

**Reifnitz: Eigentums Wohnung 200 Meter vom See weg,  
100% Wörther See Blick, nur 6 Wohneinheiten mit Lift !**



**Objektnummer: 2301**

**Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Freizeitimmobilie gewerblich
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9081 Reifnitz
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,64
<b>Kaufpreis:</b>	293.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Fischer**

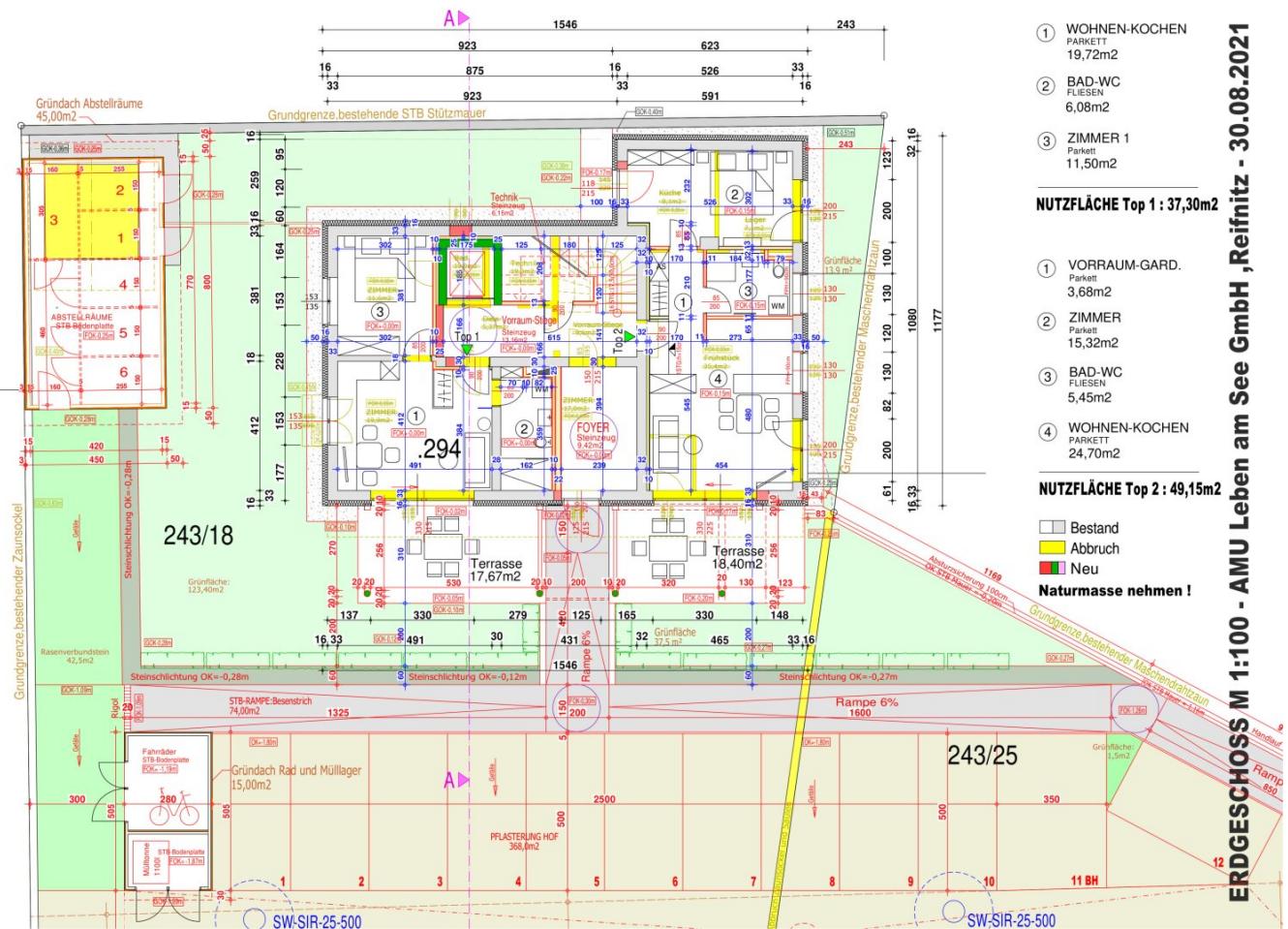
VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.  
Pernhartgasse 7  
9020 Klagenfurt

T 05 09 09 8011  
H 0043 650 77 41 5 41

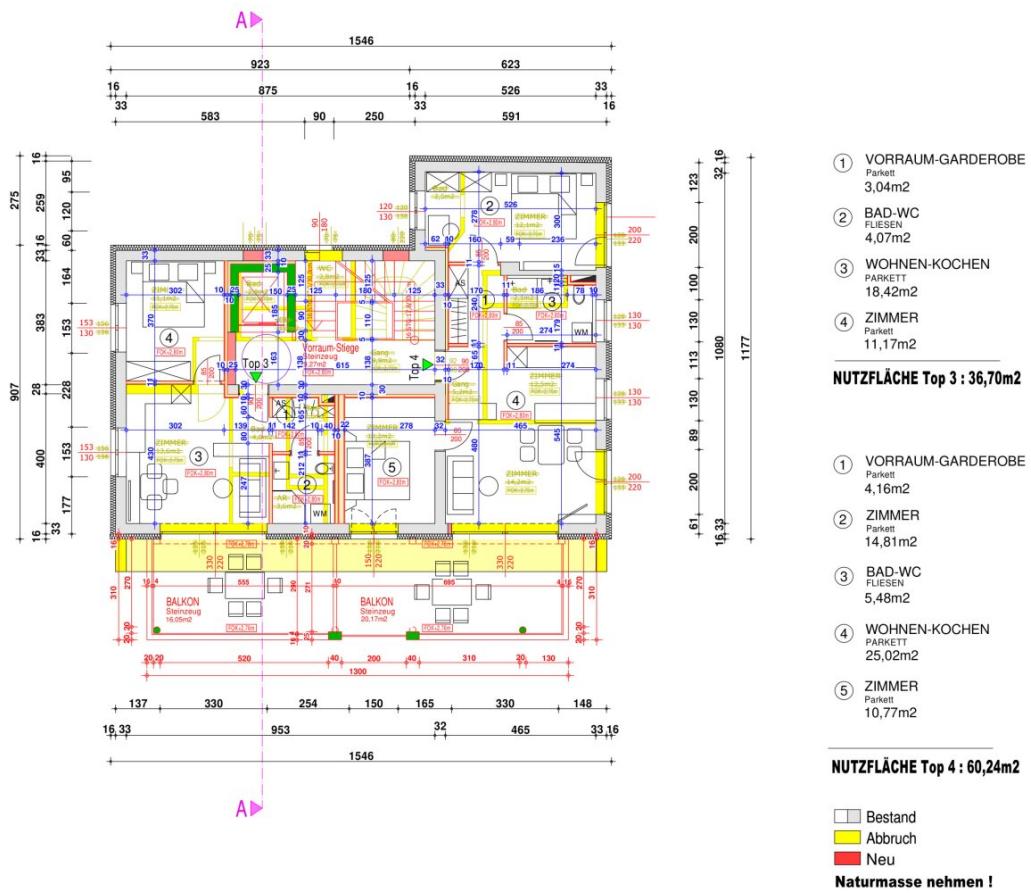
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

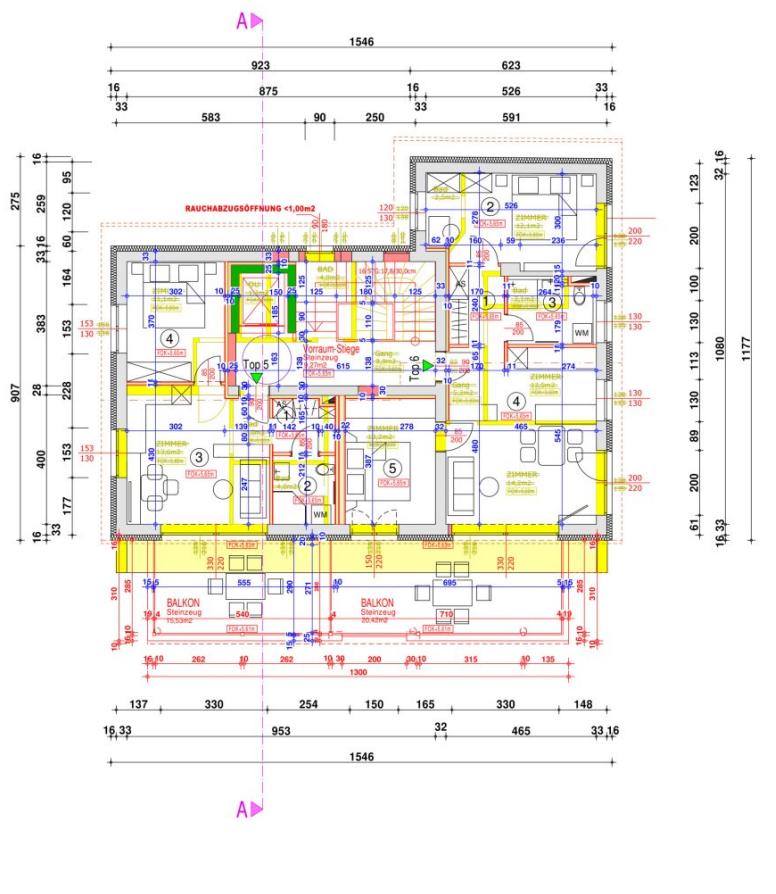






## 1.OBERGESCHOSS M 1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reifnitz - 30.08.2021





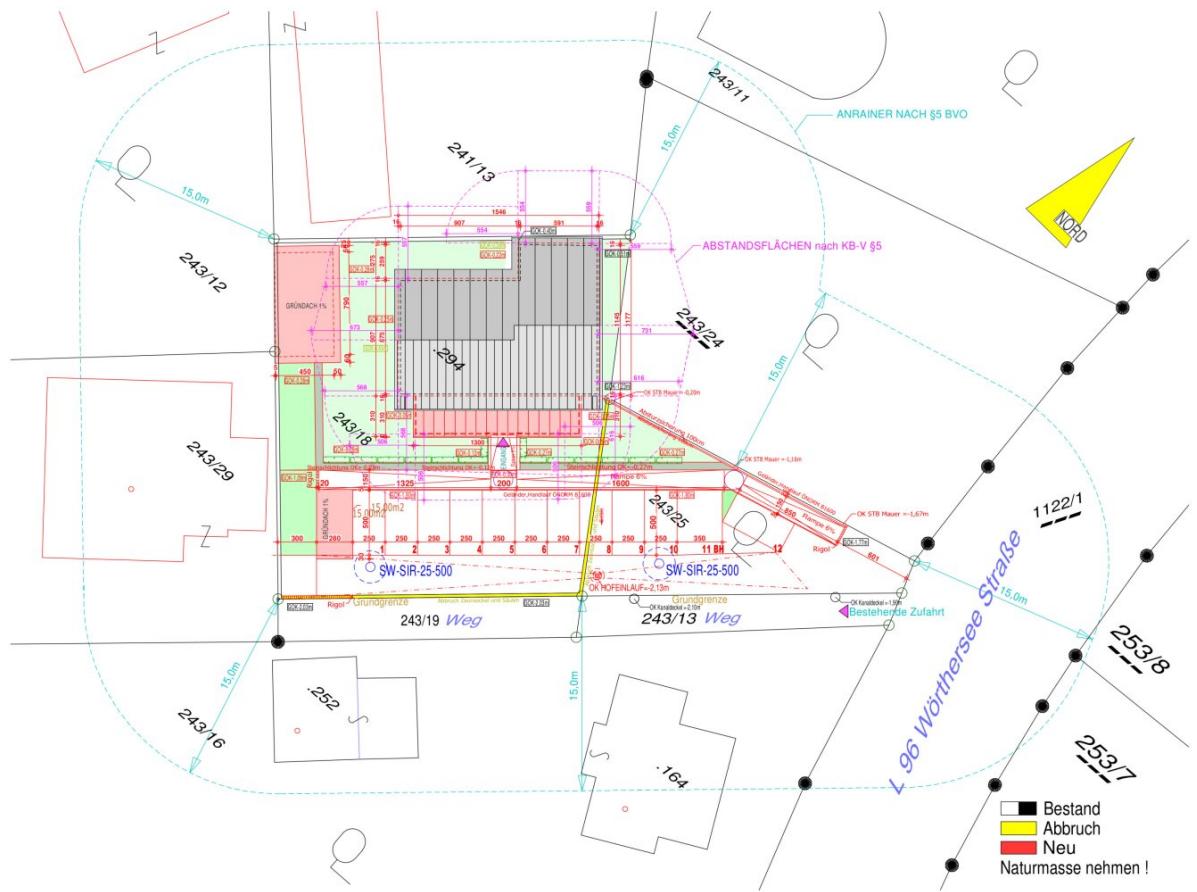
**2.OBERGESCHOSS M 1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reinitz - 30.08.2021**

- ① VORRAUM-GARDEROBE  
Parkett  
3,04m<sup>2</sup>
- ② BAD-WC  
FLIESEN  
4,07m<sup>2</sup>
- ③ WOHNEN-KOCHEIN  
PARKETT  
18,42m<sup>2</sup>
- ④ ZIMMER  
Parkett  
11,17m<sup>2</sup>

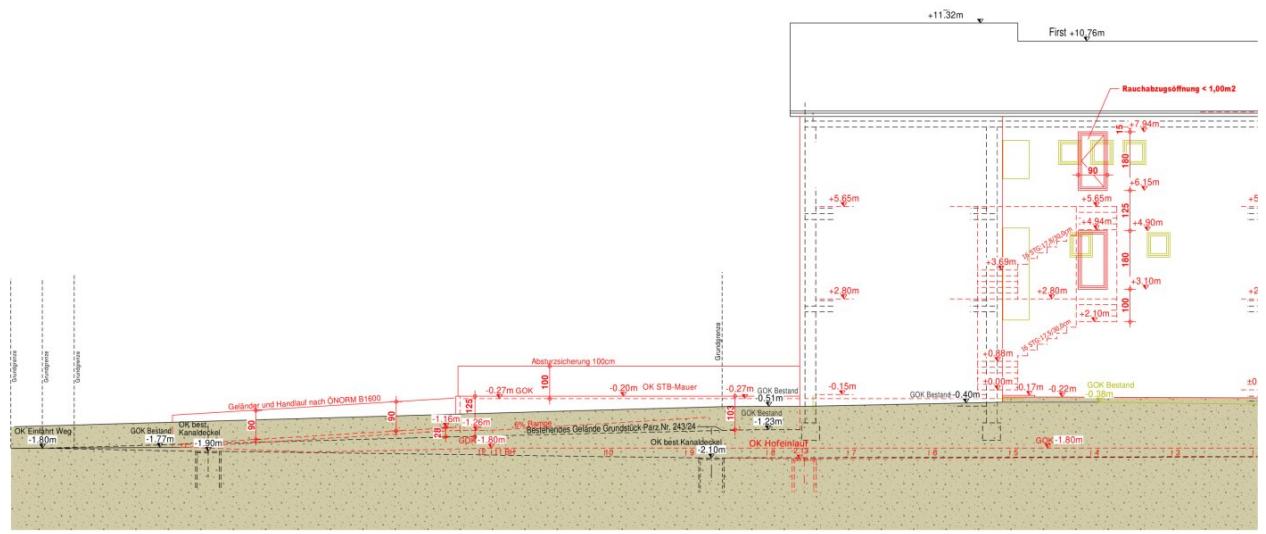
**NUTZFLÄCHE Top 5 : 36,70m<sup>2</sup>**

- ① VORRAUM-GARDEROBE  
Parkett  
4,16m<sup>2</sup>
- ② ZIMMER  
Parkett  
14,81m<sup>2</sup>
- ③ BAD-WC  
FLIESEN  
5,48m<sup>2</sup>
- ④ WOHNEN-KOCHEIN  
PARKETT  
25,02m<sup>2</sup>
- ⑤ ZIMMER  
Parkett  
10,77m<sup>2</sup>

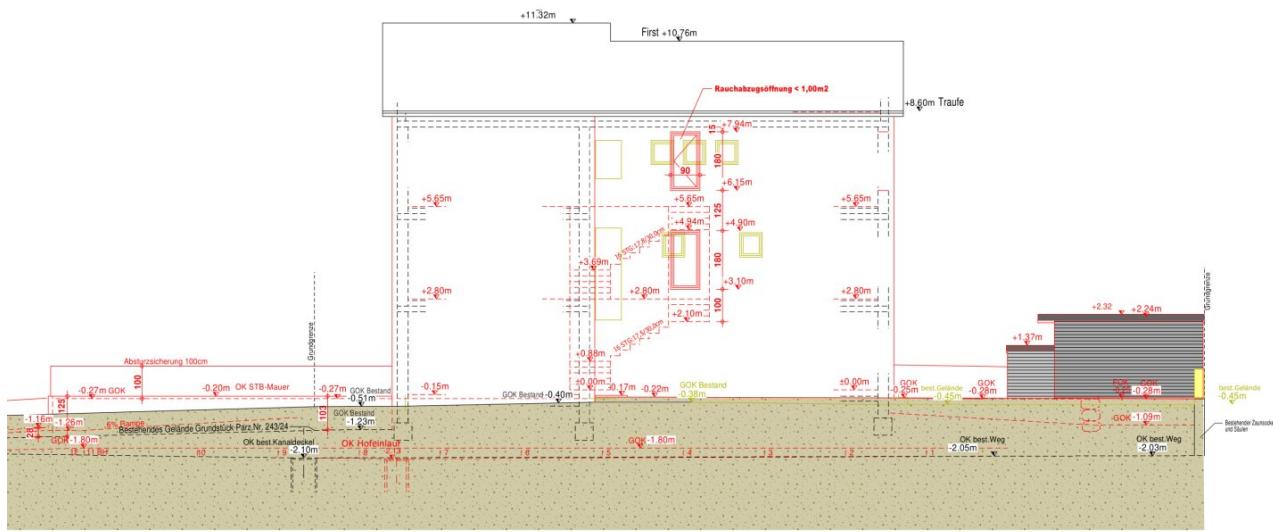
**NUTZFLÄCHE Top 6 : 60,24m<sup>2</sup>**



**LAGEPLAN N 1:250 - AMU Leben am See GmbH**  
**PARZ.NR: 243/18,294,243/25 - KG:72158 Reifnitz - 30.08.2021**

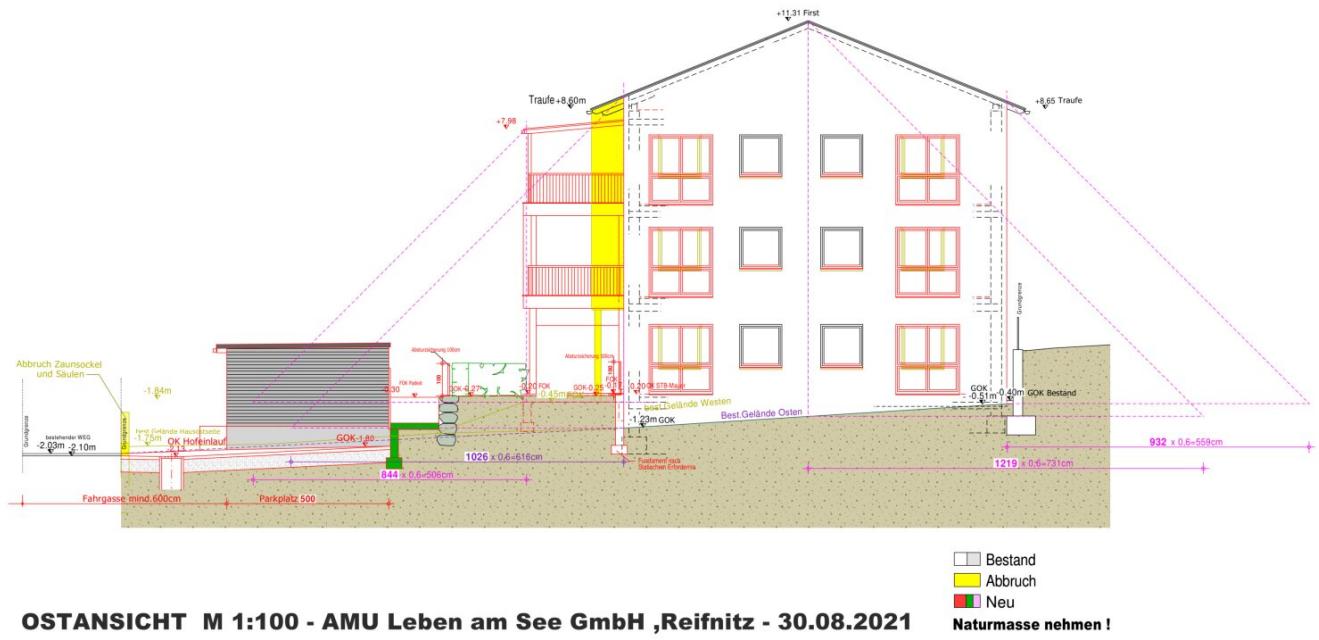


**NORDANSICHT M 1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reifnitz - 30.08.2021**

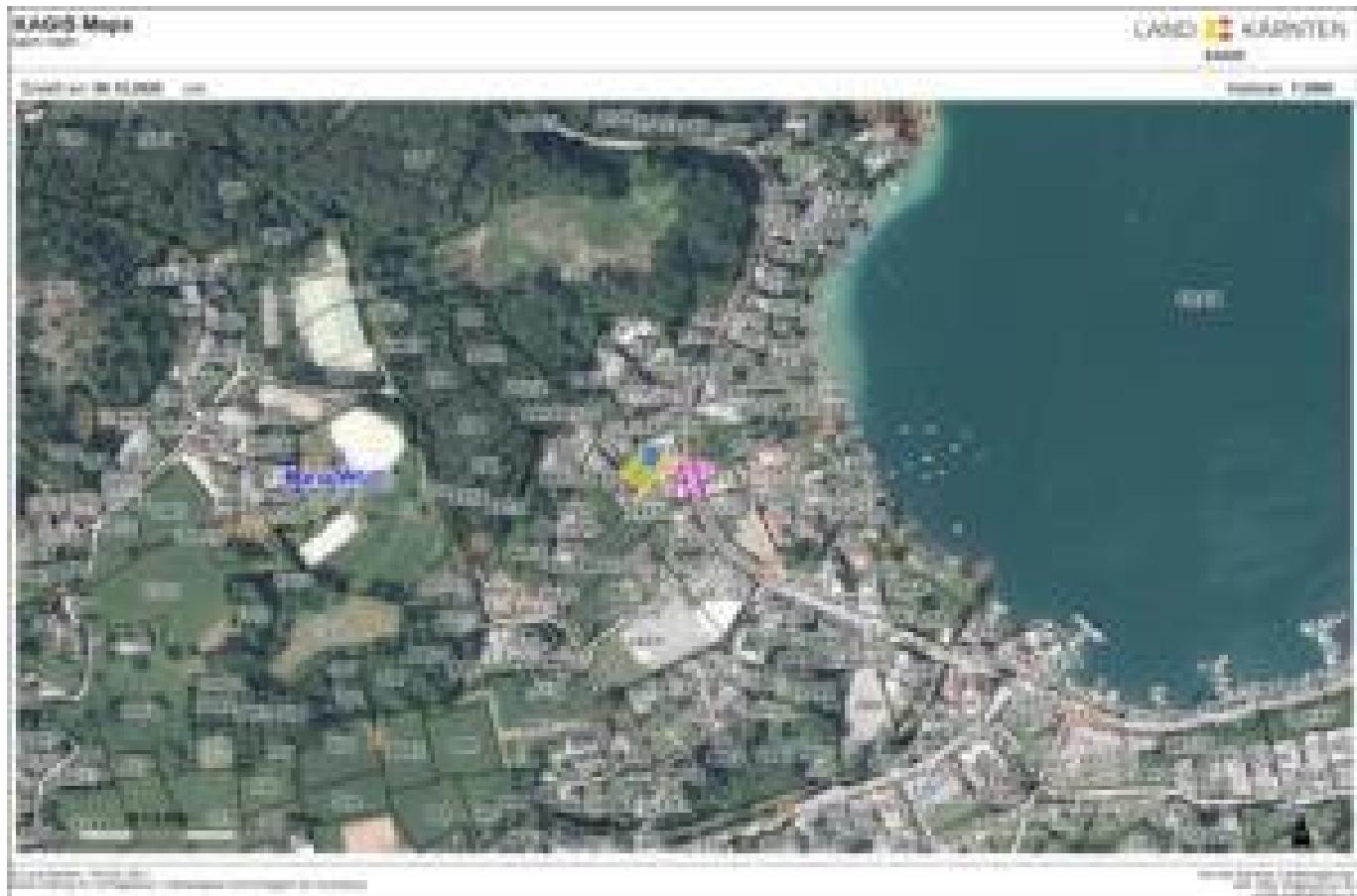


1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reifnitz - 30.08.2021

█ Bestand  
█ Abbruch  
█ Neu  
**Naturmasse nehmen !**

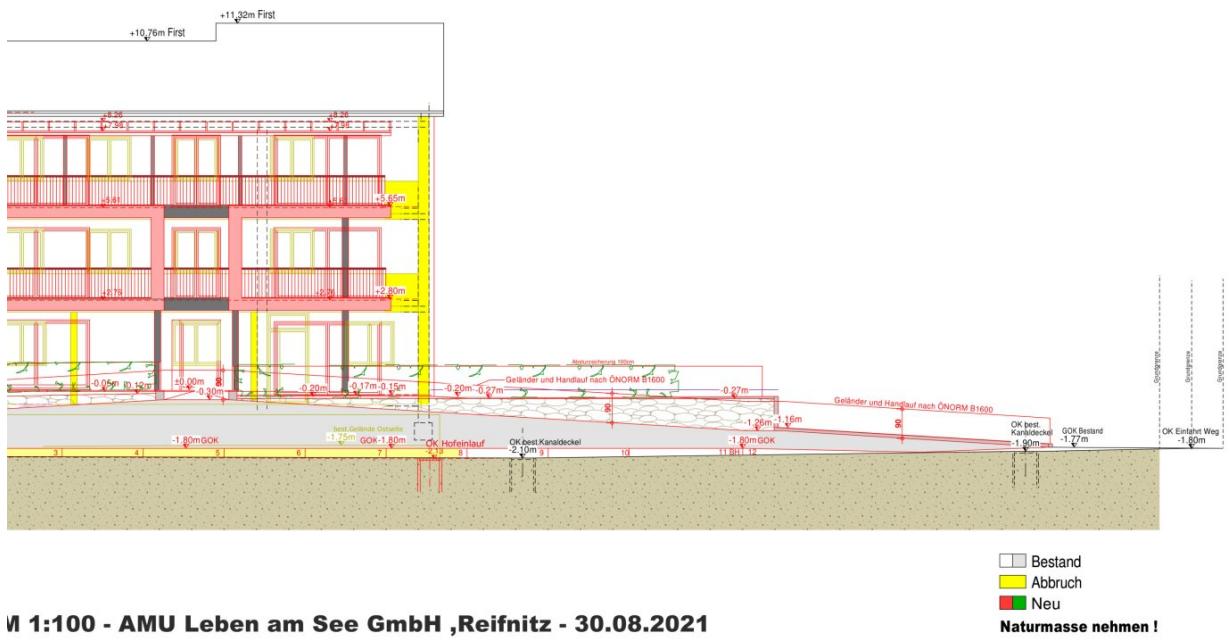


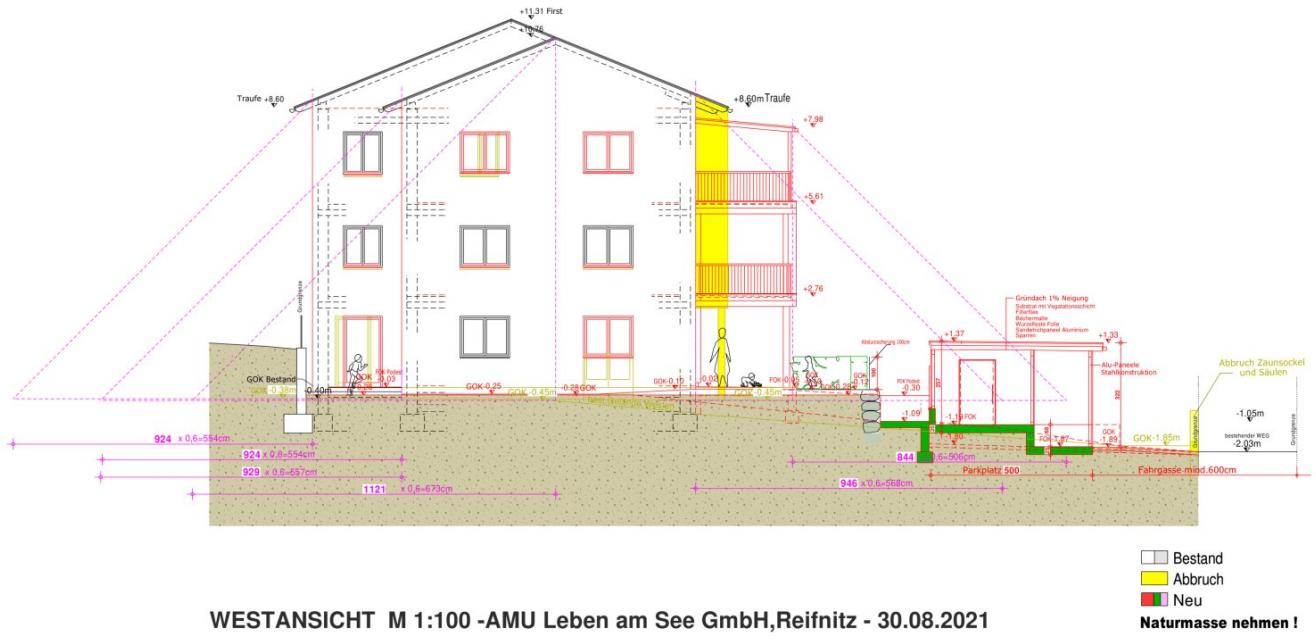






SÜDANSICHT M 1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reifnitz - 30.08.2021





WESTANSICHT M 1:100 -AMU Leben am See GmbH,Reifnitz - 30.08.2021

█ Bestand  
█ Abbruch  
█ Neu  
**Naturmasse nehmen!**

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	AMU Leben am See GmbH -UMBAU	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	1970
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Seestrasse 137	Katastralgemeinde	Reifnitz
PLZ/Ort	9081 Reifnitz	KG-Nr.	72158
Grundstücksnr.	.294,243/18	Seehöhe	460 m

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

WWB: Der Warmwasservärmebedarf 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 müssen (Lieferenergiebedarf).

f<sub>GEE</sub>: 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<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nern</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 Benutzerverhaltens. 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  
Auszgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN					EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	471,6 m <sup>2</sup>	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	377,3 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.948 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1.432,7 m <sup>3</sup>	Klimaregion	SB	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	810,3 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,57 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,77 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	20,66	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
	Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 31,1 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> = 60,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 31,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 41,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,68	entspricht	f <sub>GEE,RK,zul</sub> = 0,95
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

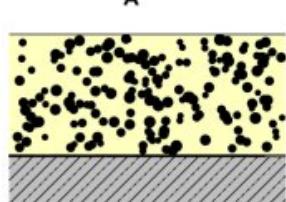
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)	
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 18.422 kWh/a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 18.422 kWh/a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>hw</sub> = 4.820 kWh/a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 9.657 kWh/a
Energieaufwandszahl Warmwasser	
Energieaufwandszahl Raumheizung	
Energieaufwandszahl Heizen	
Haushaltstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 10.741 kWh/a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 20.398 kWh/a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 33.026 kWh/a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em.,SK</sub> = 20.667 kWh/a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem.,SK</sub> = 12.359 kWh/a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 4.599 kg/a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a
	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

ERSTELLT			
GWR-Zahl		Erstellerin	DI Barbara Thurner-Oschounig
Ausstellungsdatum	13.09.2021		Plescherken 41, 9074 Keutschach
Gültigkeitsdatum	12.09.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl			

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.

### U-Wert Berechnung

#### AMU Leben am See GmbH -UMBAU

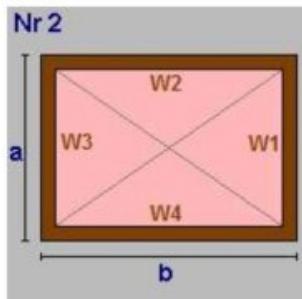
Projekt: <b>AMU Leben am See GmbH -UMBAU</b>	Blatt-Nr.: <b>3</b>
Auftraggeber <b>AMU Leben am See GmbH</b>	Bearbeitungsnr.:
Bauteilbezeichnung: <b>Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum</b>	Kurzbezeichnung: <b>AD01</b>
Bauteiltyp: renoviert <b>Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum</b>	
<b>Wärmedurchgangskoeffizient</b> berechnet nach ÖNORM EN ISO 6946  <b>U - Wert</b> <b>0,09 [W/m²K]</b>	 I      M 1 : 20

#### Konstruktionsaufbau und Berechnung

<b>Baustoffsichten</b>		<b>d</b>	<b>λ</b>	<b>R = d / λ</b>
Nr	von außen nach innen Bezeichnung	Dicke [m]	Leitfähigkeit [W/mK]	Durchlaßw. [m²K/W]
1	isofloc LM	0,400	0,039	10,25
2	Dampfbremse Polyethylen (PE)	0,0001	0,500	
3	DE Massivbetondecke	B	0,180	2,300
4	Kalkgipsputz	B	0,015	0,700
Dicke des Bauteils [m]		0,595		
Summe der Wärmeübergangswiderstände		$R_{si} + R_{se}$	0,200	[m²K/W]
Wärmedurchgangswiderstand		$R_T = R_{si} + \sum R_t + R_{se}$	10,54	[m²K/W]
<b>Wärmedurchgangskoeffizient</b>		$U = 1 / R_T$	<b>0,09</b>	<b>[W/m²K]</b>

## Geometrieausdruck AMU Leben am See GmbH -UMBAU

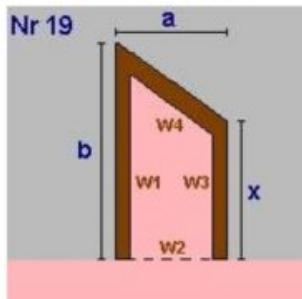
### OG1 Grundform



a = 9,07      b = 15,46  
 lichte Raumhöhe = 2,45 + obere Decke: 0,40 => 2,85m  
 BGF      140,22m<sup>2</sup> BRI      400,21m<sup>3</sup>

Wand W1	25,89m <sup>2</sup>	AW01 Außenwand
Wand W2	44,12m <sup>2</sup>	AW01
Wand W3	25,89m <sup>2</sup>	AW01
Wand W4	44,12m <sup>2</sup>	AW01
Decke	140,22m <sup>2</sup>	ZD01 warme Zwischendecke
Boden	-140,22m <sup>2</sup>	ZD01 warme Zwischendecke

### OG1 Trapez einseitig



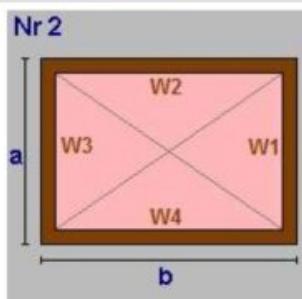
a = 6,23      b = 2,75  
 x = 2,70  
 lichte Raumhöhe = 2,45 + obere Decke: 0,40 => 2,85m  
 BGF      16,98m<sup>2</sup> BRI      48,45m<sup>3</sup>

Wand W1	7,85m <sup>2</sup>	AW01 Außenwand
Wand W2	-17,78m <sup>2</sup>	AW01
Wand W3	7,71m <sup>2</sup>	AW01
Wand W4	17,78m <sup>2</sup>	AW01
Decke	16,98m <sup>2</sup>	ZD01 warme Zwischendecke
Boden	-16,98m <sup>2</sup>	ZD01 warme Zwischendecke

### OG1 Summe

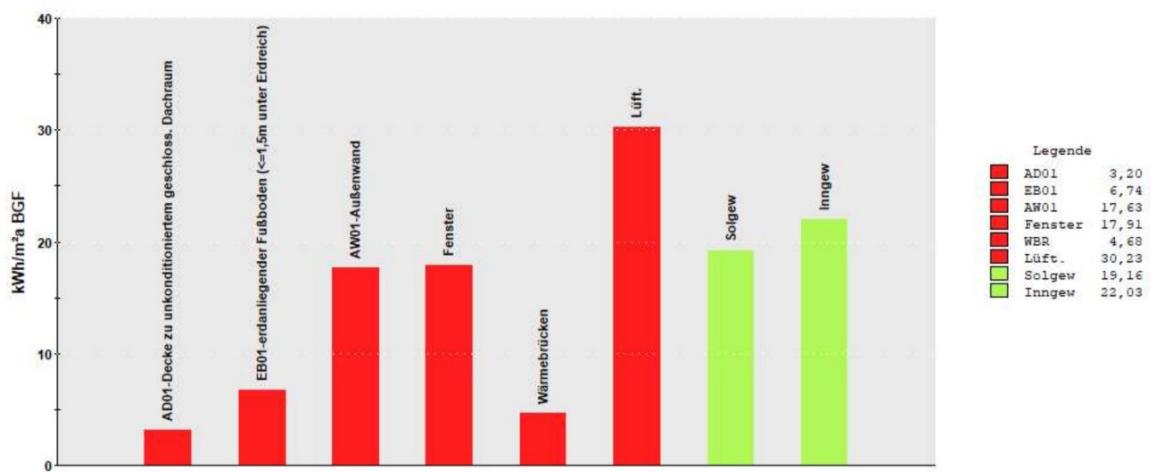
OG1 Bruttogrundfläche [m<sup>2</sup>]: 157,20  
 OG1 Bruttorauminhalt [m<sup>3</sup>]: 448,66

### OG2 Grundform



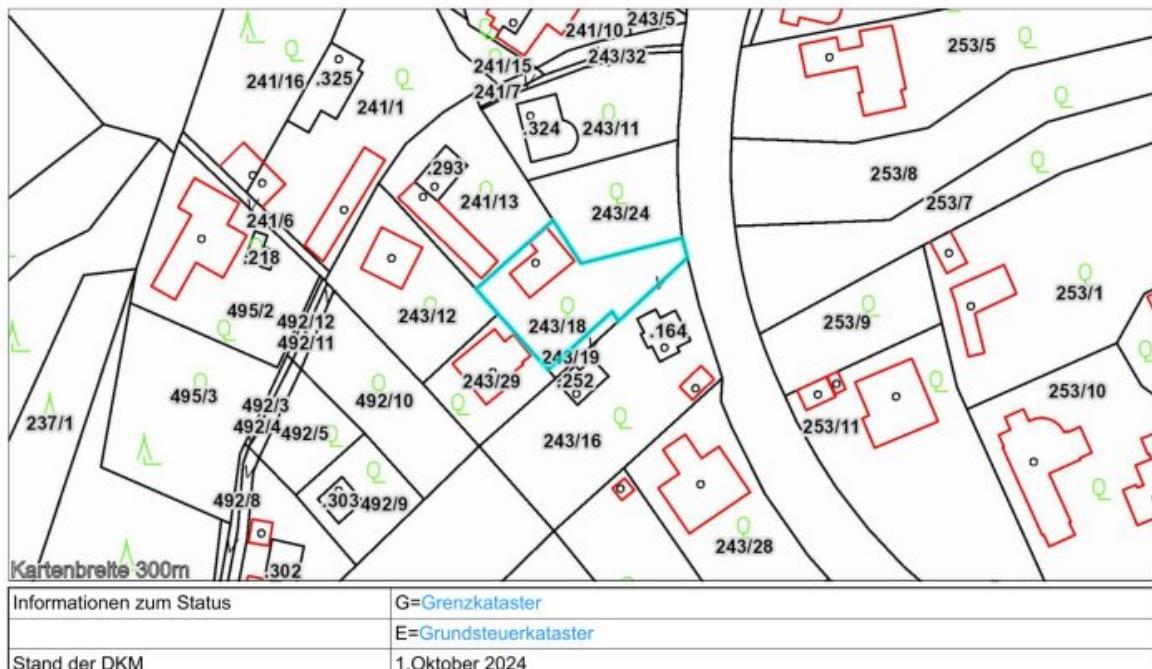
a = 9,07      b = 15,46  
 lichte Raumhöhe = 2,45 + obere Decke: 0,60 => 3,05m  
 BGF      140,22m<sup>2</sup> BRI      426,99m<sup>3</sup>

Wand W1	27,62m <sup>2</sup>	AW01 Außenwand
Wand W2	47,08m <sup>2</sup>	AW01
Wand W3	27,62m <sup>2</sup>	AW01
Wand W4	47,08m <sup>2</sup>	AW01
Decke	140,22m <sup>2</sup>	AD01 Decke zu unkonditioniertem geschlossen.
Boden	-140,22m <sup>2</sup>	ZD01 warme Zwischendecke

**Ausdruck Grafik**  
**AMU Leben am See GmbH -UMBAU****Verluste und Gewinne**

## Grundstücks-Report

### Informationen aus amtlichen Geodatenbeständen



#### Grundgrenzen

Grundstücks-Nummer	243/18
KG-Nummer	72158
Katastralgemeinde	Reifnitz
Rechtsstatus	E
Fläche (DKM) in m <sup>2</sup>	991,1

#### Grundbuchsinformationen

GRUNDBUCH	EINLAGEZAHL
72158	312

#### Weitere Grundstücke in EZ

Grundstücks-Nummer	KG-Nummer
243/18	72158

#### Adresse(n) aus dem Adress- und Wohnungsregister (AGWR)

ADRESSECODE	SUBCODE	STRASSE	POSTLEITZAHL	ZUSTELLORT	STAND
6076386	001	Wörthersee-Süduferstr. 137	9081	Maria Wörth	08.12.2025

## Inhaltsverzeichnis

### Inhalte mit Daten im Kartenausschnitt

Flächenwidmungsplan	3
Örtliches Entwicklungskonzept	4
Wasserbuch	5
Oberflächenabfluss	7
Solarpotenzial	8
Höheninformationen aus dem digitalen Gelände- und Oberflächenmodell	9

### Inhalte ohne Daten im Kartenausschnitt

Schutzgebiete - Naturschutz
Bildungseinrichtungen
Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung
Gefahrenzonen Wildbach- und Lawinenverbauung
POI in der Umgebung
Altlasten

Das Land Kärnten ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der vorliegende Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechten und Pflichten. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden aus der Verwertung der angebotenen Informationen ausgeschlossen. Es wird keine Gewähr für die Verfügbarkeit, den störungsfreien Betrieb und die Fehlerfreiheit des Online-Systems gegeben

Die Digitale Katastralmappe (DKM) ist der grafische Datenbestand des Katasters im Koordinatensystem der Österreichischen Landesvermessung. Sie wird von den zuständigen Vermessungsämtern katastralgemeindeweise geführt. Die DKM veranschaulicht die Lage der Grundstücke und enthält die Grenzen der Grundstücke, die Grundstücksnummern, Nutzungsgrenzen und -symbole, die Fest-, Grenz- und Staatsgrenzpunkte mit deren Nummern und sonstige Darstellungen. Die Konsistenz der Daten zwischen der DKM und dem Grundbuch ist sichergestellt. Stichtagsdaten: Das Land Kärnten erwirbt die DKM einmal pro Jahr (Stichtagsdaten jeweils am 1. Oktober des Vorjahres) Diese Grafikdaten (Vektordaten) bzw. Sachdaten (Text) stellen den rechtlich gültigen Stand zum Zeitpunkt ihrer Erstellung dar. Sie reichen für viele Anwendungszwecke (z.B. Übersichten, großflächige Planungen,...) aus. Für alle eigentumsrelevanten Aspekte sind jedoch die tagesaktuellen Daten heranzuziehen

## Oberflächenabfluss



Weiterführende Informationen	Detailierte Informationen zur Oberflächenabfluss
Kontakt	Abteilung 12 - Wasserwirtschaft, abt12.post@ktn.gv.at, Tel: 050 536 32002

### Gewässerrouten

— —

### Gefährdungskategorien

- mäßig
- hoch
- sehr hoch

**Wasserbuch**  
**Öffentlich zugängliches Register der verliehenen Wasserrechte**



Weiterführende Informationen	<a href="#">WIS Online Suche</a>
Rechtsvorschriften	Wasserrechtsgesetz - WRG <a href="#">WRG</a>
Kontakt	Abteilung 12 - Wasserwirtschaft, <a href="mailto:Wasserbuch@ktn.gv.at">Wasserbuch@ktn.gv.at</a> , Tel: 050 536 32002

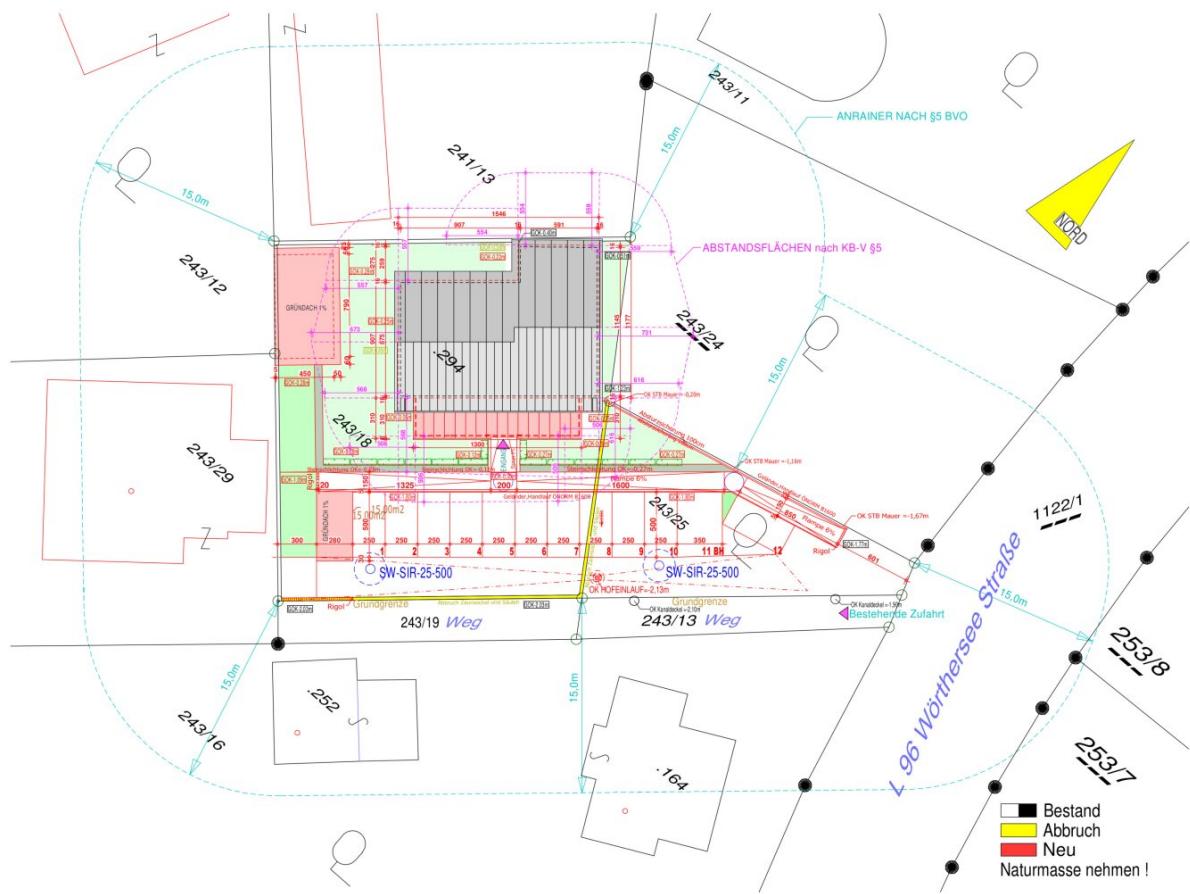
**Wasserbuch Objekt**

- (V) Behandlung
- (B) Brunnen
- (S) Speicher
- (Q) Quelle
- (G) Gebäude, Betrieb
- (K) Kraftwerk
- (R) Wasserrad
- (T) Talsperre
- (K) Kläranlage
- (E) Regenentwässerung
- (D) Deponie / Verfüllung
- (G) Grundwasseranlage
- (I) Indirekte Gewässernutzung
- (M) Baumaßnahmen am Gewässer
- (X) Bauwerke (Bauwerkskataster)
- (F) Fließgewässeranlage
- (W) Wärmenutzung Kühlwasseranlage
- (X) Sonderbauwerke

 Messstelle

**Schutz- und Schongebiet**

- (light blue square) allg. Schutzgebiet
- (purple square) engeres Schutzgebiet
- (cyan square) weiteres Schutzgebiet
- (blue horizontal bars) Schongebiet



LAGEPLAN M 1:250 - AMU Leben am See GmbH  
PARZ.NR: 243/18,294,243/25 - KG:72158 Reifnitz - 30.08.2021

DI Barbara Thurner-Oschounig  
Barbara Thurner-Oschounig  
Plescherken 41  
9074 Keutschach  
0664 75072701  
[office@arch-thurner.at](mailto:office@arch-thurner.at)

## ENERGIEAUSWEIS

### Planung

**AMU Leben am See GmbH -UMBAU**

AMU Leben am See GmbH / Michael Untermoser  
St.Anna Str.35  
9081 Reifnitz am Wörthersee



13.09.2021

# Objektbeschreibung

Erdgeschoss

Top 1 = 37,30 m<sup>2</sup> = 298 400.-

Top 2 = 49,15 m<sup>2</sup> = 393 200.-

1. Obergeschoss

Top 3= 36,70 m<sup>2</sup> = 293 600.-

Top 4= 60,24 m<sup>2</sup> = 481 920.-

2. Obergeschoss

Top 5= 36,70 m<sup>2</sup> = 293 600.-

Top 6= 60,24 m<sup>2</sup> = 481 920.-

Wohnungen parifizierung ( Miteigentum Anteile) vom Notar in Vorbereitung

Die 6 Wohneinheiten sind als gewerblich vermietbare Wohnungseinheiten zu verwenden bzw.  
als solche zu nutzen ( keine Zweitwohnsitze ).

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen  
passende Immobilien exklusiv zu.

[Suchagent anlegen](#)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap