

**Genießen Sie die Morgensonne auf Ihrem schönen
Balkon:HELLE, RUHIGE 3 ZIMMER WOHNUNG MIT
LOGGIA, LIFT UND GARAGE**



Objektnummer: 4311

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1983
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	348.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 5 und 6
1190 Wien

T +43 1 470 39 55

H +43 660 651 38 29

F +43 1 470 39 55 89

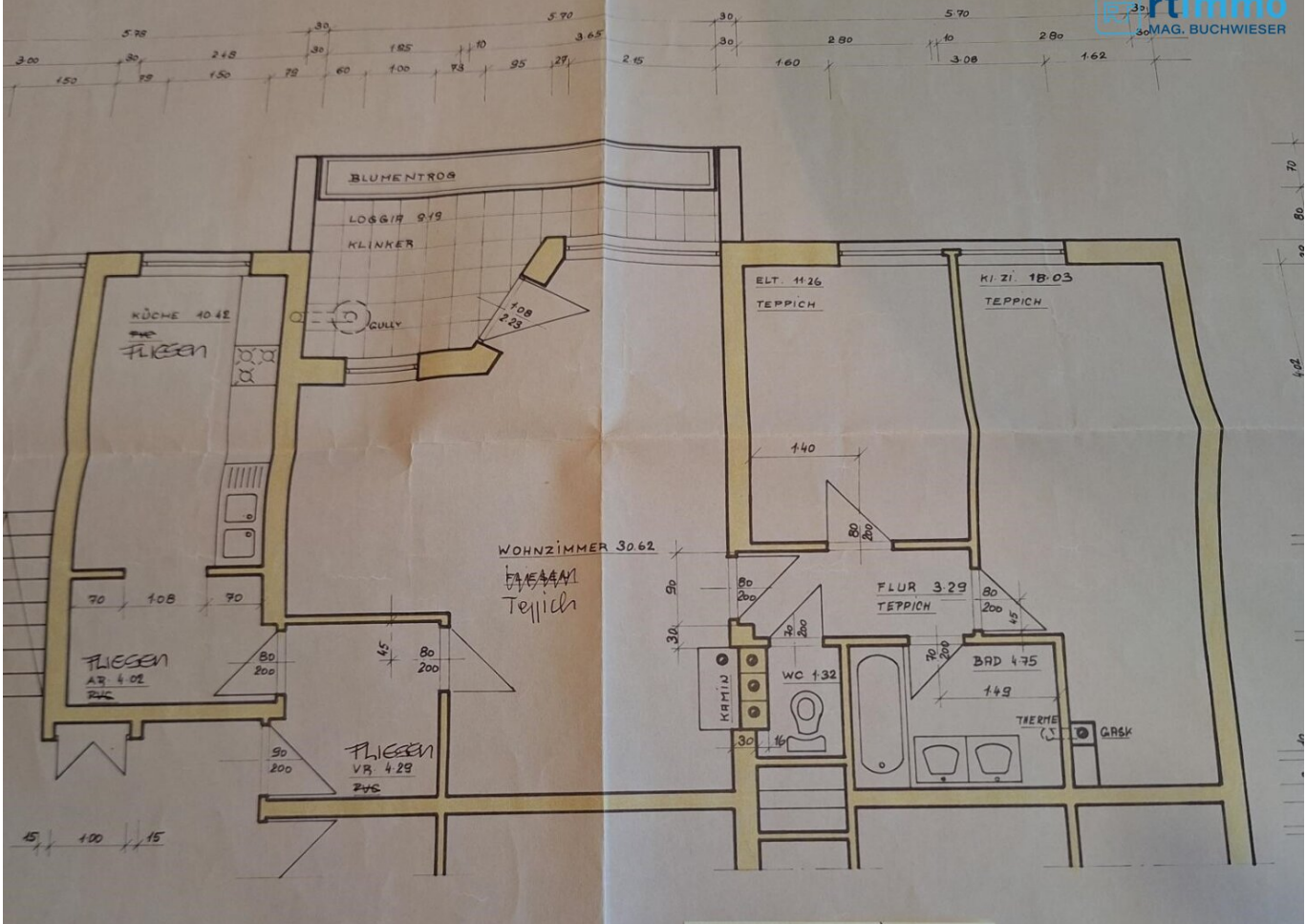












EVN Energievertrieb GmbH & Co KG
Ing. Roman Schöllbauer
Grafendorferstraße 14
2000 Stockerau
+43 2266 600 17223
roman.schoellbauer@evn.at

EVN

ENERGIEAUSWEIS

Bestand - Ist-Zustand

WEG Feldgasse 6 - Stockerau - Bestand MFH

Hausgemeinschaft Feldgasse 6 / z.H. Hausverwaltung Dr. Kunert
Feldgasse 6
2000 Stockerau



24.11.2022

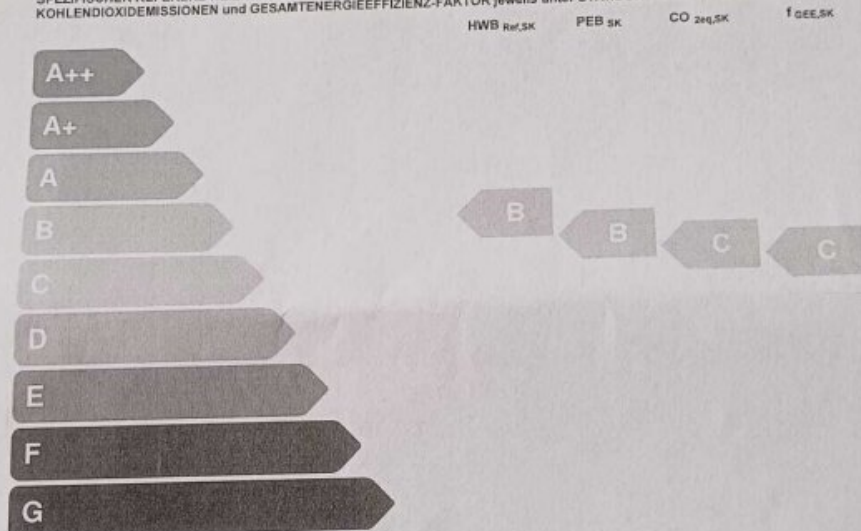
Energieausweis für Wohngebäude

EVN

 OIB
ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	WEG Feldgasse 6 - Stockerau - Bestand MFH	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	1 - 4Stock plus DG	Baujahr	1979
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	Sanierung 2010
Straße	Feldgasse 6	Katastralgemeinde	Stockerau
PLZ/Ort	2000 Stockerau	KG-Nr.	11142
Grundstücksnr.	.1353/1	Seehöhe	176 m

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



HWB_{Ref,SK}: 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 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.

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

f_{GE,SK}: 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), 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 Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenützerInnenverhaltens. 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 Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

EVN

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	4 600,7 m ²	Heiztage	234 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	3 680,6 m ²	Heizgradtage	3 648 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	13 973,1 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWh
Gebäude-Hüllfläche (A)	4 719,2 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,6 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (AAV)	0,34 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	-
charakteristische Länge (lc)	2,96 m	mittlerer U-Wert	0,34 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	20,82	RH-WB-System (primär)	-
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 30,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 30,3 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 121,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,23

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 157,161 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 34,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 157,161 kWh/a	HWB _{SK} = 34,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 47,019 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 474,778 kWh/a	HEB _{SK} = 103,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,88
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 2,16
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 2,33
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 104,786 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 579,563 kWh/a	EEB _{SK} = 126,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 693,397 kWh/a	PEB _{SK} = 150,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em,SK} = 629,086 kWh/a	PEB _{n.em,SK} = 136,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 64,312 kWh/a	PEB _{em,SK} = 14,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 141,044 kg/a	CO _{2eq,SK} = 30,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,20
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 24.11.2022
Gültigkeitsdatum 23.11.2032
Geschäftszahl 10310017

Erstellerin EVN Energievertrieb GmbH & Co KG
Grafendorferstraße 11, 2710 Stockerau
Ing. Roman Schöllbauer
Unterschrift
Energieberatung
Region Klosterneuburg und Stockerau
EVN Energievertrieb GmbH & Co KG
Hauptstraße 33, 2000 Stockerau
Telefon 02266 600-1723
E-Mail roman.schoellbauer@evn.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Erzeugungsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie, der Bauweise oder der Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Mit dem Lift geht es in die 4 Etage des ruhig gelegenen Wohnhauses. Über den Vorraum der 89m² großen Wohnung gelangt man in die Küche und das Wohnzimmer. Dieses ist äußerst geräumig und sorgt mit dem Kamin für eine angenehme Atmosphäre. Ein Flur mit viel Stauraum verbindet das Wohnzimmer mit den restlichen Räumlichkeiten der Wohnung. Das etwas in die Jahre gekommene Mobiliar ist noch heute in ausgezeichnetem Zustand. Das Highlight dieser Wohnung ist die geräumige Loggia, die einen freien Blick auf die umliegende Landschaft bietet. Der dazugehörige Stellplatz sorgt außerdem dafür, dass Sie immer einen sicheren Platz für Ihr Auto haben.

Alles in allem: ein gemütliche Wohnung mit guter Raumaufteilung

RAUMAUFTEILUNG

Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, 2 Zimmer, Duschbad, WC

AUSSTATTUNG

Loggia, vollausgestattete Küche, Kamin, Dusche, getrenntes WC, große Garage mit elektrischem Tor, allgemeiner Garten mit Kinderspielplatz

VERKEHRSANBINUNG:

Mit dem Auto ist man in nur 20 Minuten in Wien.

Der Bahnhof Stockerau liegt ca. 20 Gehminuten von der Wohnung entfernt,

INFRASTRUKTUR.

In der Nähe der Wohnung befinden sich ein Billa, ein Lidl, ein Fitnesscenter, eine Apotheke, Restaurants, etc.

KOSTEN

laufend

253,66 EUR Betriebskosten

21,88 EUR Reparaturrücklage (wird voraussichtlich erhöht)

34,61 EUR Verwaltungskosten

142,37 EUR Liftkosten (darin steckt seit Jänner auf Grund einer Sanierung eine Sondervorschreibung, diese wird ab Juli wieder gesenkt)

bei Kauf

349.000 EUR Kaufpreis

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% Ust.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap