

## **Top-Wohnhaus mit 3 Wohnungen und Geschäftslokal**



**Objektnummer: 1654**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9061 Klagenfurt, 14. Bez.: Wölfnitz
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	38,24 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 339,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,30
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.191,49 €

## Ihr Ansprechpartner



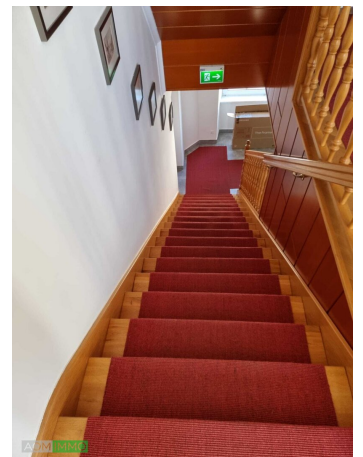
### Andreas Pusnik

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Liesingtalstraße 107  
2384 Breitenfurt bei Wien

H +43 664 1351744

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

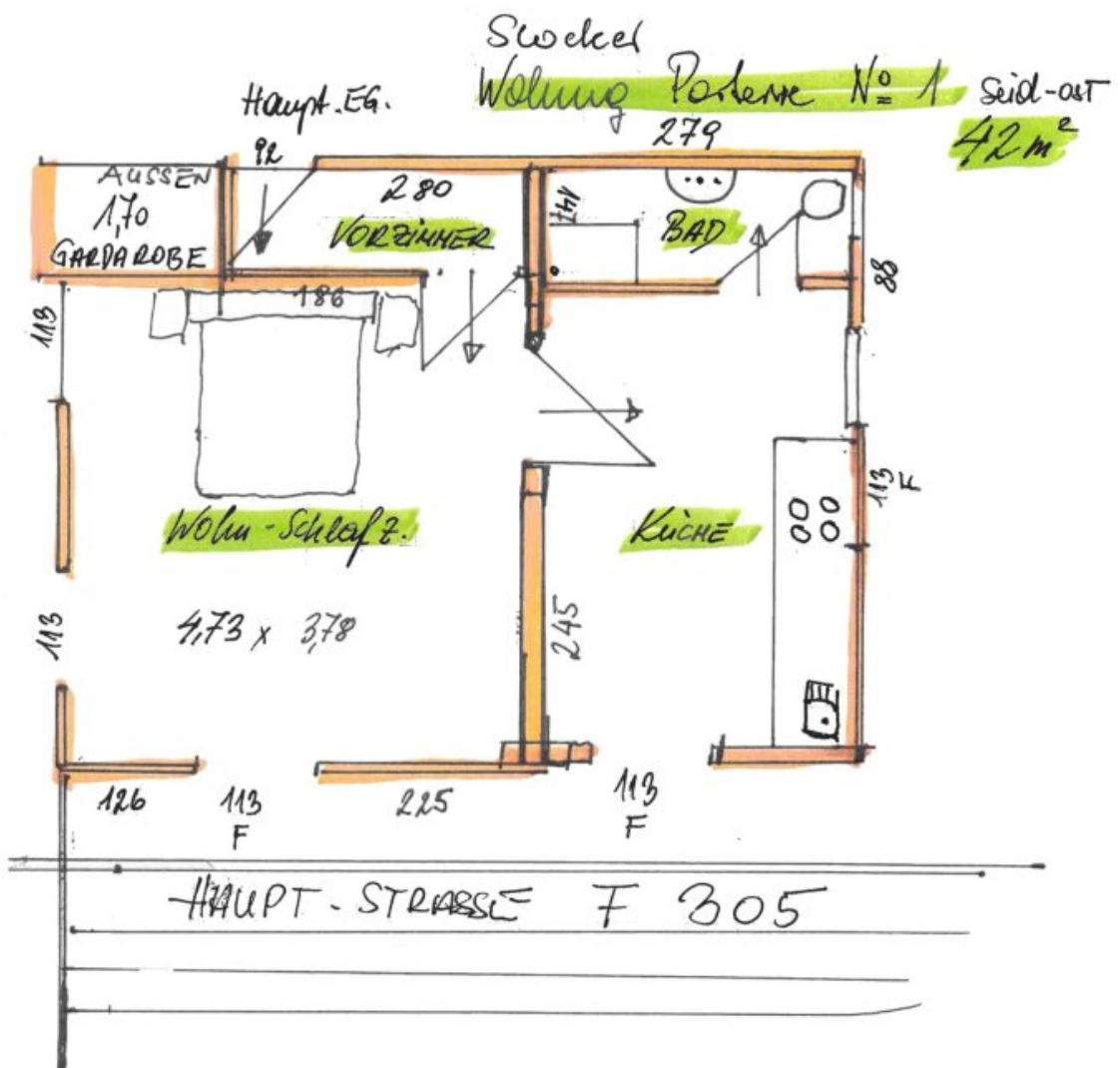






# Wohnung 1

42m<sup>2</sup>

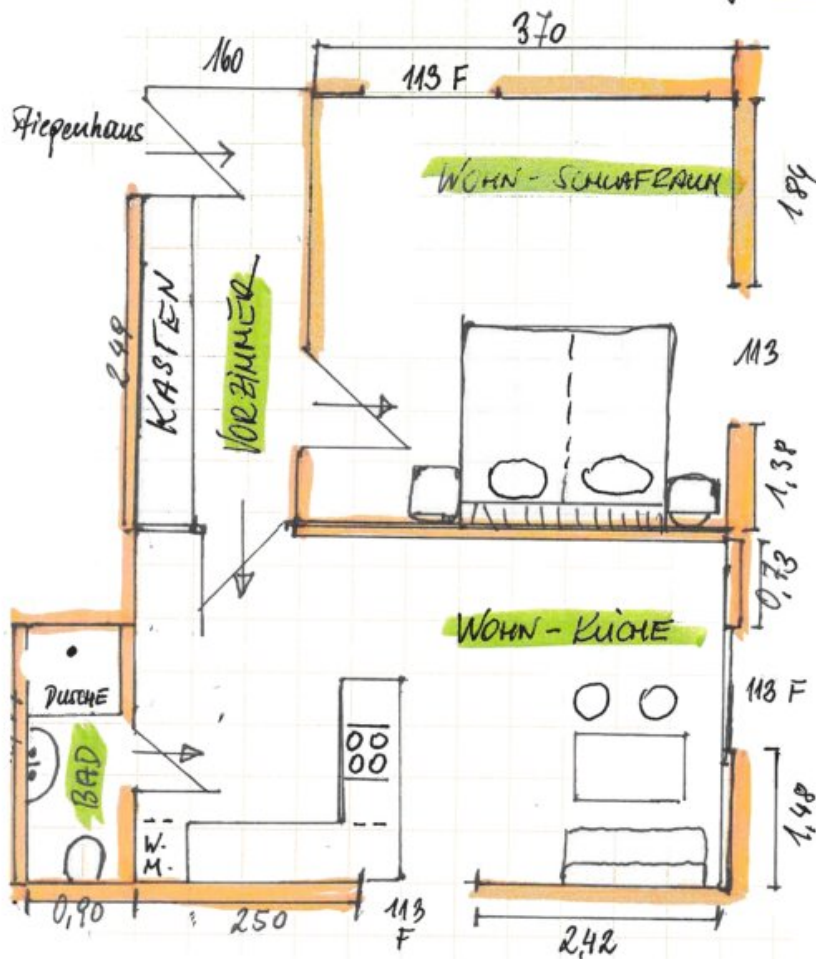


# Wohnung 2

45m<sup>2</sup>

WG № 2

Stocker Wohnung 10G Süd-West  
45 m<sup>2</sup>







# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	Wohngebäude 9020		<b>Umsetzungsstand</b>	Ist - Zustand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude		Baujahr	1920
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser		Letzte Veränderung	2015
Straße			Katastralgemeinde	Lendorf
PLZ/Ort	9020	Klagenfurt/WS	KG-Nr.	72136
Grundstücksnr.			Seehöhe	451 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				
	G	G	G	G

**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 alltäglicher 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 Warmwasser-wärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie alltäglicher Hilfsenergien.

**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 Energie-kennzahlen

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich alltäglicher Energieerträge und zusätzlich 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 alltäglicher Energieerträge 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>non</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.

Version: AX3000 für Allplan (20221116) 64 Bit V2021

1

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	282,8 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	226,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3938 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	897,9 m <sup>3</sup>	Klimaregion	SB	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	594,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge(L)	1,51 m	mittlerer U-Wert	1,49 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK <sub>T</sub> -WERT	127,36	RH-WB-System (primär)	Heizöl
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>					

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		Nachweis über HEB	
		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>RM, RK</sub> = 278,8 kWh/m <sup>2</sup> a	HWB <sub>RM, RK, BA</sub> =	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RM</sub> = 278,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RM</sub> = 493,4 kWh/m <sup>2</sup> a	EEB <sub>RM, BA</sub> =	
Gesamtennergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> = 4,22	f <sub>GEE, RK, BA</sub> =	
Erneuerbarer Anteil			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H, RM, SK</sub> = 96 100 kWh/a	HWB <sub>RM, SK</sub> = 339,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H, SK</sub> = 96 100 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 339,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> = 2 890 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H, Ref, SK</sub> = 157 143 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 555,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ϕ <sub>AWZ, WW</sub> = 4,82
Energieaufwandszahl Raumheizung		ϕ <sub>AWZ, RH</sub> = 1,49
Energieaufwandszahl Heizen		ϕ <sub>AWZ, H</sub> = 1,59
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>H, HB</sub> = 6 441 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> = 163 584 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 578,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> = 200 746 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 709,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ne</sub>, SK</sub> = 194 441 kWh/a	PEB <sub>ne, SK</sub> = 687,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>PEB<sub>em</sub>, SK</sub> = 6 305 kWh/a	PEB <sub>em, SK</sub> = 22,3 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO<sub>2</sub>eq, SK</sub> = 49 853 kg/a	CO <sub>2</sub> eq, SK = 176,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE, SK</sub> = 4,30
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	PVE <sub>Export, SK</sub> =

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	05. Dezember 2022
Gültigkeitsdatum	05. Dezember 2032
Geschäftszahl	

ErstellerIn  
Unterschrift

BM Ing. Bruno Kalles



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.

Version: AX3000 für Allplan (20221116) 64 Bit V2021

# Objektbeschreibung

## Generalsaniertes Gebäude mit Entwicklungspotenzial und Fixpreis.

**Lage:** Das Gebäude befindet sich in Klagenfurt Wölfnitz und liegt laut Flächenwidmungsplan im Gebiet "Dorfgebiet" sowie gemäß dem Bebauungsplan in der Zone "spezieller Bebauungsplan". Dies bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial.

### Gebäudedetails:

- Baujahr: 1920, generalsaniert im Jahr 2021
- Das Gebäude erstreckt sich über 2 Etagen und verfügt über 3 Wohneinheiten sowie 1 Geschäftslokal.
- Die momentane Nutzfläche beträgt ca.210 m<sup>2</sup>.

### Merkmale und Highlights:

- Im Freibereich des Gebäudes stehen zahlreiche Parkplätze zur Verfügung, was den Komfort für Bewohner und Kunden erhöht.
- Der Dachboden bietet Entwicklungspotenzial und ist ausbaufähig, um eine zusätzliche Wohneinheit zu schaffen.

**Vermietung:** Aktuell ist das Geschäftslokal und 2 Wohnungen befristet vermietet. Dies bietet sowohl langfristige Einkommenssicherheit als auch Flexibilität für zukünftige Nutzungsoptionen.

Dieses generalsanierte Gebäude in Klagenfurt Wölfnitz bietet eine herausragende Gelegenheit für Investoren und Geschäftsleute, die nach einem vielseitigen Objekt mit Entwicklungspotenzial suchen. Die Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Immobilienprojekt zu

unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <5.500m

Straßenbahn <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap