

**Traumhafte Doppelhaushälfte in Gänserndorf - Erstbezug  
mit großen Garten und 70 m<sup>2</sup> beheizter Keller**



**Objektnummer: 6115/3334911**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldheimstraße 69
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2230 Gänserndorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	250,00 m <sup>2</sup>
Keller:	70,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	538.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ferdinand Stubenvoll**

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfsgasse 4 / 14













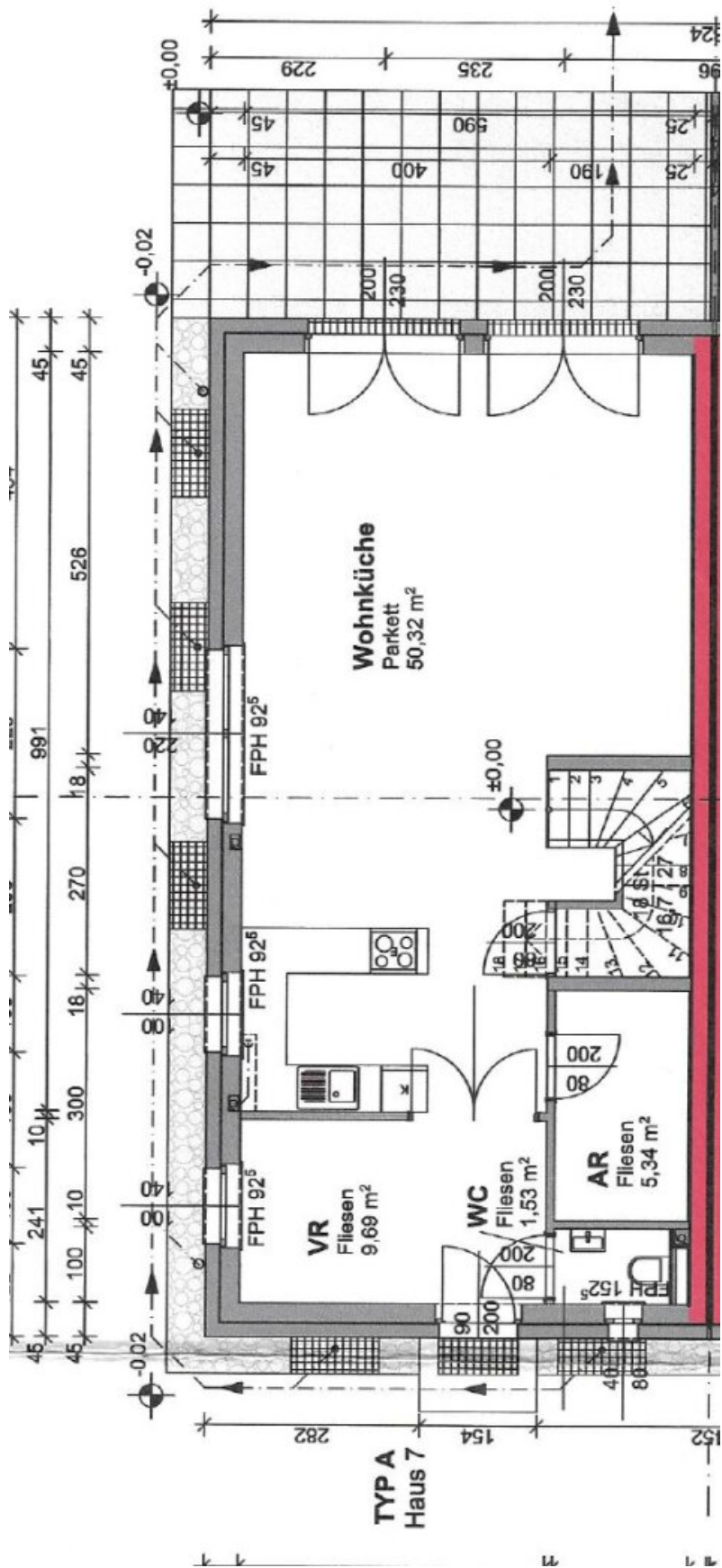


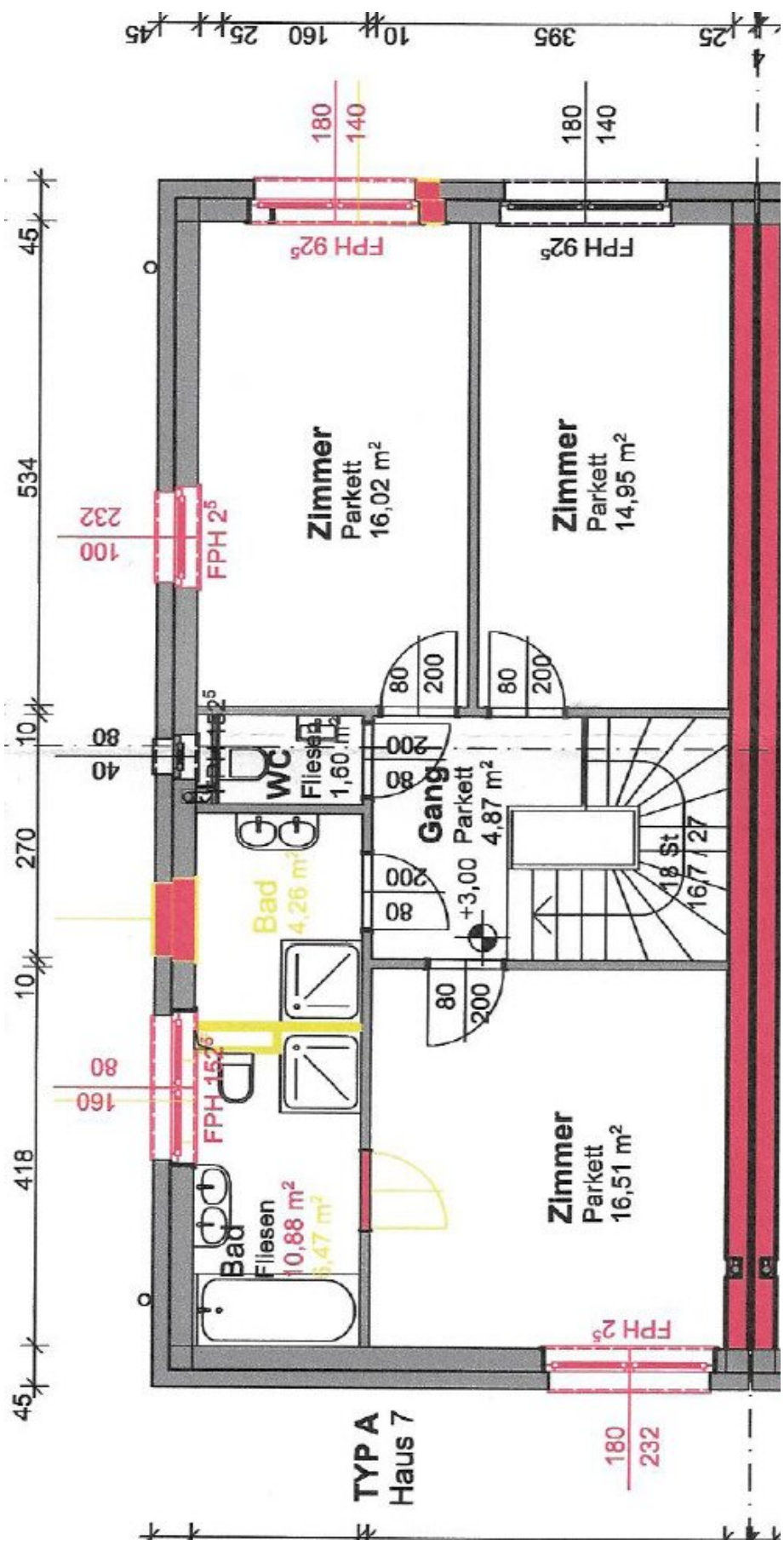


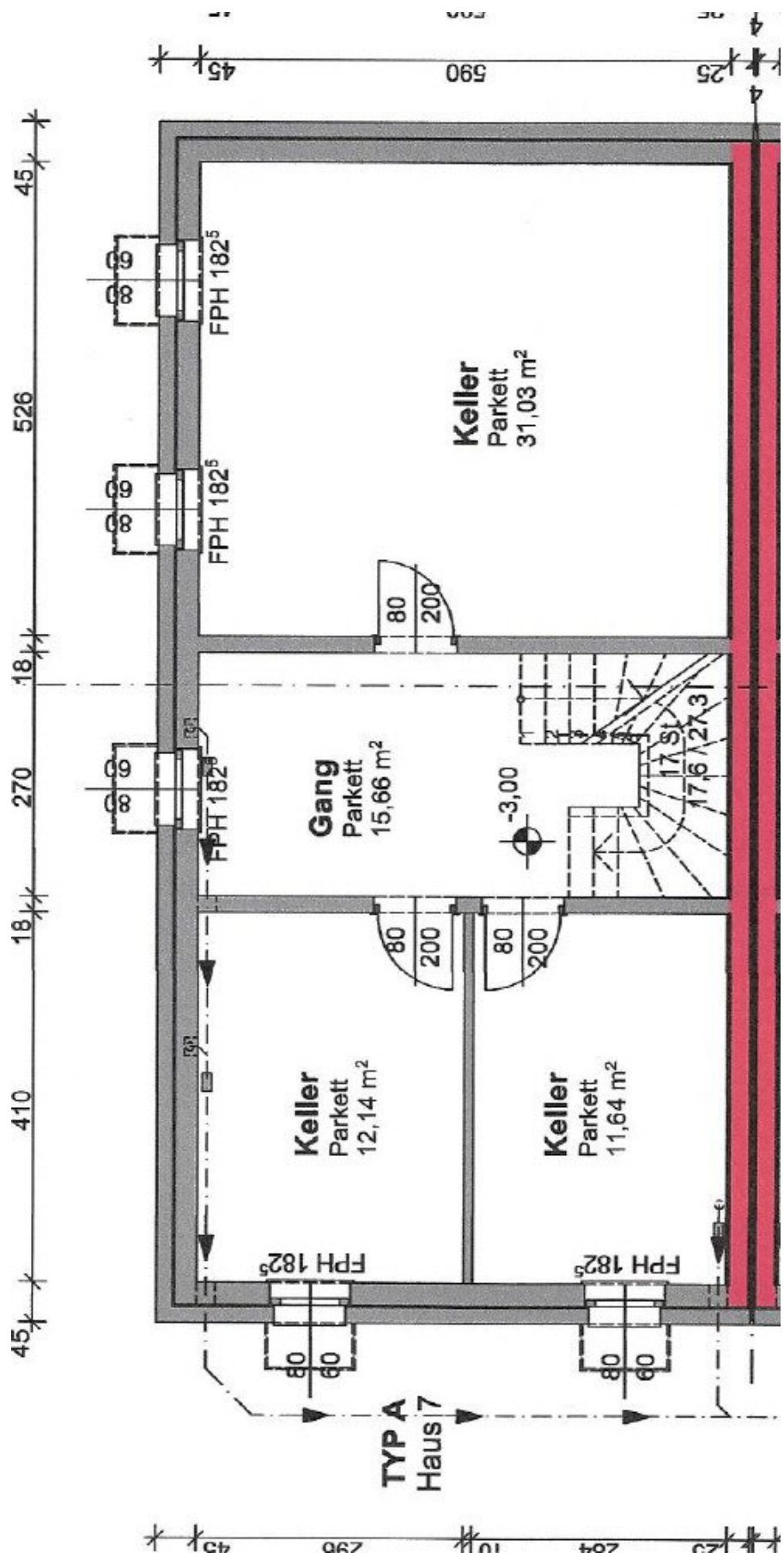


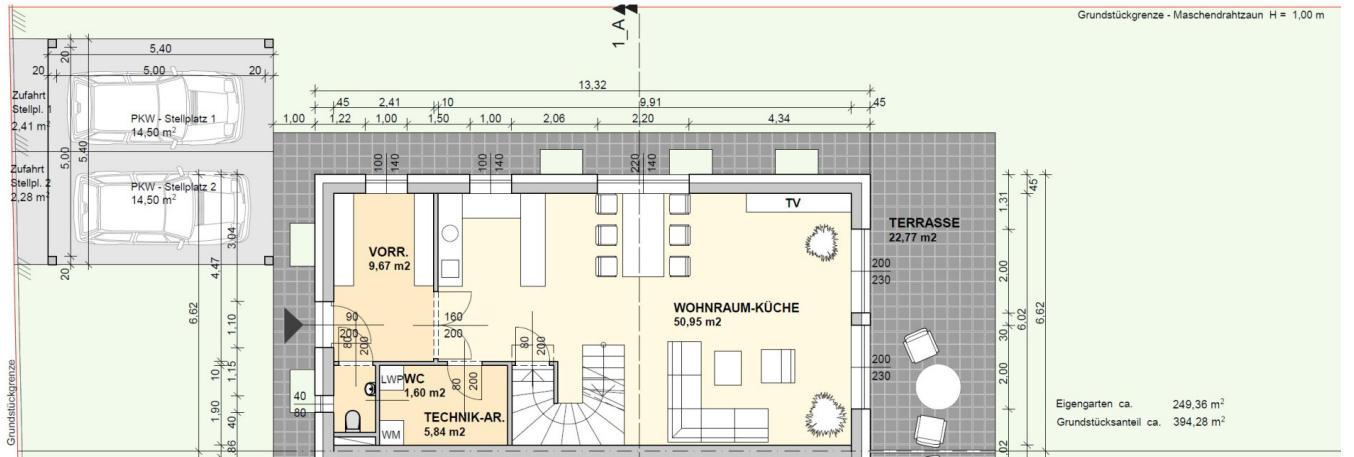




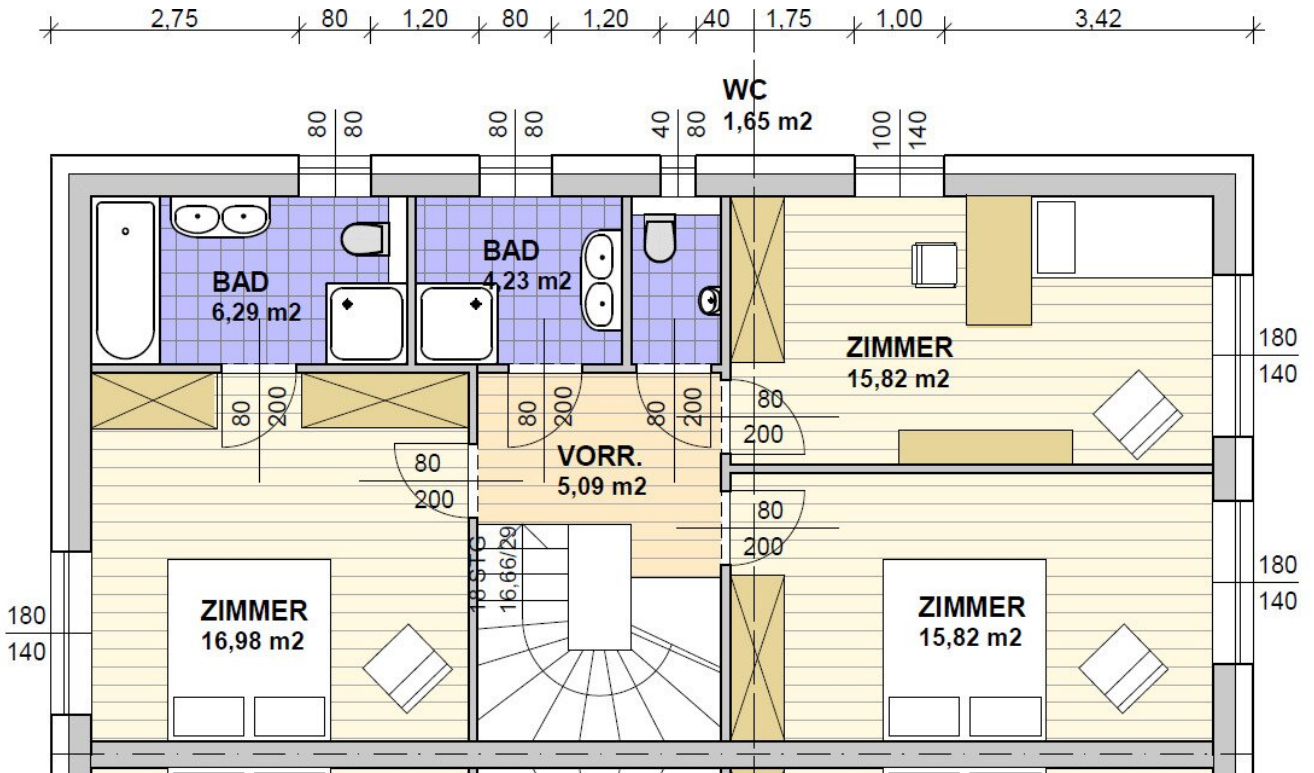






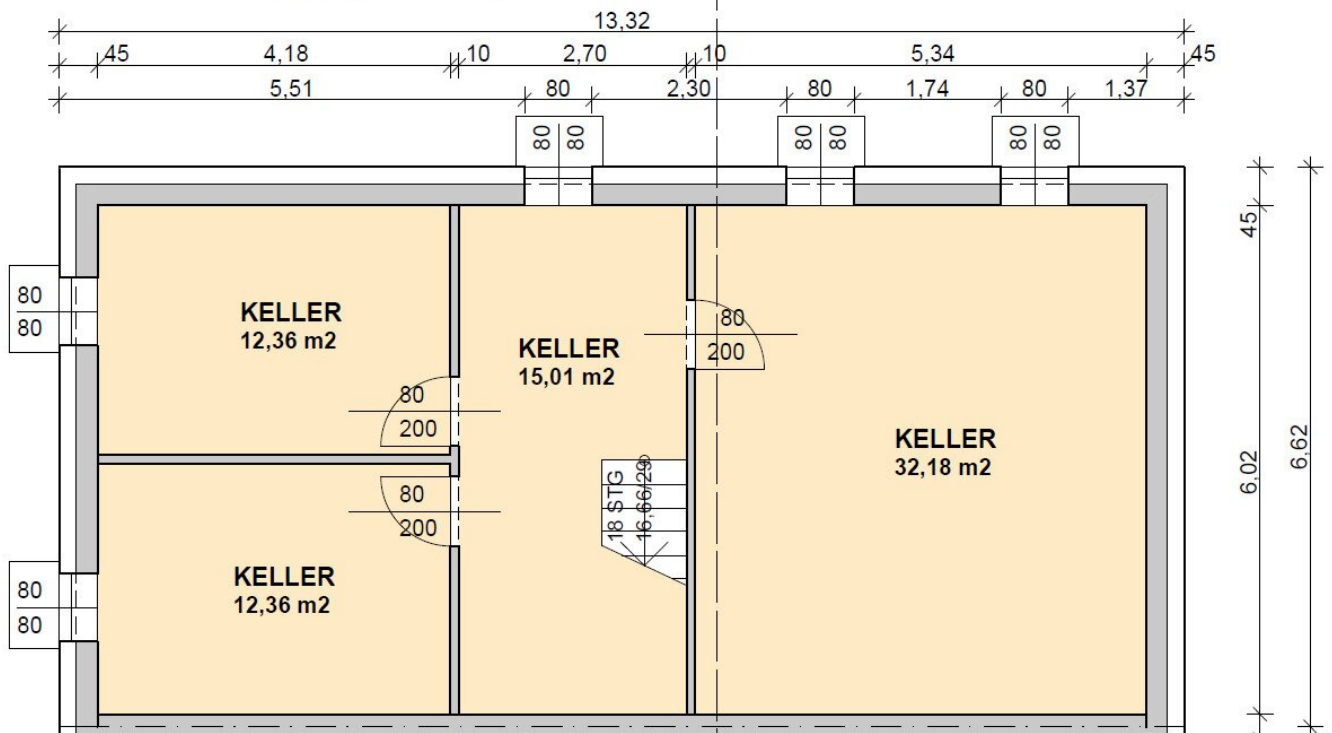


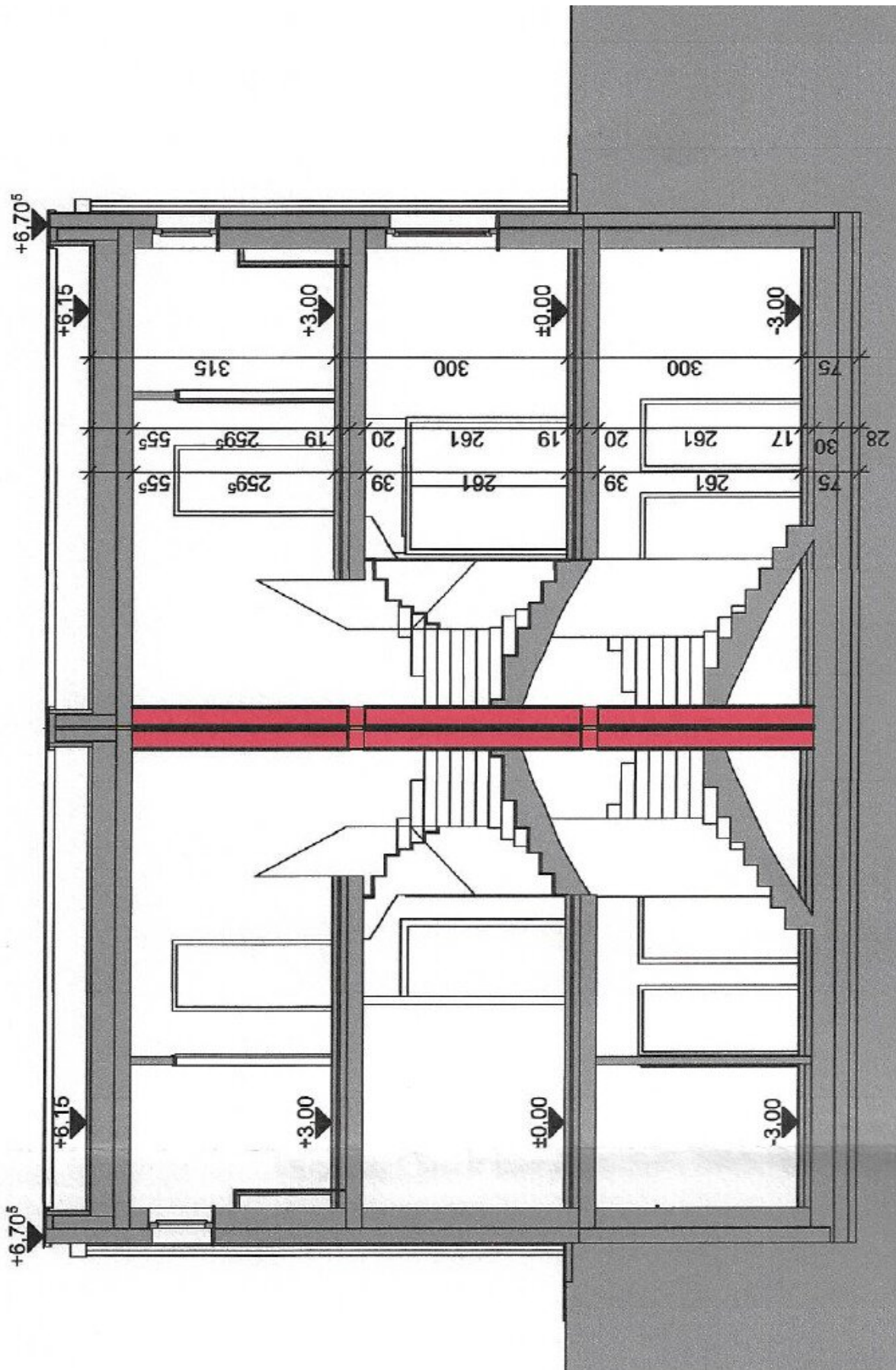




# TYP A KELLER

Nutzfläche 71,91 m<sup>2</sup>





# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## BEZEICHNUNG

HAUS 7, TYP A - Wohnpark Fuchsenwaldstraße Gänserndorf

Gebäude(-teil)	KG, EG, OG von HAUS 7, TYP A	Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Doppelhaus	Letzte Veränderung	-
Straße	Fuchsenwaldstraße	Katastralgemeinde	Gänserndorf
PLZ/Ort	2230 Gänserndorf	KG-Nr.	6006
Grundstücksnr.	2699	Seehöhe	165 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**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 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.

**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<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern.</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern.</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Datenblatt GEQ

HAUS 7, TYP A - Wohnpark Fuchsenwaldstraße Gänserndorf

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Gänserndorf

**HWB<sub>SK</sub> 29**      **f<sub>GEE</sub> 0,71**

### Gebäudedaten - Neubau - Planung 4

Brutto-Grundfläche BGF	265 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>C</sub>	1,98 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	866 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,50 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	437 m <sup>2</sup>		

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber und Vorabzug, 18.04.2018
Bauphysikalische Daten:	lt. Angaben Auftraggeber, keine Haftung, 18.04.2018
Haustechnik Daten:	lt. Angaben Auftraggeber, keine Haftung, 18.04.2018

### Ergebnisse Standortklima (Gänserndorf)

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		8 860 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,4	7 171 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>		3 086 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>	schwere Bauweise	5 082 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		7 791 kWh/a

### Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		8 615 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>		6 970 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>		3 037 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>		4 974 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		7 474 kWh/a

### Haustechniksystem

<b>Raumheizung:</b>	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
<b>Warmwasser:</b>	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
<b>Lüftung:</b>	Fensterlüftung

### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:  
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

#### Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

## Objektbeschreibung

Perfekte Wohnlage - Erstbezug mit großem Garten und 2 KFZ-Stellplätze.

Wohnfläche 131 m<sup>2</sup> + Garten 250 m<sup>2</sup> + Terrasse 23 m<sup>2</sup> + Keller 70 m<sup>2</sup> +

Carport für 2 PKW 29 m<sup>2</sup> - Grundstücksfläche 394 m<sup>2</sup>

EG:

Großes Vorzimmer - großes Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur

Terrasse und Garten - Abstellraum mit WM-Anschluss - WC mit Handwaschbecken.

OG:

3 Zimmer - Badezimmer mit Fenster, Badewanne und zwei Handwaschbecken - extra WC

Keller:

Voll unterkellert und mit Fußbodenheizung ausgestattet ( 3 Räume) - großer Raum ideal für

Fitnessraum, Sauna, Stüberl ... - Heizraum - Stauraum

Es wurde bereits die Leerverrohrung für eine Photovoltaikanlage eingebaut und der E-Anschluss

vorbereitet.

Es wurden hochwertige Materialien verwendet, Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe, 3-Fachverglasung

mit E-Raffstore usw.

Bushaltestelle vor dem Haus - vom Bahnhof Gänserndorf ist man mit der S-Bahn in 25 Minuten in Wien.

In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte usw..

Für nähere Informationen

Perfekte Wohnlage für Familien und Freizeitsportler.

Für nähere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.725m

Apotheke <3.850m

Klinik <4.625m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.150m

Schule <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.025m

Bank <3.025m

Post <3.675m

Polizei <4.150m

### **Verkehr**

Bus <25m

Bahnhof <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap