

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



**Objektnummer: 2489**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9081 Reifnitz                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <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

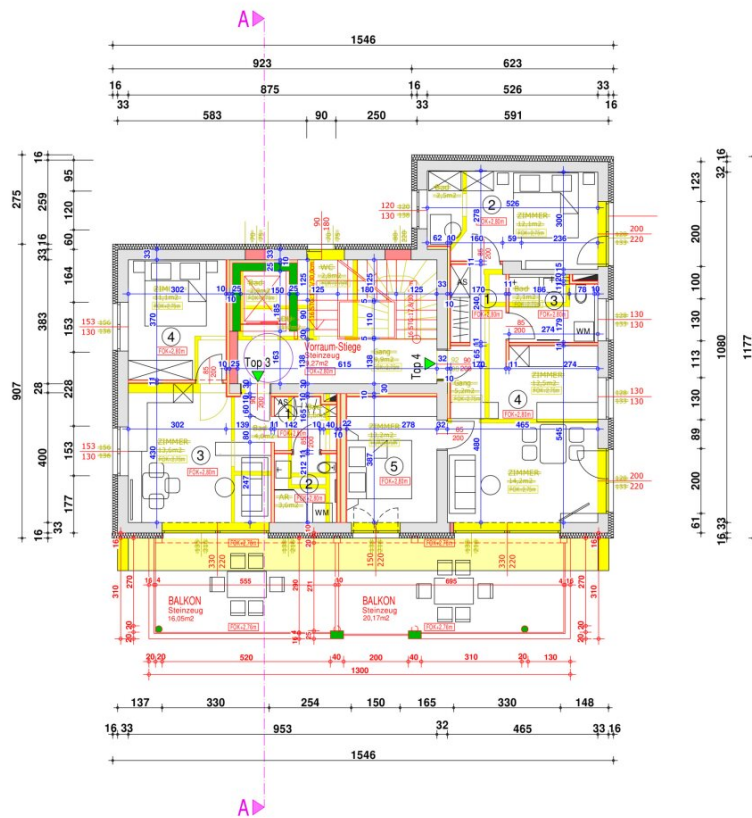
T 0043 650 77 41 5 41  
H 0043 650 77 41 5 41

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









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

**NUTZFLÄCHE Top 3 : 36,70m<sup>2</sup>**

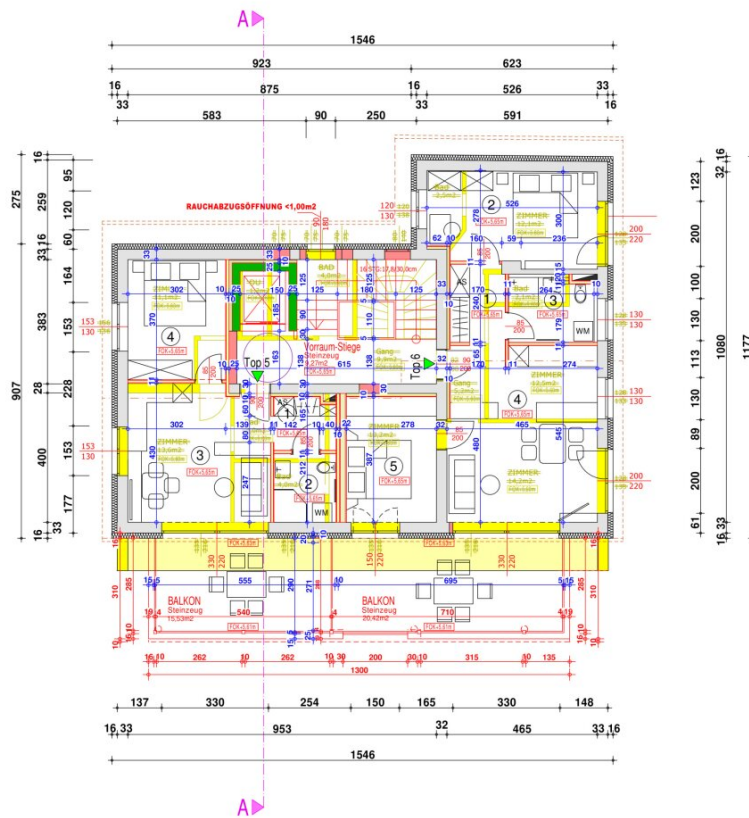
- ① VORRAUM-GARDEROBE  
Parkett  
4,16m<sup>2</sup>
- ② ZIMMER  
Parkett  
14,81m<sup>2</sup>
- ③ BAD-WC  
FLIESEN  
5,48m<sup>2</sup>
- ④ WOHNEN-KOCHEN  
PARKETT  
25,02m<sup>2</sup>
- ⑤ ZIMMER  
Parkett  
10,77m<sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE Top 4 : 60,24m<sup>2</sup>**

- Bestand
- Abbruch
- Neu

**Naturmasse nehmen !**

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



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

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

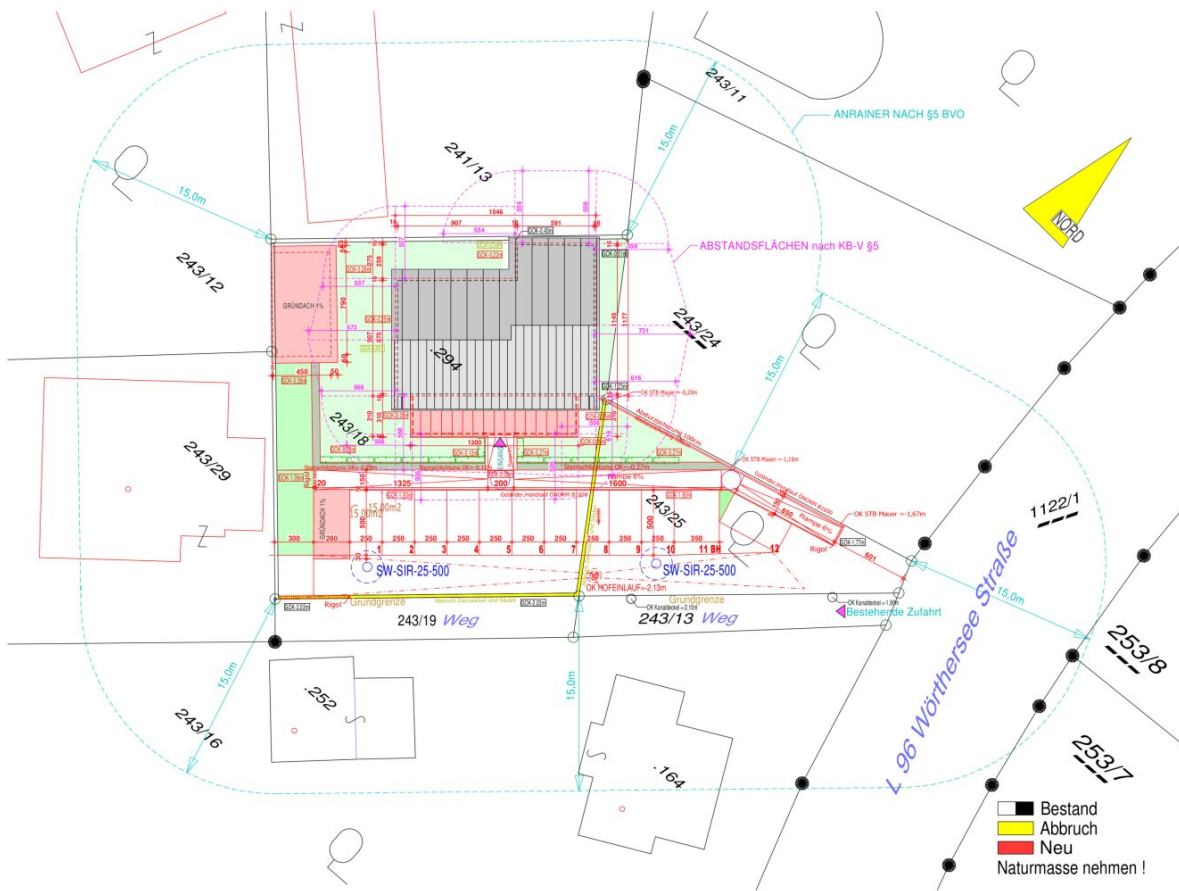
- ① VORRAUM-GARDEROBE  
Parkett  
4,16m<sup>2</sup>
- ② ZIMMER  
Parkett  
14,81m<sup>2</sup>
- ③ BAD-WC  
FLIESEN  
5,48m<sup>2</sup>
- ④ WOHNEN-KOCHEN  
PARKETT  
25,02m<sup>2</sup>
- ⑤ ZIMMER  
Parkett  
10,77m<sup>2</sup>

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

- Bestand
- Abbruch
- Neu

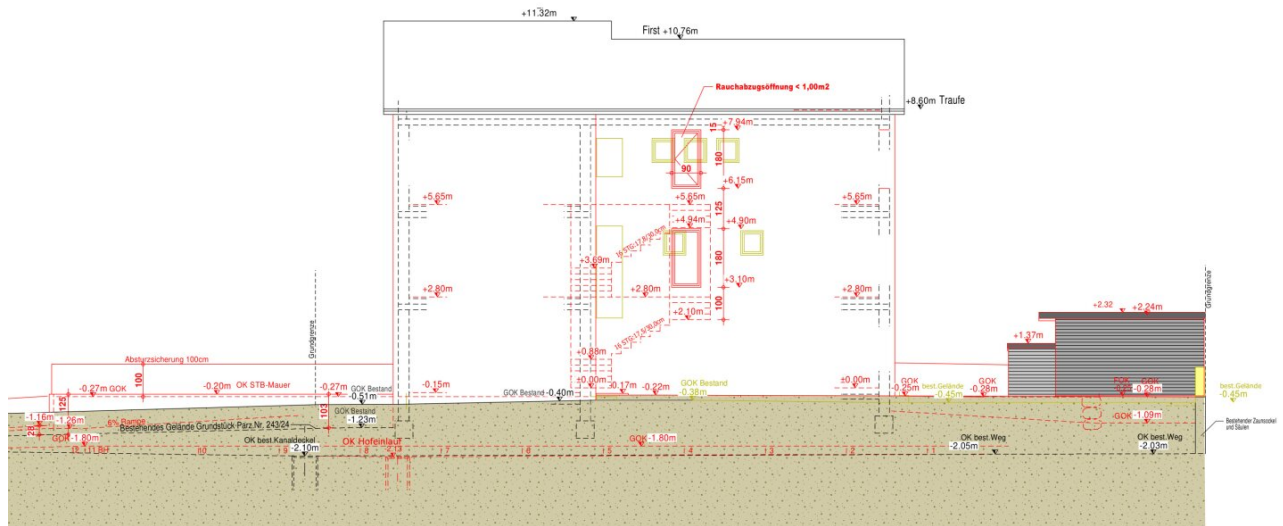
**Naturmasse nehmen !**

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



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





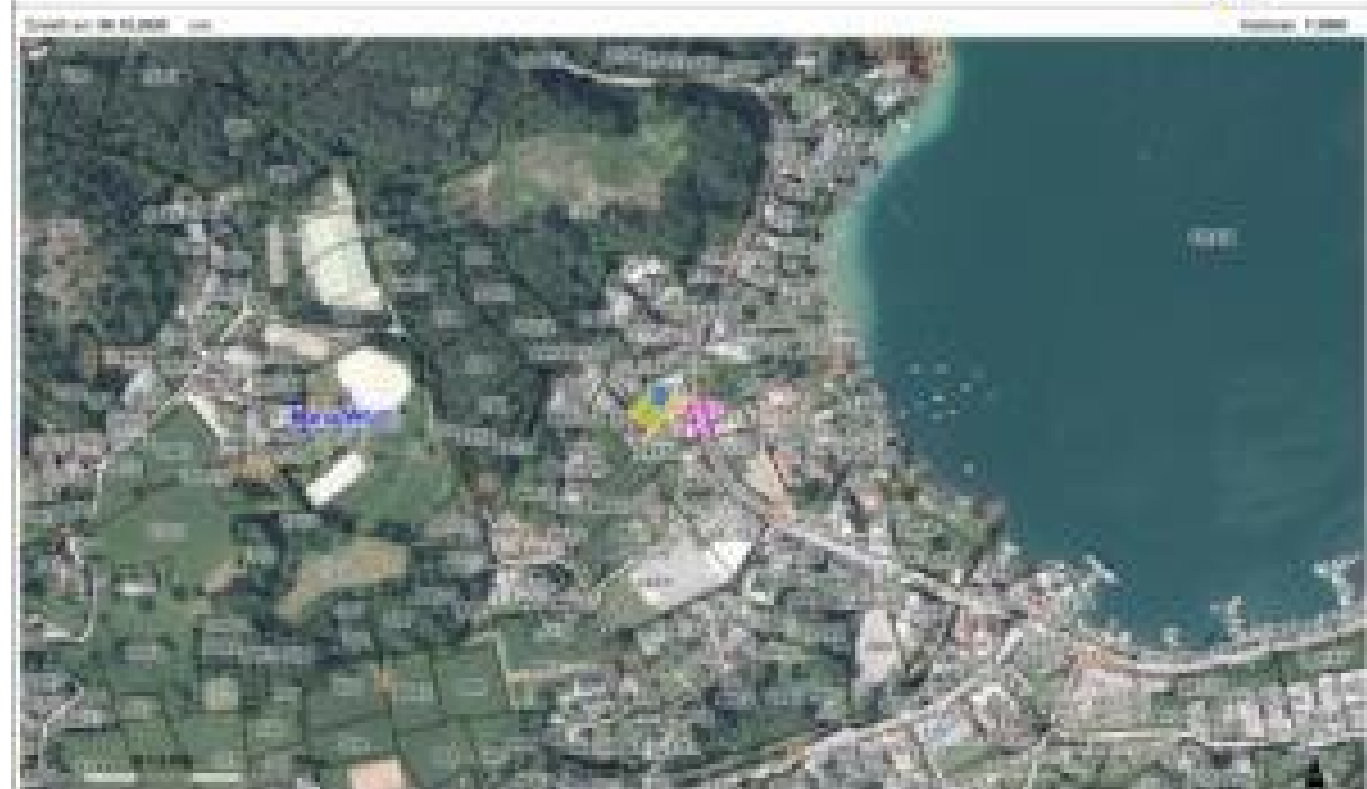
1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reifnitz - 30.08.2021

Bestand  
Abbruch  
Neu  
Naturmasse nehmen !



**Naturmasse nehmen !**







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

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**BEZEICHNUNG** AMU Leben am See GmbH -UMBAU

**Umsetzungsstand** Planung

Gebäude(-teil)  
Nutzungsprofil  
Straße  
PLZ/Ort  
Grundstücksnr.

Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten  
Seestrasse 137  
9081 Reifnitz  
.294,243/18

Baujahr  
Letzte Veränderung  
Katastralgemeinde  
KG-Nr.  
Seehöhe

1970  
Reifnitz  
72158  
460 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, 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 normativ geforderten 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 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 muss (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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nren</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 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. 2018/844/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.

## 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 privat und oder gewerblich vermietbare Wohnungseinheiten ( auch Büro ) 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