

# **Teilmöblierte 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse - UNTERWALTERSDORF**



**Objektnummer: 294762035**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2442 Unterwaltersdorf            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 69,76 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,66                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.090,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.090,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.090,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

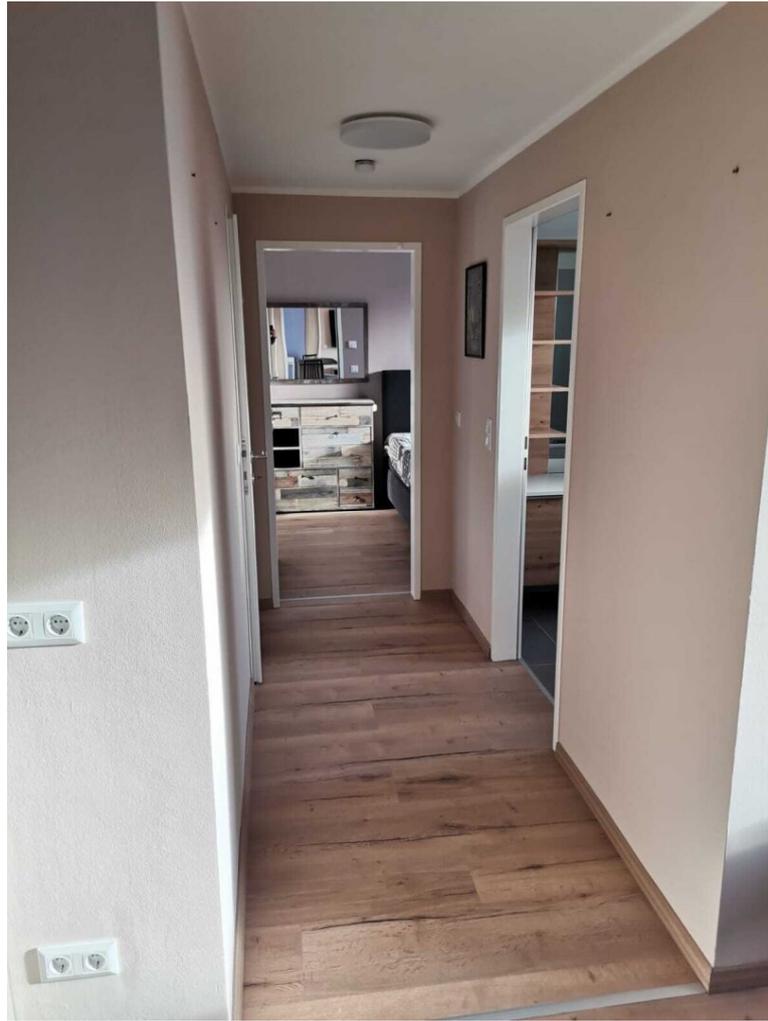


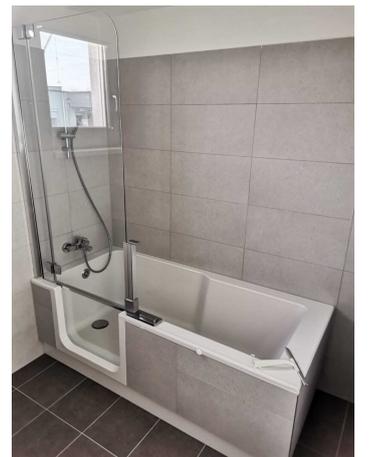
**Clemens Haselgruber**

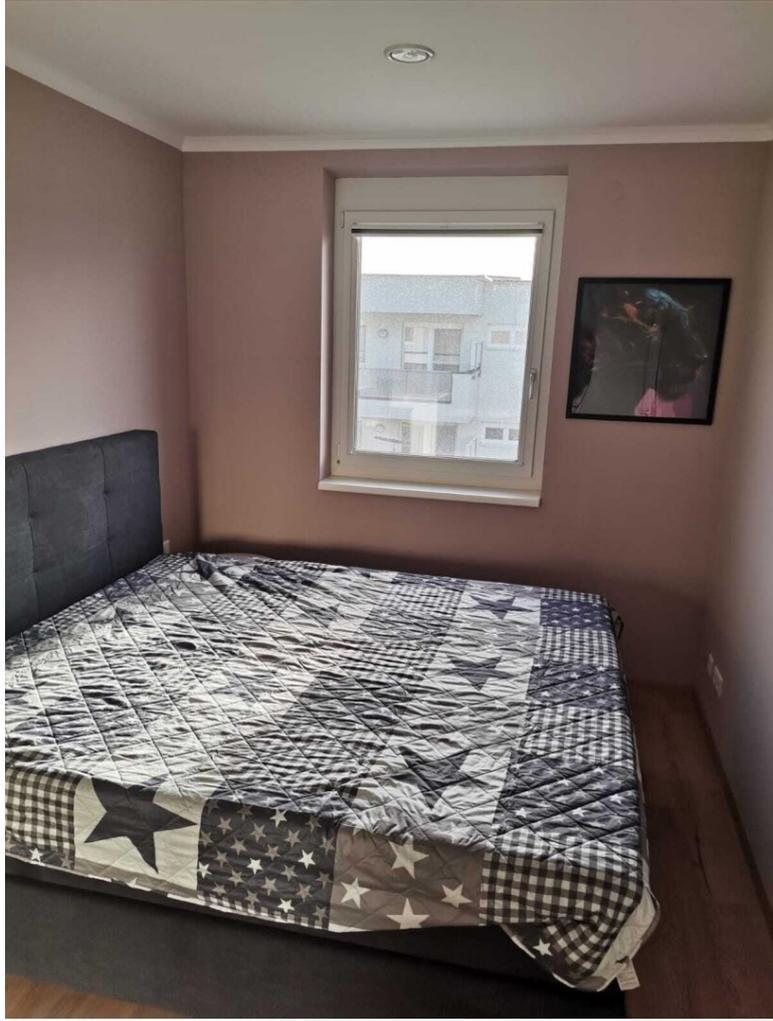
AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH

















# AURA

Wohnungseigentumsges.m.b.H.

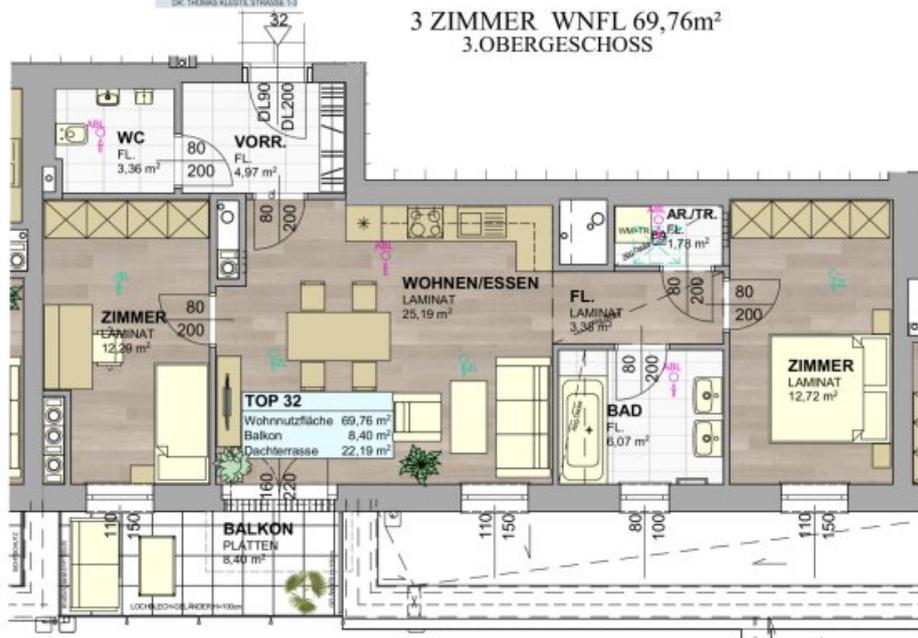
18.02.2021  
M 1:100

## UNTERWALTERSDORF

Dr.T.Klestil Straße 1-3

### Stiege 1-TOP 32

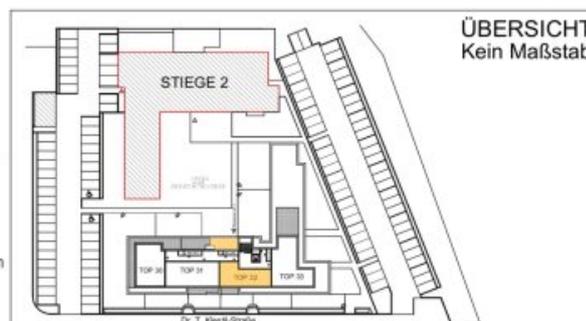
3 ZIMMER WNFL 69,76m<sup>2</sup>  
3.OBERGESCHOSS



#### DACHTERRASSE



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



ÜBERSICHT  
Kein Maßstab

Dr. T. Klestil-Grazer



# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

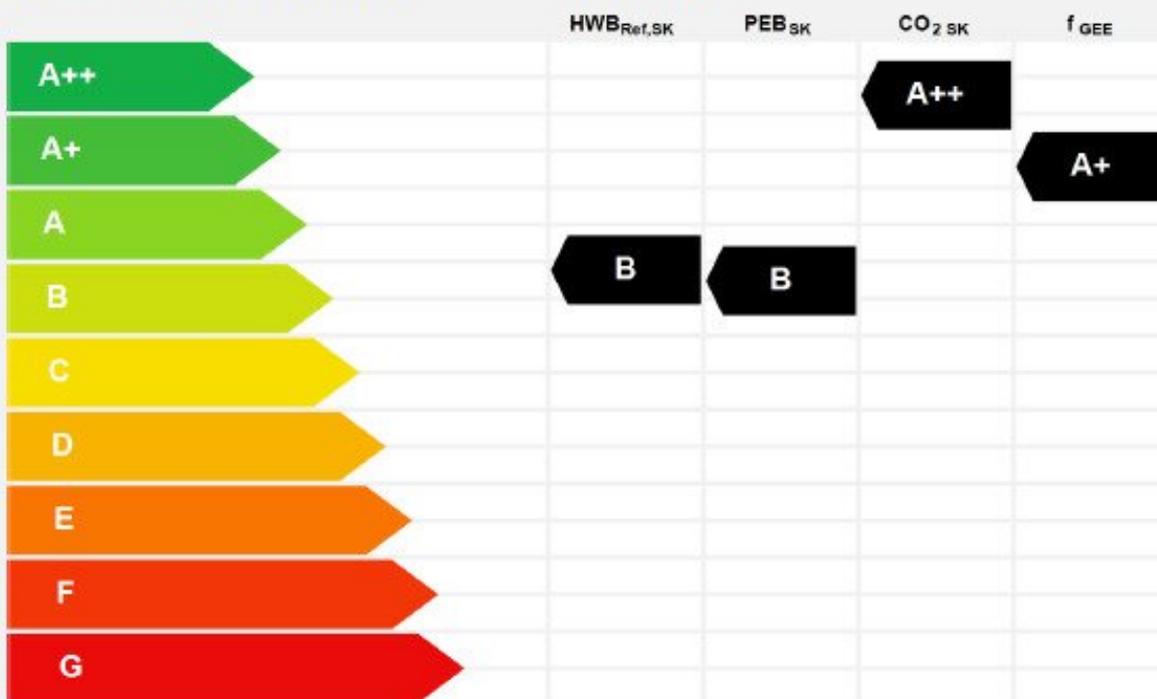
Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



|                    |  |                    |              |
|--------------------|--|--------------------|--------------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | UNTERWALTERSDORF, Dr. T. Klestil Str., 33 Whg. |                    |              |
| Gebäude (-teil)    | Stg. 1   | Baujahr            | 2021         |
| Nutzungsprofil     | Mehrfamilienhäuser                             | Letzte Veränderung |              |
| Straße             | Dr. Thomas Klestil Straße 1-3/1                | Katastralgemeinde  | Unteraltdorf |
| PLZ, Ort           | 2442 Unteraltdorf                              | KG-Nummer          | 4113         |
| Grundstücksnummer  | 456/14   | Seehöhe            | 183,00 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 stützender Erdwärme aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWB**: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defizitwert festgelegt.

**HEB**: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeerzeugung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie stützender Hilfsenergie.

**HEB<sub>SK</sub>**: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defizitwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushaltes.

**EEB**: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich stützender Endenergieerträge und zuzüglich 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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

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

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

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ STV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2009, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |                          |                         |          |                        |                           |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|----------|------------------------|---------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 3.514,77 m <sup>2</sup>  | Charakteristische Länge | 2,38 m   | Mittlerer U-Wert       | 0,24 W/(m <sup>2</sup> K) |
| Bezugsfläche       | 2.811,81 m <sup>2</sup>  | Heiztage                | 159 d    | LEK <sub>r</sub> -Wert | 16,43                     |
| Brutto-Volumen     | 11.484,96 m <sup>3</sup> | Heizgradtage            | 3.332 Kd | Art der Lüftung        | RLT mit WRG               |
| Gebäude-Hüllfläche | 4.819,03 m <sup>2</sup>  | Klimaregion             | N/SO     | Bauweise               | schwer                    |
| Kompaktheit AV     | 0,42 1/m                 | Norm-Außentemperatur    | -12,7 °C | Soll-Innentemperatur   | 20,0 °C                   |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

|                               |                                       |         |                       |                           |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------|-----------------------|---------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | Anforderung 31,6 kWh/m <sup>2</sup> a | erfüllt | HWB <sub>ref,sk</sub> | 28,5 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               |                                       |         | HWB <sub>sk</sub>     | 17,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| End-/Lieferenergiebedarf      | Anforderung 75,6 kWh/m <sup>2</sup> a | erfüllt | E/LEB <sub>sk</sub>   | 60,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor |                                       |         | f <sub>ges,sk</sub>   | 0,66                      |
| Erneuerbarer Anteil           |                                       | erfüllt |                       |                           |

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |               |                         |                           |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 95.833 kWh/a  | HWB <sub>ref,sk</sub>   | 27,3 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf                      | 60.279 kWh/a  | HWB <sub>sk</sub>       | 17,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Warmwasserwärmebedarf                | 44.901 kWh/a  | WWWB <sub>sk</sub>      | 12,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizenergiebedarf                    | 170.633 kWh/a | HEB <sub>sk</sub>       | 48,5 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieaufwandszahl Heizen           |               | e <sub>WW,H</sub>       | 1,62                      |
| Haushaltsstrombedarf                 | 57.730 kWh/a  | HHSB <sub>sk</sub>      | 16,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| End-/Lieferenergiebedarf             | 208.562 kWh/a | EEB <sub>sk</sub>       | 59,3 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf                  | 348.627 kWh/a | PEB <sub>sk</sub>       | 99,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 108.477 kWh/a | PEB <sub>sk,ne</sub>    | 30,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 240.150 kWh/a | PEB <sub>sk,er</sub>    | 68,3 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Kohlendioxidemissionen               | 21.471 kg/a   | CO2 <sub>sk</sub>       | 6,1 kg/m <sup>2</sup> a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |               | f <sub>ges,sk</sub>     | 0,66                      |
| Photovoltaik-Export                  | 3.436 kWh/a   | PV <sub>export,sk</sub> | 1,0 kWh/m <sup>2</sup> a  |

## ERSTELLT

|                   |            |              |                                      |
|-------------------|------------|--------------|--------------------------------------|
| GWR-Zahl          |            | ErstellerIn  | Ingenieurbüro<br>Ing. Günter Kubista |
| Ausstellungsdatum | 23.08.2019 |              |                                      |
| Gültigkeitsdatum  | 23.08.2029 |              |                                      |
|                   |            | Unterschrift |                                      |

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.

## Objektbeschreibung

Neuwertige 3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit hochwertiger Ausstattung wie **kontrollierter Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung, Komfortbad mit Badewanne und Möbel, Einbauküche inklusive Geräten, Außenrollos, uvm..**

Die Wohnung ist **teilmöbliert (Esstisch, Couch, Schreibtisch, Schlafzimmerkasten, Waschmaschine, Fernseher, etc.)**

Die monatlichen Kosten für die **Seebenützung** betragen **EUR 20,00**.

Die angebotene Wohnung ist **ab Jänner 2025** beziehbar.

Die angeführte Kautions versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung, wieder ausbezahlt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Makler als Doppelmakler auftritt.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Satz- und Tippfehler vorbehalten.

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 <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

**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