

Einfamilienhaus in Stockerau mit schönem Grund - Nähe Freibad.



Objektnummer: 4645

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1955
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 263,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,21
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 3 und 4
1190 Wien



rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖLLER

oliver pfeiler



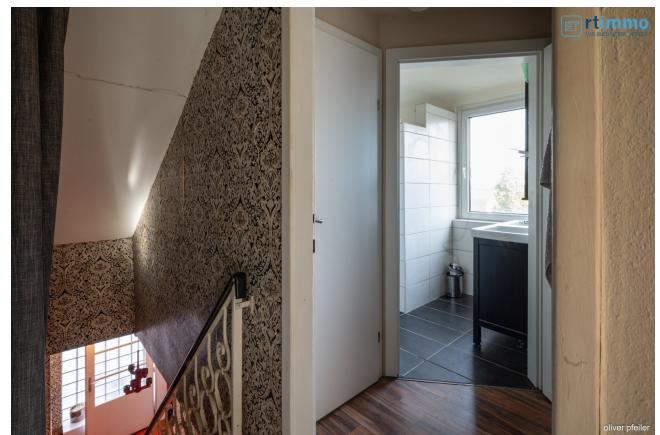
rtimmo

oliver pfeiler



rtimmo

oliver pfeiler









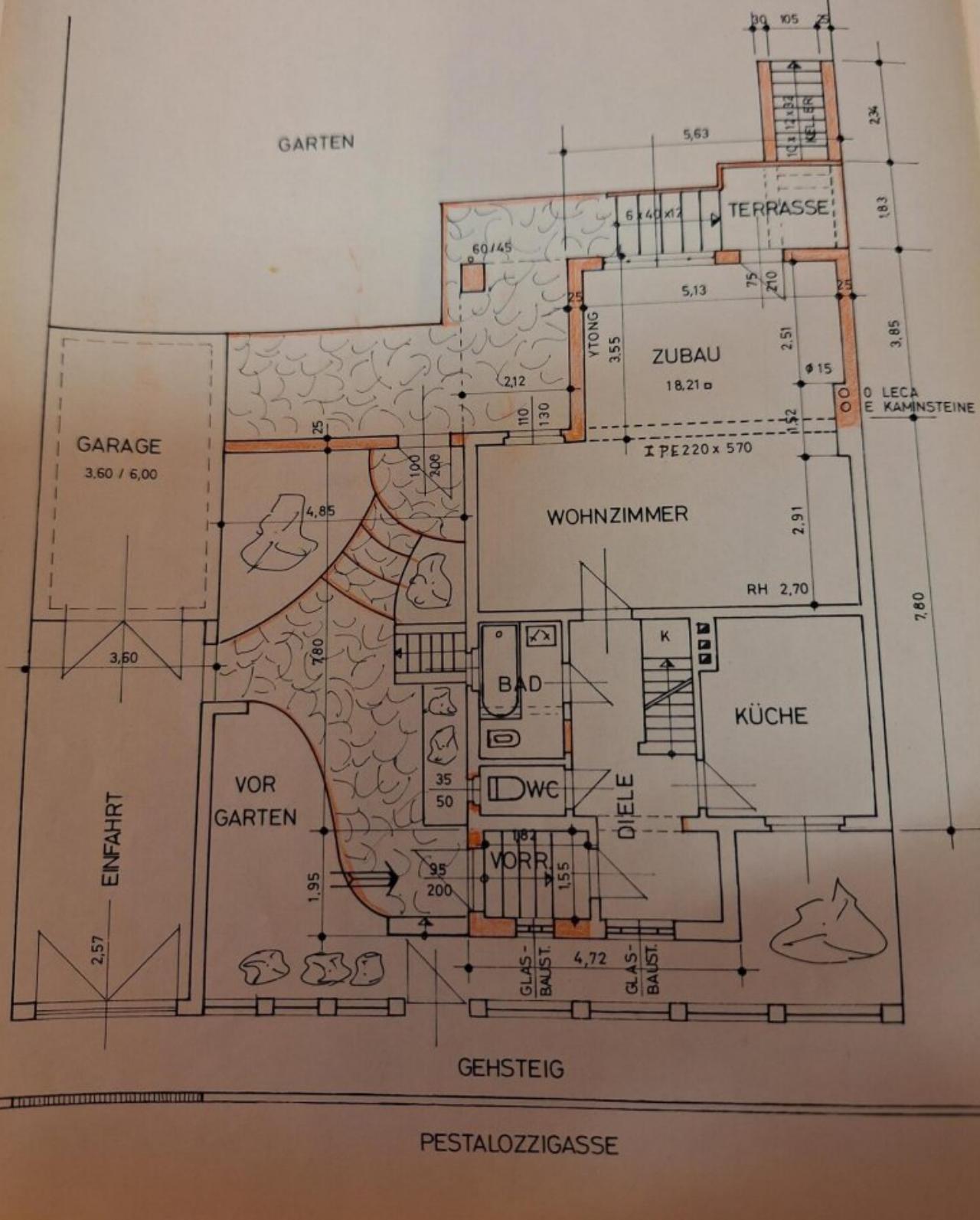


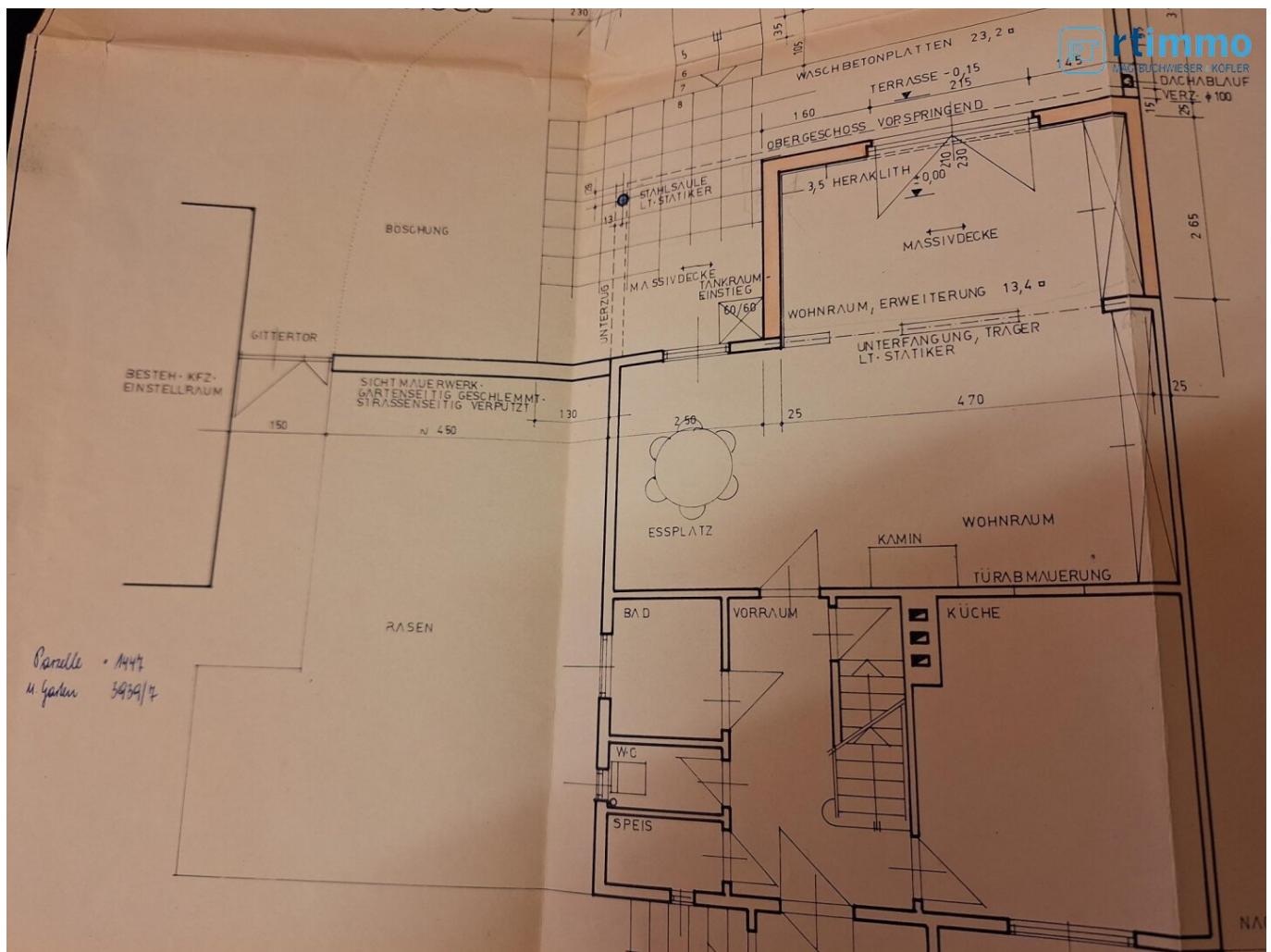
rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER

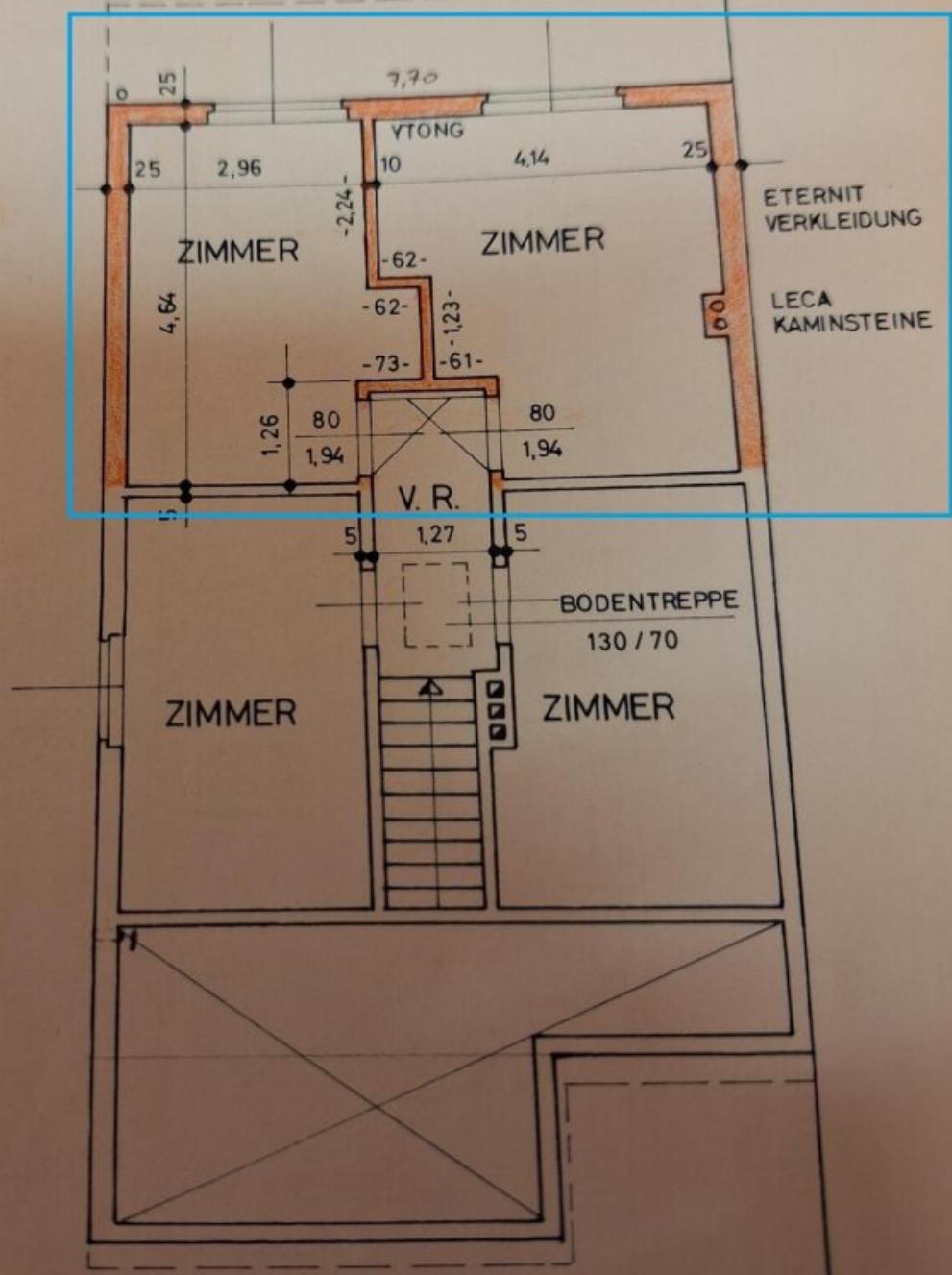
oliver pfeifer

ERDGESCHOSS 1:100

 **rtimmo**
MAG. BUCHWIESER • KOFLER



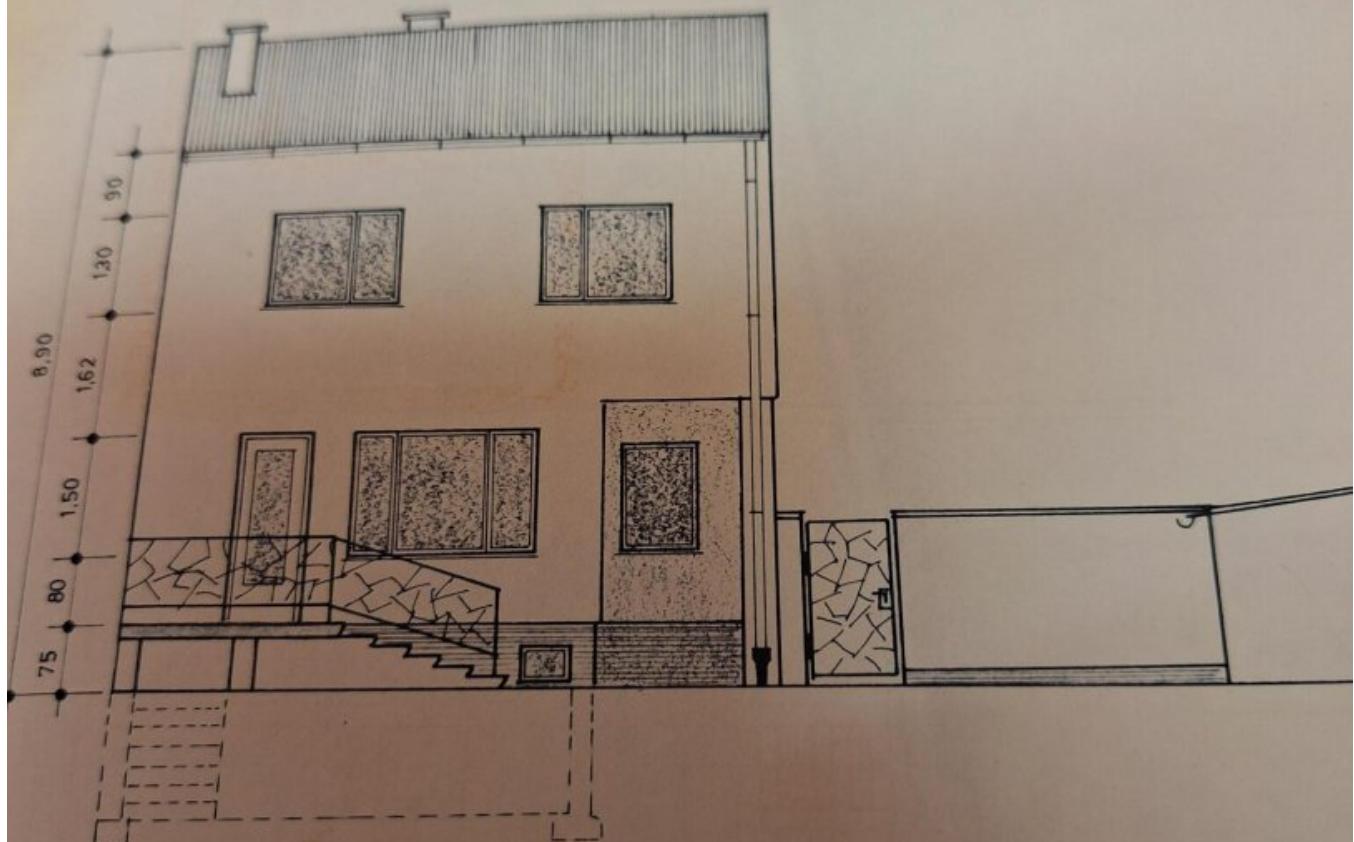




HOFANSICHT

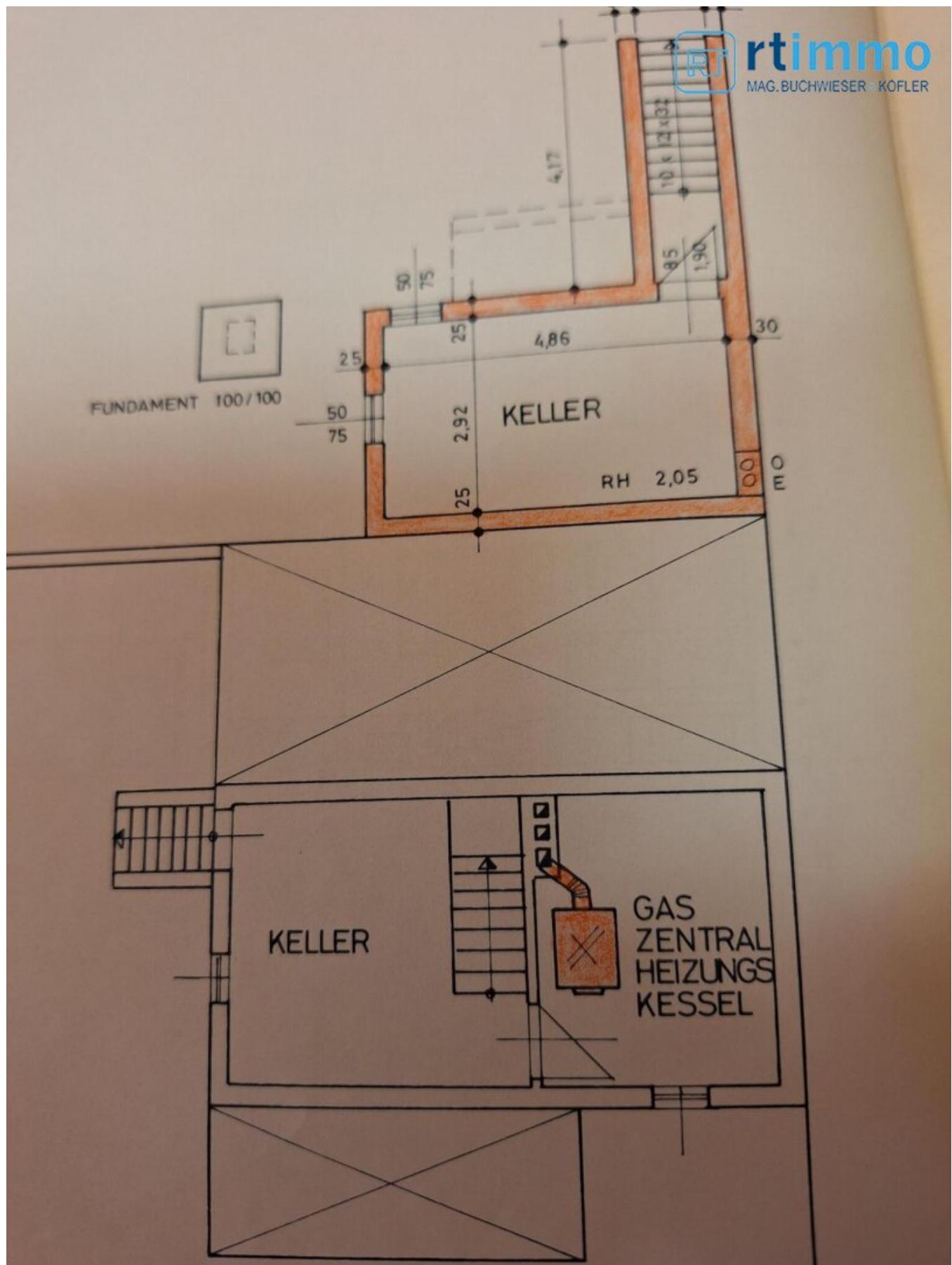
1:100

rtimmo
MAG. BUCHWIESER • KOFLER

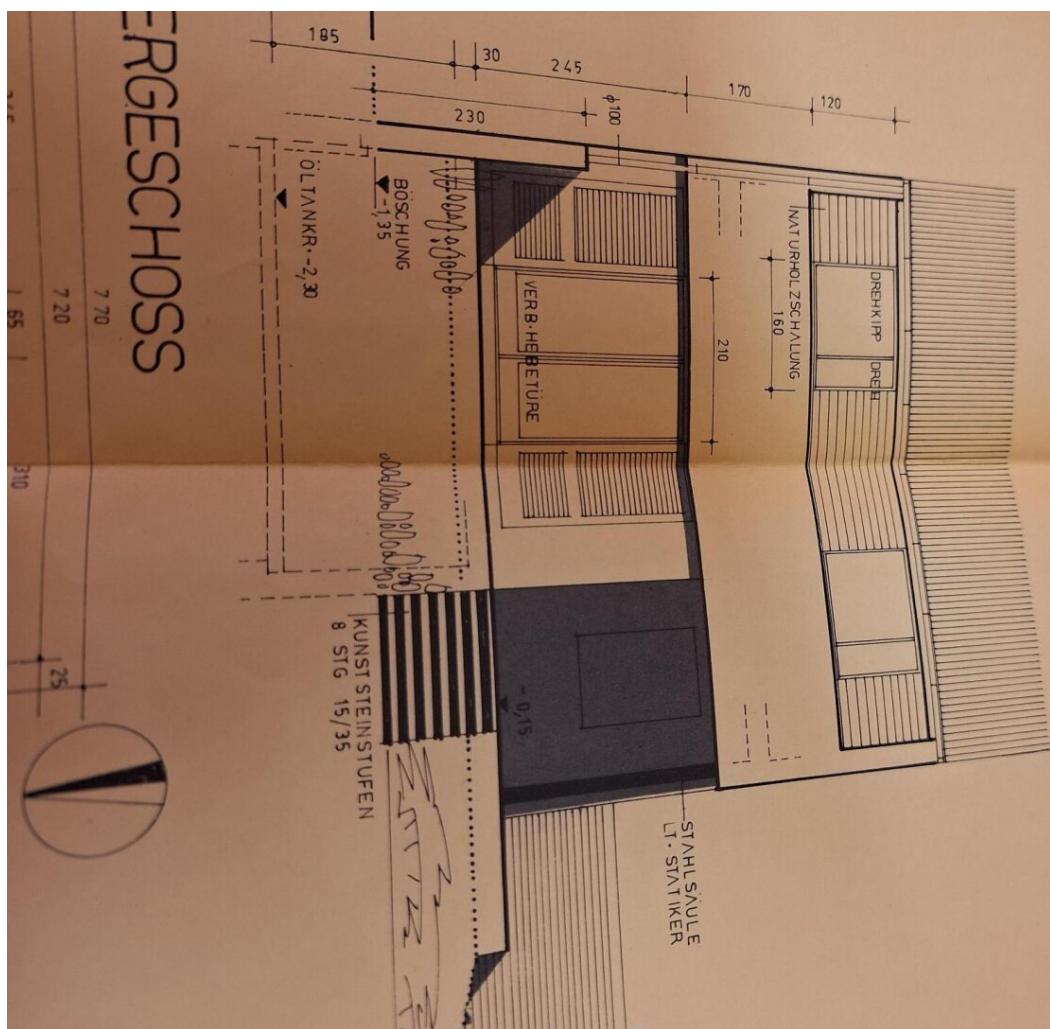




rtimmo
MAG. BUCHWIESER • KOFLER



SÜDEN



Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023



BEZEICHNUNG	2000 Stockerau Pestalozzig, 22	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	exkl. KG	Baujahr	1968
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1991
Straße	Pestalozzig, 22	Katastralgemeinde	Stockerau
PLZ/Ort	2000 Stockerau	KG-Nr.	11142
Grundstücksnr.		Seehöhe	176 m

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

HWB Ref,SK PEB SK CO_{2eq,SK} f GEE,SK



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.

WWB_{ref}: Der Haushaltswärmebedarf 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 Haushaltstrombedarf 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 Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger 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 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_{nm}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nnm}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamter 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 Vorlassung 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. 2018/64/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023



GEBÄUDEKENNDATEN

					EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	165,4 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	132,3 m ²	Heizgradtage	3 648 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	500,1 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	418,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,6 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,84 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	VW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	1,19 m	mittlerer U-Wert	1,20 W/m ² K	VW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	112,57	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise		RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmeverbrauch	HWB _{Ref,RK} = 263,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 341,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 3,21

Heizwärmeverbrauch	HWB _{RK} = 263,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+VW	PEB _{HEB,n.ern.,RK} = 379,9 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmeverbrauch	Q _{h,Ref,SK} = 48 184 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 291,3 kWh/m ² a
Heizwärmeverbrauch	Q _{h,SK} = 48 184 kWh/a	HWB _{SK} = 291,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmeverbrauch	Q _{tw} = 1 268 kWh/a	VWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 61 149 kWh/a	HEB _{SK} = 369,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,71
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,20
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,24
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 2 297 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 63 446 kWh/a	EEB _{SK} = 383,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 94 594 kWh/a	PEB _{SK} = 572,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 72 679 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 439,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBerm.,SK} = 21 915 kWh/a	PEB _{erm.,SK} = 132,5 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 12 153 kg/a	CO _{2eq,SK} = 73,5 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 3,33
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE EXPORT,SK = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	28.11.2025
Gültigkeitsdatum	27.11.2035
Geschäftszahl	251128I

Energieausweis Ausstellung
036 45 36
Energieausweis Ausstellung
Anton-Freundschlag Gasse 60/21, 1230 Wien
www.energieausweis-ausstellung.at

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.

Heizlast Abschätzung
2000 Stockerau Pestalozzig. 22
Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung

Berechnungsblatt

Bauherr

Planer / Baufirma / Hausverwaltung

HI

Tel.:

Tel.:

Norm-Außentemperatur:	-13,6 °C	Standort:	Stockerau
Berechnungs-Raumtemperatur:	22 °C	Brutto-Rauminhalt der	
Temperatur-Differenz:	35,6 K	beheizten Gebäudeteile:	500,05 m ³

Gebäudehüllfläche: 418,53 m²
Bauteile

		Fläche	Wärmed.-koeffizient	Korr.-faktor	Leitwert
		A [m ²]	U [W/m ² K]	f [1]	[W/K]
AD01	Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum	87,62	0,650	0,90	51,26
AW01	Außenwand	191,78	1,200	1,00	230,13
AW02	Außenwand G	11,63	1,200	1,00	13,96
AW03	Außenwand ZB DG	15,64	0,267	1,00	4,19
DD01	Außendecke, Wärmestrom nach unten	9,85	1,350	1,00	13,30
FE/TÜ	Fenster u. Türen	24,24	2,879		69,78
EB01	erdanliegender Fußboden (<=1,5m unter Erdreich)	40,32	1,350	0,70	38,10
KD01	Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller	37,45	1,350	0,70	35,39
	Summe OBEN-Bauteile	87,62			
	Summe UNTEN-Bauteile	87,62			
	Summe Außenwandflächen	219,05			
	Fensteranteil in Außenwänden 10,0 %	24,24			

Summe	[W/K]	456
Wärmebrücken (vereinfacht)	[W/K]	46
Transmissions - Leitwert	[W/K]	501,71
Lüftungs - Leitwert	[W/K]	32,75
Gebäude-Heizlast Abschätzung	Luftwechsel = 0,28 1/h	[kW]
Flächenbez. Heizlast Abschätzung (165 m²)		19,0
	[W/m² BGF]	115,04

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeerzeugers.
Für die Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung gemäß ÖNORM H 7500 erforderlich.

Die erforderliche Leistung für die Warmwasserbereitung ist unberücksichtigt.

Objektbeschreibung

Nahegelegen zum **Erholungszentrum** von Stockerau erwartet Sie hier auf ca. **574m²** Eigengrund ein 60-er-Jahre-Einfamilienhaus in Massivbauweise mit großzügigem Eigengartenbereich, sonniger Südterrasse mit gemütlichem Wohnzimmer, sowie **derzeit einem Schlafzimmer und einer Wohnküche, die ursprünglich aus zwei Zimmern bestand, die man wieder herstellen kann, um damit insgesamt 3 Schlafzimmer zu erhalten.** Zugehörig ist eine **Garage**, sowie ein Stellplatz gleich davor.

Das Haus wurde 1990 das letzte Mal teilsaniert und erweitert.

Insgesamt bietet Ihnen dieses Haus eine tolle Gelegenheit sich in bester Lage Ihr nach Ihren Wünschen zu gestalten

RAUMAUFTeilung derzeit

EG:

- Vorraum
- Badezimmer mit Fenster
- großer Wohnzimmerbereich mit Südterrasse und offener Kamin
- Vollwertige Küche mit Einbaugeräten
- Treppe zum 1. Stock und in den Keller

1. Stock:

- Schlaf-/Bürozimmer
- derzeit große Wohn/esszimmer - ursprünglich zwei Zimmer (südseitig)

- Bad mit Wanne und Doppelwaschbecken

Keller:

- Fernwärmeverteiler sowie genug Platz für Lager oder Freizeit

AUSSTATTUNG: (nicht mehr zeitgemäß)

- Etagenheizung (Fernwärme)
- Garage

KOSTEN

349.000 EUR

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung bis Ende Juni 2026 möglich)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap