

Schöne 2-Zimmerwohnung im Hasengarten - ERSTBEZUG - UNTERWALTERSDORF



Objektnummer: 294762159

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	33,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,65
Gesamtmiete	719,00 €
Kaltmiete (netto)	719,00 €
Kaltmiete	719,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

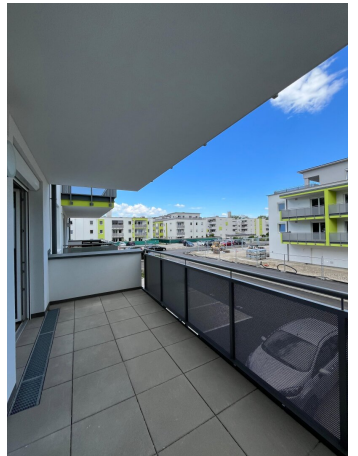
Ihr Ansprechpartner



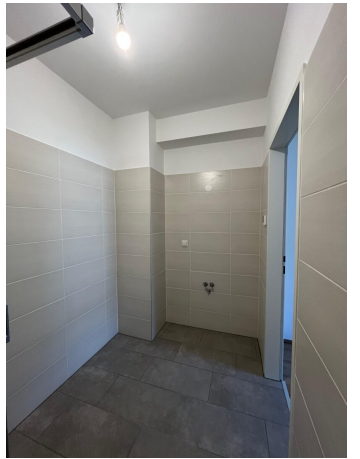
Stephanie Kaiser

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH
Südbahnstraße 10
2544 Leobersdorf















AURA

Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H

UNTERWALTERSDORF

F. Jonas-Straße 5

TOP 14

Gst.Nr. 456/13

2 Zimmer WNFL ca. 40,77m²

1. Obergeschoss

24.09.2024
ohne Maßstab



FLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohnküche	16,46m ²
Zimmer	11,63m ²
Bad	4,80m ²
Vorraum	3,78m ²
WC	2,12m ²
AR/TR	1,98m ²

Wohnfläche 40,77m²

Balkon 10,00m²

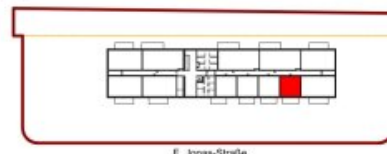
BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE
LAUT BADAUSSTATTUNG.
WC: LAUT WC-AUSSTATTUNG.
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN
SIND VORBEHALTEN.



FORMAT PLUS ZT GMBH



ÜBERSICHT
ohne Maßstab



F. Jonas-Straße

Energieausweis für Wohngebäude

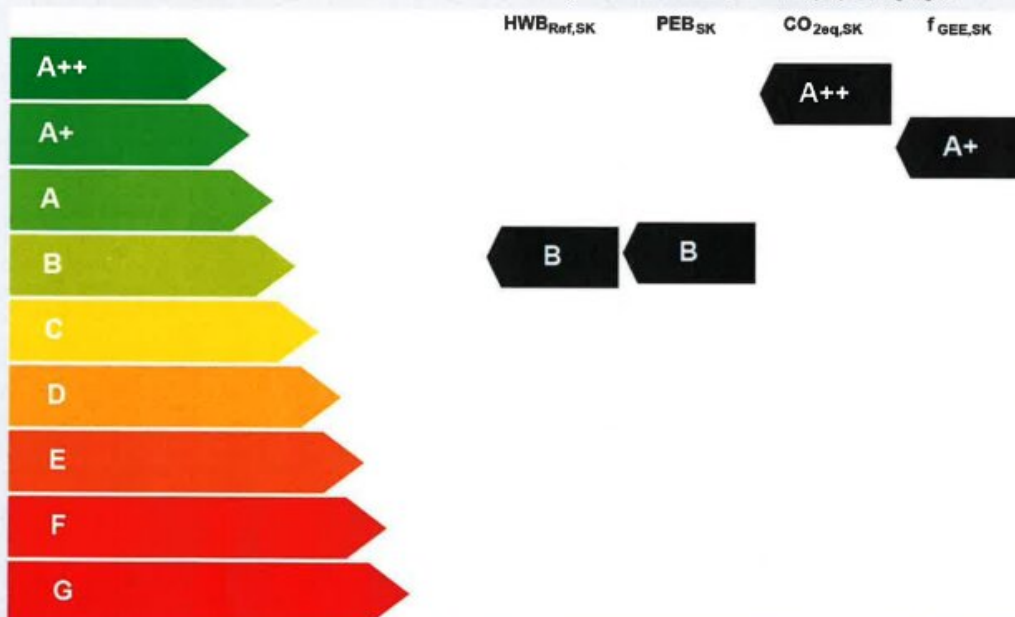
OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	UNTERWALTERSDORF, Hasengarten, Stg., 36 Whg	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Stg.01	Baujahr	2025
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Franz-Jonas Straße 5	Katastralgemeinde	Unterwaltersdorf
PLZ, Ort	2442 Unterwaltersdorf	KG-Nummer	4113
Grundstücksnummer	456/13	Seehöhe	183,00 m

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



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 Erlöse aus Wärmrückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HWSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich 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 zusätzlich 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 setzt sich aus erneuerbaren (PEB_{em}) und einem nicht erneuerbaren (PEB_{en}) Anteil auf CO_{2eq} 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 1990) 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 „Energiesparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/944/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 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUENERGIEN

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	3.344,8 m²	Heiztage	187 d	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Bezugsfläche (BF)	2.675,8 m²	Heizgradtage	3.596 Kd	Solarthermie	0 m²
Brutto-Volumen (VB)	11.198,3 m³	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik	27,6 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4.492,3 m²	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,40 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,49 m	mittlerer U-Wert	0,25 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK _y -Wert	16,69	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über fGEE

Ergebnisse			
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref, sk} =	30,3 kWh/m²a	entspricht
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} =	18,4 kWh/m²a	HWB _{ref, sk} = 35,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{sk} =	60,7 kWh/m²a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE, sk} =	0,66	entspricht
Erneuerbarer Anteil			f _{GEE, ref, sk} = 0,75
			Punkt 5.2.3 a, b und c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H, ref, sk} =	110 977 kWh/a	HWB _{ref, sk} =	33,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H, sk} =	68 883 kWh/a	HWB _{sk} =	20,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	34 184 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HE, sk} =	157 150 kWh/a	HEB _{sk} =	47,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε _{WW, sk} =	2,53
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε _{RH, sk} =	0,64
Energieaufwandszahl Heizen			ε _{HE, sk} =	1,08
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStB} =	76 181 kWh/a	HHSB _{sk} =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{ED, sk} =	209 354 kWh/a	EEB _{sk} =	62,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, sk} =	336 867 kWh/a	PEB _{sk} =	100,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB-nr, sk} =	105 500 kWh/a	PEB _{nr, sk} =	31,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB-er, sk} =	231 367 kWh/a	PEB _{er, sk} =	69,2 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2, sk} =	22 995 kg/a	CO2 _{sk} =	6,9 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE, sk} =	0,65
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, sk} =	2 673 kWh/a	PV _{Export, sk} =	0,8 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 07.03.2026
Gültigkeitsdatum 07.03.2036
Geschäftszahl F2-MHWP-02/3.330.040

ErstellerIn

Ingenieurbüro
Ing. Günter Kubista

Unterschrift

Ingenieurbüro Kubista
Ing. Günter Kubista
Feldsberg 30
A-2640 ENZENREITH

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsarten und unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt zum Energieausweis



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Unterwaltersdorf

HWB_{Ref} 33,2

f_{GEE} 0,65

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Bestandspläne vom November 2025
Bauphysikalische Daten:	lt. Bestandspläne vom November 2025
Haustechnik Daten:	lt. Bestandspläne vom November 2025

Haustechniksystem

Raumheizung:	Fernwärme Heizwerk (erneuerbar)
Warmwasser:	Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung:	Lüftungsart Mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoortest 1,00/h; Wärmerückgewinnung über Freie Eingabe Temperaturänderungsgrad;
Photovoltaik:	Kollektor - 1: 60 Module mit je 1,90 m ² und 0,46 kW-Peak; Mäßig belüftete Module; Richtungswinkel 135,0° (0°=N, 90°=O, 180°=S etc.); Neigungswinkel 30,0°; Gesamtfläche 114,00 m ² ; gesamt 27,60 kW-Peak

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

ERSTBEZUG - Schöne 2-Zimmerwohnung mit Balkon Richtung Osten im Hasengarten in Unterwaltersdorf.

Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Einbauküche inkl. Geräten
- Badezimmer inkl. Dusche
- Badezimmermöbel
- Vorhangstangen
- Beleuchtung
- Freier 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 0,50%, wieder ausbezahlt wird.

Die monatlichen Kosten für die **Seebenutzung betragen EUR 20,00** und werden der Miete noch zugerechnet.

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

Bei den verwendeten Visualisierungen und Symbolbildern handelt es sich um Beispielansichten. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Tipp- und Satzfehler!

Renderings by Real Agency

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap