

**Schöne 3-Zimmerwohnung in zentraler Lage -  
LEOBERSDORF**



**Objektnummer: 294762149**

**Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2544 Leobersdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	15,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Gesamtmiete</b>	840,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	550,91 €
<b>Kaltmiete</b>	760,99 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,07 €
<b>USt.:</b>	79,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

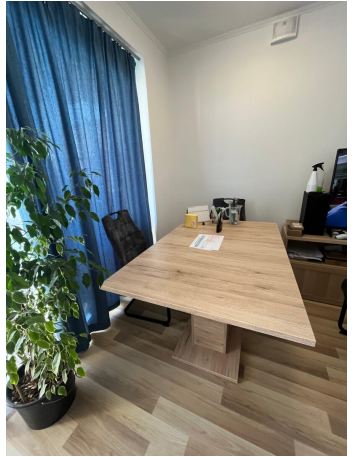
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

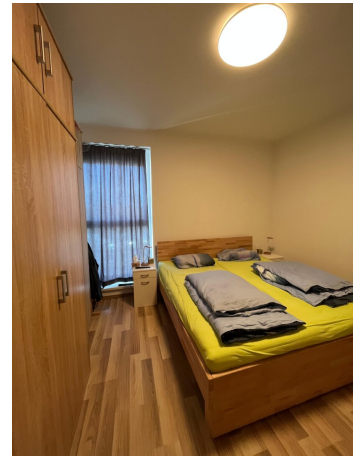
## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Kaiser**









Die in den Plänen eingetragenen Maße beziehen sich auf Rohbauangaben ohne Berücksichtigung der Inneneinrichtung sowie Oberflächenbelege wie Fliesen oder dergleichen und sind daher als Grundlage für die Ausführung zu verstehen. Die Ausführung ist von der Ausführung der Grundrisse, der Ausstattung, Accessoires, etc. sind nicht Bestandteil der Ausführung. Geländebedingte Niveauunterschiede in den Eigengärten werden mittels Beschriftungen ausgeglichen. Ein im Plan als eben dargestellter Garten kann eventuell trotzdem geringe Neigungen aufweisen!



Übersichtsplan	STIEGE 2	TOP 5
	Lage	2. Obergeschoß
	Wohnfläche	ca. 62,01 m <sup>2</sup>
	Einstellraum	ca. 6,98 m <sup>2</sup>
	Balkon	ca. 5,03 m <sup>2</sup>
	Loggia	ca. 5,03 m <sup>2</sup>
<small>Ausstattungsänderungen, konstruktive oder technische Änderungen sowie Nutzflächenänderungen der Unterlagen sind vorbehalten.</small>		

**4C** Hirtenberger Straße 4C  
2544 Leobersdorf

Stand: 30.07.2020

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

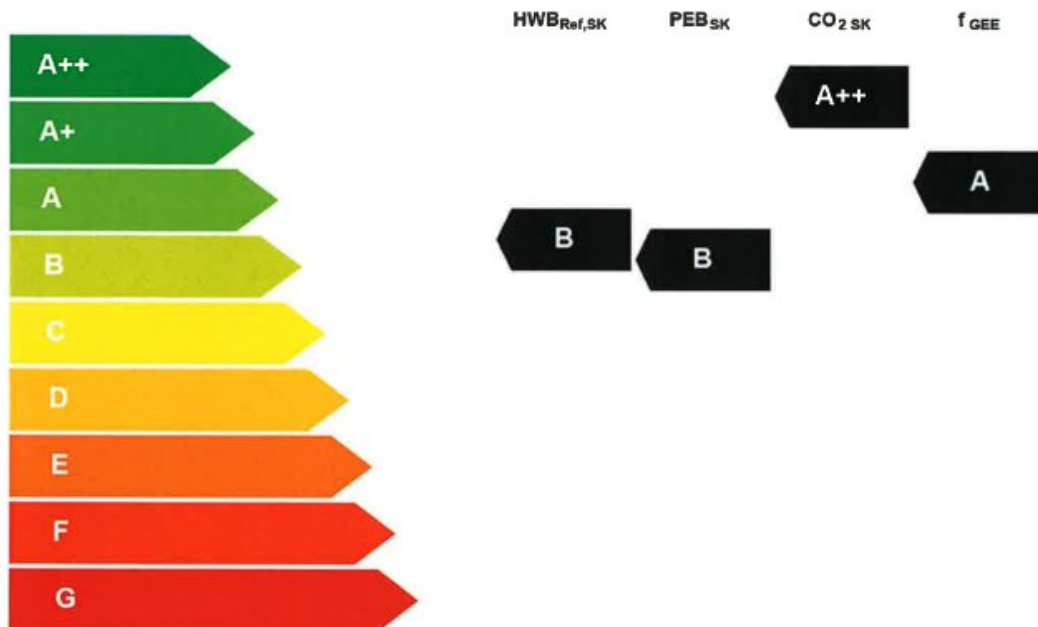
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecOTECH**  
Niederösterreich

**BEZEICHNUNG** LEOBERSDORF, Hirtenbergerstr. 4c

Gebäude (-teil)	Stg. 1-3	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Hirtenbergerstraße 4c	Katastralgemeinde	Leobersdorf
PLZ, Ort	2544 Leobersdorf	KG-Nummer	4018
Grundstücksnummer	1124/43, 1124/82	Seehöhe	256,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gelieferten 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 Wärmeabstrahlung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HRSB**: 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 dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

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

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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 2010/18/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der ND-BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecOTECH**  
Niederösterreich

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.019,42 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	2,70 m	Mittlerer U-Wert	0,27 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	2.415,54 m <sup>2</sup>	Heiztage	157 d	LEK <sub>g</sub> -Wert	17,23
Brutto-Volumen	10.012,16 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.409 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	3.704,90 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,37 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Soil-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 29,5 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref,SK</sub>	26,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>SK</sub>	15,6 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	Anforderung 74,5 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	E/LEB <sub>SK</sub>	65,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>EEZ</sub>	0,73
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	79.481 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	26,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	46.881 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	15,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	38.573 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	146.355 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	48,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		ε <sub>WZ,RI</sub>	1,71
Haushaltsstrombedarf	49.594 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	195.949 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	64,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	331.904 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	109,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	116.544 kWh/a	PEB <sub>non,SK</sub>	38,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	215.360 kWh/a	PEB <sub>ren,SK</sub>	71,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	23.337 kg/a	CO <sub>2,SK</sub>	7,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>EEZ,SK</sub>	0,73
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro Ing. Günter Kubista
Ausstellungsdatum	11.11.2019		
Gültigkeitsdatum	11.11.2029		
		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.

# Datenblatt zum Energieausweis

**ecOTECH**  
Niederösterreich

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Leobersdorf

**HWB 15,5**

**f<sub>GEE</sub> 0,73**

## Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: lt. Einreichläne vom November 2019  
Bauphysikalische Daten: lt. Einreichläne vom November 2019  
Haustechnik Daten: lt. Einreichläne vom November 2019

## Haustechniksystem

Raumheizung: Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)  
Warmwasser: Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert  
Lüftung: Lüftungsart mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoortest 0,08/h; Wärmerückgewinnung über Gegenstrom-Wärmetauscher, Kompaktgerät (70%);

## Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2015); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach OIB-Richtlinie 6 (Leitfaden); Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

## Objektbeschreibung

Schöne 3-Zimmerwohnung in zentraler Lage Leobersdorf.

**Die Küche, Badezimmermöbel, Couch, Esstisch (ohne Sesseln), Wandgarderobe können dem Vormieter abgelöst werden!**

Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise
- Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Badezimmer inkl Dusche
- KFZ-Stellplatz

Mietkosten:

- zzgl. Heizkosten (Fernwärme eigener Zähler)
- zzgl. Stromkosten (eigener Zähler)

Die angeführte Kautions versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung von 0,25%, wieder ausbezahlt wird.

**Das Bauvorhaben wurde mit Mitteln der NÖ Landesregierung (Wohnbauförderung) gefördert. Der Hauptmietzins erhöht sich entsprechend den Förderrichtlinien der Wohnbauförderung.**

**Aufgrund der individuellen Wohnbauförderungen erhalten Sie eine detaillierte Erklärung bei unserem Beratungsgespräch.**

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr.

Satz- und Tippfehler vorbehalten.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <8.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap