

**Schöne 3-Zimmerwohnung in Zentrumsnähe -  
LEOBERSDORF**



**Objektnummer: 294762152**

**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>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	84,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	47,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,88
<b>Gesamtmiete</b>	980,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	676,56 €
<b>Kaltmiete</b>	888,26 €
<b>Betriebskosten:</b>	211,70 €
<b>USt.:</b>	91,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Kaiser**

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH

Südbahnstraße 10  
2544 Leobersdorf

T +43 2256 63 770  
H +43 664 85 72 454

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

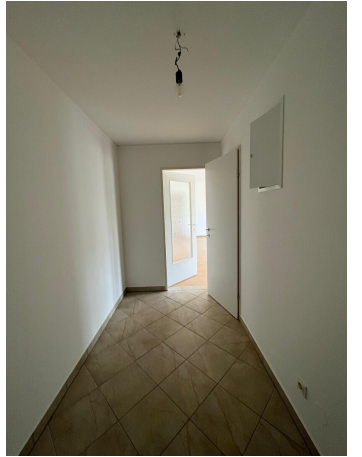


termin zur













17

16  
26

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	LEOBERSDORF, Hauptstraße, Stg. 26 Whg.	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	STG. 01-03	Baujahr	2009
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 44-46/Stg.1+2+3	Katastralgemeinde	Leobersdorf
PLZ, Ort	2544 Leobersdorf	KG-Nummer	4018
Grundstücksnummer	111/2	Seehöhe	256,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmegewinnung, zu halten.  
**WWWB**: Der Warmwasserenergiebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.  
**HEB**: Basis Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserenergiebedarf 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.  
**KK**: 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 eingebracht werden muss (Jahresenergiebedarf).  
**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 Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>en</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.  
**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.  
**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 Vorlesung 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 „Energieeffizienz 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 Erhebungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2016-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2.897,4 m <sup>2</sup>	Heiztage	215 d	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Bezugsfläche (BF)	2.318,0 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.673 Kd	Solarthermie	0 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (VB)	10.593,9 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4.598,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,30 m	mittlerer U-Wert	0,32 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	22,31	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

EA-Art: K

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,sk</sub> =	42,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>sk</sub> =	30,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>sk</sub> =	83,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>EE,sk</sub> =	0,88

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,sk</sub> =	137 182 kWh/a	HWB <sub>ref,sk</sub> =	47,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,sk</sub> =	99 403 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> =	34,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> =	29 612 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>hES,sk</sub> =	189 043 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> =	65,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε <sub>SAHZ,WW</sub> =	2,72
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε <sub>SAHZ,RV</sub> =	0,79
Energieaufwandszahl Heizen			ε <sub>SAHZ,H</sub> =	1,13
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHS</sub> =	65 992 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub> =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>ED,sk</sub> =	255 035 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> =	88,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,sk</sub> =	410 361 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> =	141,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nr,sk</sub> =	128 256 kWh/a	PEB <sub>n,sk</sub> =	44,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,er,sk</sub> =	282 105 kWh/a	PEB <sub>er,sk</sub> =	97,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2,sk</sub> =	27 953 kg/a	CO <sub>2,sk</sub> =	9,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>EE,sk</sub> =	0,88
Photovoltaik-Export	Q <sub>PV,sk</sub> =	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	28.11.2022		
Gültigkeitsdatum	28.11.2032	Unterschrift	
Geschäftszahl			

# Datenblatt zum Energieausweis



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Leobersdorf

**HWB<sub>Ref</sub> 47,3**

**f<sub>GEE</sub> 0,88**

## Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Bestandsplan vom März 1999
Bauphysikalische Daten:	lt. Bestandsplan vom März 1999
Haustechnik Daten:	lt. Bestandsplan vom März 1999

## Haustechniksystem

Raumheizung:	Fernwärme Heizwerk (erneuerbar)
Warmwasser:	Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung:	Lüftungsart Mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoor test 1,00/h; Wärmerückgewinnung über Freie Eingabe Temperaturänderungsgrad;

## Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2019); 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 ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

## Objektbeschreibung

Schöne 3-Zimmerwohnung in Zentrumsnähe Leobersdorf.

Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Badezimmer inkl Eckbadewanne, Dusche und WC
- KFZ-Stellplatz

Mietkosten:

- zzgl. Heizkosten (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.**

Es wird darauf hingewiesen, dass der vermittelnde Makler als Doppelmakler auftritt.

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 <1.000m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <9.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap