasserwärmebedarf                | 2 928 kWh/a  | WWWB                          | 12,8 kWh/m²a  |
| Heizenergiebedarf                    | 35 713 kWh/a | HEB <sub>SK</sub>             | 155,8 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Heizen           |              | e <sub>AWZ,H</sub>            | 1,67          |
| Haushaltsstrombedarf                 | 3 764 kWh/a  | HHSB                          | 16,4 kWh/m²a  |
| Endenergiebedarf                     | 39 477 kWh/a | EEB <sub>SK</sub>             | 172,3 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf                  | 49 071 kWh/a | PEB <sub>SK</sub>             | 214,1 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 46 772 kWh/a | PEB <sub>n.ern.,SK</sub>      | 204,1 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 2 298 kWh/a  | PEB <sub>ern.,SK</sub>        | 10,0 kWh/m²a  |
| Kohlendioxidemissionen               | 9 472 kg/a   | CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub> | 41,3 kg/m²a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |              | f <sub>GEE</sub>              | 1,49          |
| Photovoltaik-Export                  |              | PV <sub>Export,SK</sub>       |               |

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 15.04.2019  
Gültigkeitsdatum 14.04.2029

ErstellerIn BAU-ERATUNG GRÄF  
Brünnlerstraße 12  
2100 Bad Vöslau  
Unterschrift

**KALTENECKER**

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises können aus unterschiedlichen Gründen abweichen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Genauigkeit und Vergleichbarkeit die hier angegebenen Abweichungen auftreten, insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Genauigkeit und Vergleichbarkeit die hier angegebenen Abweichungen auftreten.



## Datenblatt GEQ

### Doppelhaushälfte Habersack

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Edlitz Markt

# HWB<sub>SK</sub> 81 $f_{GEE}$ 1,49

#### Gebäudedaten - Ist-Zustand

|                                |                    |                               |                      |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------------|----------------------|
| Brutto-Grundfläche BGF         | 229 m <sup>2</sup> | charakteristische Länge $l_c$ | 1,59 m               |
| Konditioniertes Brutto-Volumen | 728 m <sup>3</sup> | Kompaktheit $A_B / V_B$       | 0,63 m <sup>-1</sup> |
| Gebäudehüllfläche $A_B$        | 459 m <sup>2</sup> |                               |                      |

#### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

#### Ergebnisse Standortklima (Edlitz Markt)

|                                       |                      |              |
|---------------------------------------|----------------------|--------------|
| Transmissionswärmeverluste $Q_T$      |                      | 26 648 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste $Q_V$           | Luftwechselzahl: 0,4 | 6 676 kWh/a  |
| Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$ |                      | 9 967 kWh/a  |
| Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$ | schwere Bauweise     | 4 702 kWh/a  |
| Heizwärmebedarf $Q_h$                 |                      | 18 492 kWh/a |

#### Ergebnisse Referenzklima

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Transmissionswärmeverluste $Q_T$      | 24 102 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste $Q_V$           | 6 038 kWh/a  |
| Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$ | 8 381 kWh/a  |
| Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$ | 4 356 kWh/a  |
| Heizwärmebedarf $Q_h$                 | 17 309 kWh/a |

#### Haustechniksystem

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)

Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung

Lüftung: Fensterlüftung

#### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehntmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte  
Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:  
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 /  
ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

# KALTENEGER

#### Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

# Empfehlungen zur Verbesserung Doppelhaushälfte Habersack

## Gebäudehülle

- Dämmung Kellerdecke / Außendecke





## Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, ein neues Kapitel in Ihrem Leben zu beginnen.

Auf einer großzügigen Fläche von **188m²** erstreckt sich dieses stilvolle Haus über zwei Ebenen und präsentiert sich mit fünf hellen und freundlichen Zimmern, die sich ideal für Familien oder als Investitionsobjekt eignen. Jedes Zimmer ist durchdacht gestaltet und bietet Ihnen und Ihrer Familie den nötigen Raum für individuelles Wohnen und Entspannen.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der wunderschöne Balkon sowie die einladende Terrasse, die Ihnen einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur und den Pool bieten. Hier können Sie die Sonnenstrahlen genießen, entspannte Stunden im Freien verbringen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Die beiden modernen Bäder und WCs sind großzügig geschnitten und bieten Ihnen den Komfort, den Sie sich wünschen. Ob für Ihre morgendliche Routine oder entspannende Wellnessmomente – hier finden Sie alles, was Sie brauchen.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Mit hochwertigen Fliesen, stilvollem Laminat und edlem Parkett sind die Räume sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend gestaltet. Die offene Wohnküche ist das Herzstück des Hauses, in dem Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und gleichzeitig mit Ihren Liebsten kommunizieren können.

Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während die Gasversorgung Ihnen eine effiziente Energienutzung garantiert. Und für die warmen Sommertage wartet ein privater Swimmingpool auf Sie – der ideale Ort, um sich zu erfrischen und die Seele baumeln zu lassen.

### **Fakten:**

in Vorbereitung:

- E-Tankstelle
- Carport

### **Sanierungen:**

2007: Dach, Fenster

2019: gesamte Elektrik, Wasserrohre, Böden.

Die Ablöse für das Inventar beträgt 25.000,- und beinhaltet Küche, Badezimmer, begehbare Garderobe.

Edlitz überzeugt nicht nur durch seine ruhige und idyllische Lage, sondern auch durch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und die Schönheit der niederösterreichischen Landschaft erleben.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Mehrfamilienhaus in Edlitz begeistern und entdecken Sie das Potenzial, das in diesem wunderbaren Zuhause steckt! Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt!

Besichtigungstermine gerne auch an Wochenenden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.