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 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,20 kWh / m² * 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

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

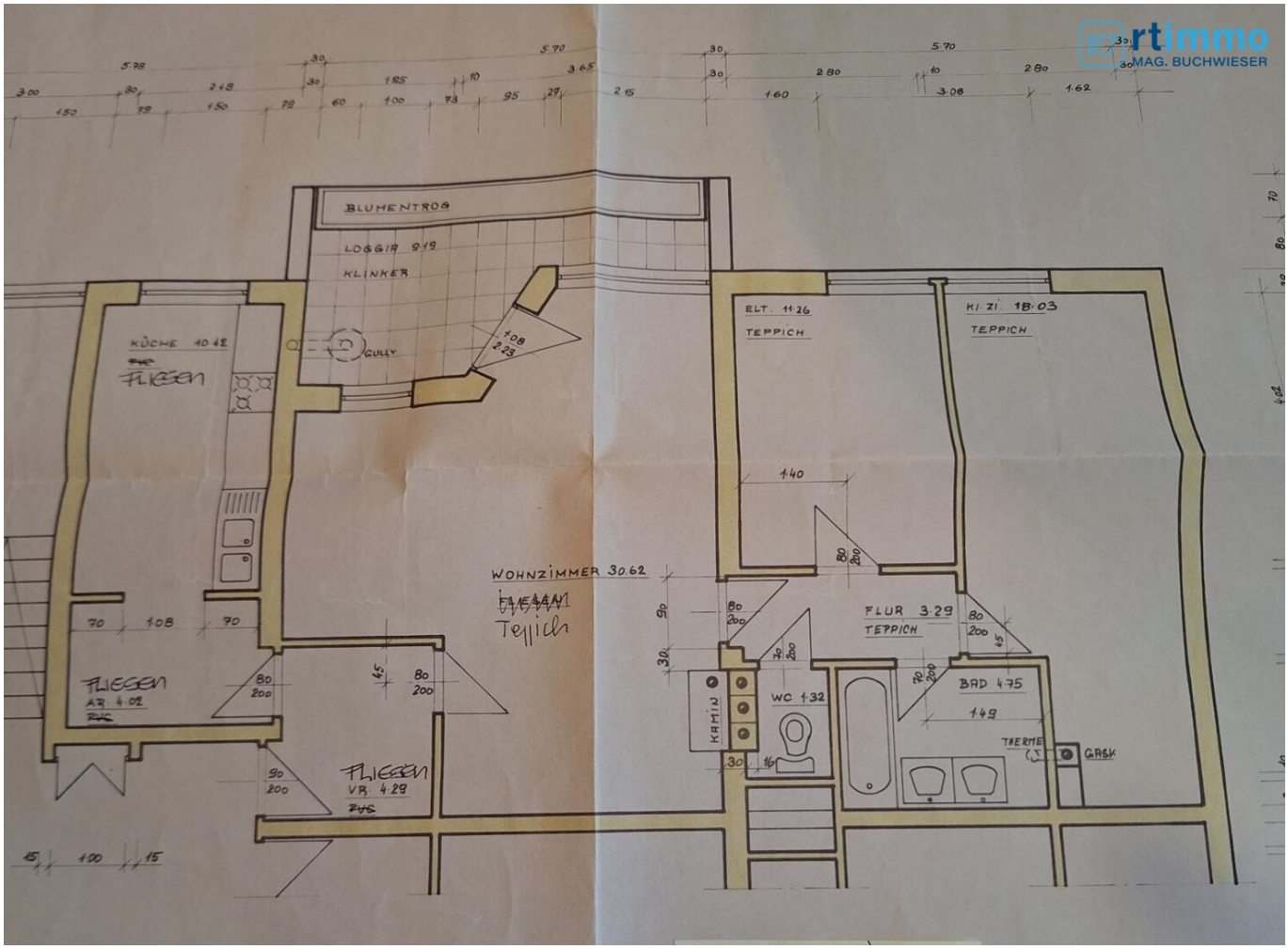
rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER
© Oliver Pfeiler


BLUMENTROG
LOGGIA 9.49
KLINKER
KÜCHE 10.42
FLIESEN
GULLY
ELT. 11.26
TEPPICH
KI. ZI. 18.03
TEPPICH
WOHNZIMMER 30.62
Teppich
FLUR 3.29
TEPPICH
WC 1.32
BAD 4.75
KAMIN
THERME
GAS
FLIESEN
AZ 4.02
FLIESEN
VR 4.29

rtimmo
MAG. BUCHWIESER

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

rtimmo
MAG. BUCHWIESER

Energieausweis für Wohngebäude

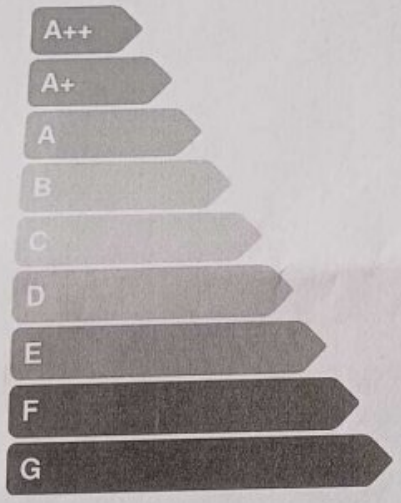
EVN

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, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
B	B	C	C



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 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_{GEE}: 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern}$) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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.

rtimmo
MAG. BUCHWIESER

Energieausweis für Wohngebäude

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

EVN

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	4.600,7 m²	Heiztage	234 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	3.680,6 m²	Heizgradtage	3.648 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	13.973,1 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4.719,2 m²	Norm-Außentemperatur	-13,6 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	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/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	20,82	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	30,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	30,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	121,8 kWh/m²a
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/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	157.161 kWh/a	HWB_{SK} =	34,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	47.019 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	474.778 kWh/a	HEB_{SK} =	103,2 kWh/m²a
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/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	579.563 kWh/a	EEB_{SK} =	126,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	693.397 kWh/a	PEB_{SK} =	150,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	629.086 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	136,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	64.312 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	14,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	141.044 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	30,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,20
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	- kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	EVN Energievertrieb GmbH & Co KG Grafendorferstraße 14, 2000 Stockerau
Ausstellungsdatum	24.11.2022	Unterschrift	Ing. Roman Schöllbauer Energieberatung Region Klosterneuburg und Stockerau EVN Energievertrieb GmbH & Co KG Hauptstraße 33, 2000 Stockerau Telefon 02266 600-17223 Mobil 0676 810 31 123 E-Mail roman.schoellbauer@evn.at
Gültigkeitsdatum	23.11.2032		
Geschäftszahl	10310017		

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 Klimaeinflüsse ihrer 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