

**Schöne 2-Zimmerwohnung mit Garten im Hasengarten -
ERSTBEZUG - UNTERWALTERSDORF**



Objektnummer: 294762160

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,07 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	35,00 m ²
Heizwärmebedarf:	29,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Gesamtmiete	779,00 €
Kaltmiete (netto)	779,00 €
Kaltmiete	779,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Kaiser

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH
Südbahnstraße 10











AURA

Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H

UNTERWALTERSDORF

F. Jonas-Straße 6

STIEGE 1-TOP 3

Gst.Nr. 456/19

2 Zimmer WNFL ca. 48,07m²

Erdgeschoss

24.09.2024
ohne Maßstab



FLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohnküche	22,20m ²
Zimmer	11,31m ²
Bad	4,99m ²
Vorraum	5,81m ²
WC	1,90m ²
AR/TR	1,86m ²

Wohnfläche **48,07m²**

Terrasse	11,04m ²
Garten	ca.35m ²
(inkl. Traufenschotter und Gartengeräteschrank)	

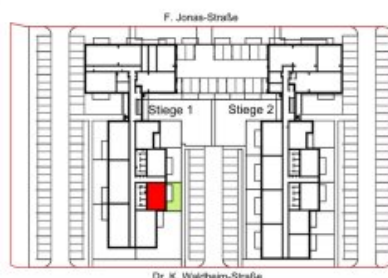
BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE
LAUT BADAUSSTATTUNG.
WC: LAUT WC-AUSSTATTUNG.
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN
SIND VORBEHALTEN.



FORMAT PLUS. ZT GMBH



ÜBERSICHT
Kein Maßstab



Energieausweis für Wohngebäude

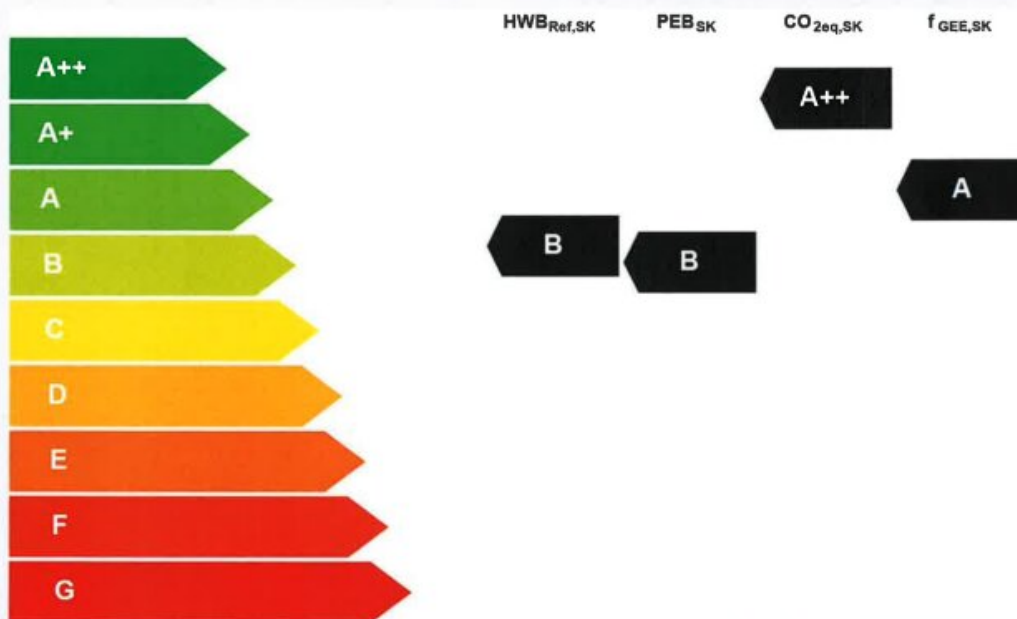
OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	UNTERWALTERSDORF, Haseng. Stg., 90 Whg.	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)	Stg.1+2	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Franz-Jonas Straße 6	Katastralgemeinde	Unterwaltersdorf
PLZ, Ort	2442 Unterwaltersdorf	KG-Nummer	4113
Grundstücksnummer	456/19	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 Erträge aus Wärmegewinnung, zu halten.
WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudetategorie 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.
HRSB: 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, zusätzlich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).
f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor 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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nn}) Anteil auf.
CO_{2eq}: Gestützt dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), 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: 2013-03 – 2018-03, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUQUALITÄT

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	8.835,1 m²	Heiztage	205 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	7.068,1 m²	Heizgradtage	3.596 Kd	Solarthermie	0 m²
Brutto-Volumen (VB)	29.205,0 m³	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik	20,3 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	11.570,6 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)	2,52 m	mittlerer U-Wert	0,23 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK _T -Wert	15,25	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)

Ergebnisse			Nachweis über fGEE	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,nk} =	26,8 kWh/m²a	entspricht	HWB _{ref,nk,all} = 35,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{nk} =	26,8 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB _{nk} =	69,0 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,nk} =	0,75	entspricht	f _{GEE,nk,all} = 0,75
Erneuerbarer Anteil			entspricht	Punkt 5.2.3 a und b

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,sk} =	260 102 kWh/a	HWB _{ref,sk} =	29,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,sk} =	260 102 kWh/a	HWB _{sk} =	29,4 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww,sk} =	90 295 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenenergiebedarf	Q _{hsk,sk} =	451 789 kWh/a	HEB _{sk} =	51,1 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			E _{WW,WW} =	2,41
Energieaufwandszahl Raumheizung			E _{WW,RH} =	0,90
Energieaufwandszahl Heizen			E _{WW,ZZH} =	1,29
Haushaltsstrombedarf	Q _{hsk} =	201 229 kWh/a	HHSB _{sk} =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{end,sk} =	632 713 kWh/a	EEB _{sk} =	71,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{prim,sk} =	1 017 904 kWh/a	PEB _{sk} =	115,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{prim,nk,sk} =	314 402 kWh/a	PEB _{nk,sk} =	35,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{prim,er,sk} =	703 502 kWh/a	PEB _{er,sk} =	79,6 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,sk} =	68 488 kg/a	CO2 _{sk} =	7,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,sk} =	0,75
Photovoltaik-Export	Q _{PV,sk} =	0 kWh/a	PV _{export,sk} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro
Ausstellungsdatum	28.11.2024		Ing. Günter Kubista
Gültigkeitsdatum	28.11.2034	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.

Datenblatt zum Energieausweis



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Unterwaltersdorf

HWB_{Ref} 29,4

f_{GEE} 0,75

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Einreichpläne vom Juni 2022
Bauphysikalische Daten:	lt. Einreichpläne vom Juni 2022
Haustechnik Daten:	lt. Einreichpläne vom Juni 2022

Haustechniksystem

Raumheizung:	Fernwärme Heizwerk (erneuerbar)
Warmwasser:	Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung:	Lüftungsart Natürlich
Photovoltaik:	Kollektor - 1: 45 Module mit je 1,80 m² und 0,45 kW-Peak; Mäßig belüftete Module; Richtungswinkel 180,0° (0°=N, 90°=O, 180°=S etc.); Neigungswinkel 30,0°; Gesamtfläche 81,00 m²; gesamt 20,25 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 Garten Richtung Nordosten im Hasengarten in Unterwaltersdorf.

Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Einbauküche inkl. Geräten
- Badezimmer inkl. Dusche
- Badezimmermöbel
- 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 **Seebenützung 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 Beispielsansichten. 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