

**Schöne 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss mit neuer  
Einbauküche - BAD VÖSLAU/GAINFARN**



**Objektnummer: 294762041**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	58,54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,15
Gesamtmiete	695,00 €
Kaltmiete (netto)	462,18 €
Kaltmiete	629,17 €
Betriebskosten:	166,99 €
USt.:	65,83 €
Provisionsangabe:	

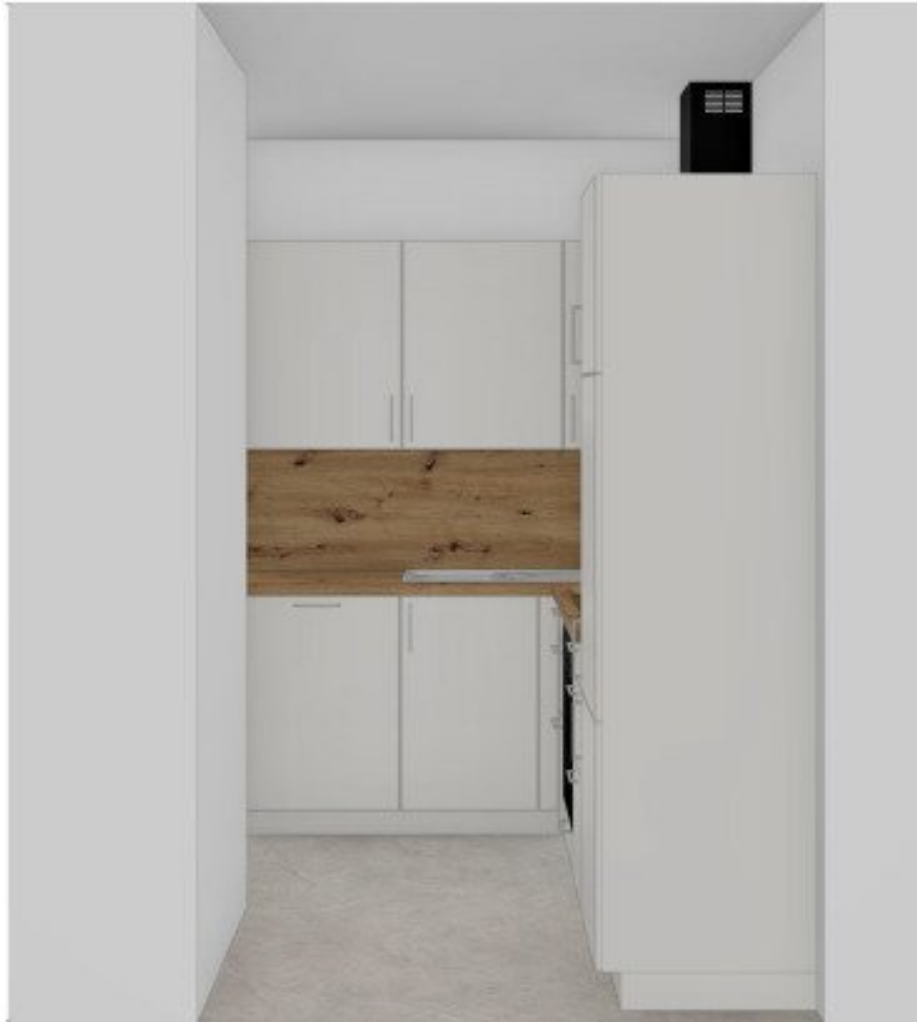
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

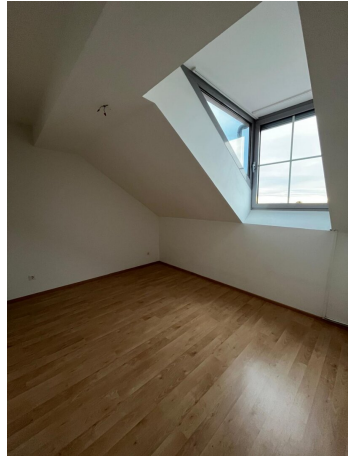
## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Kaiser**





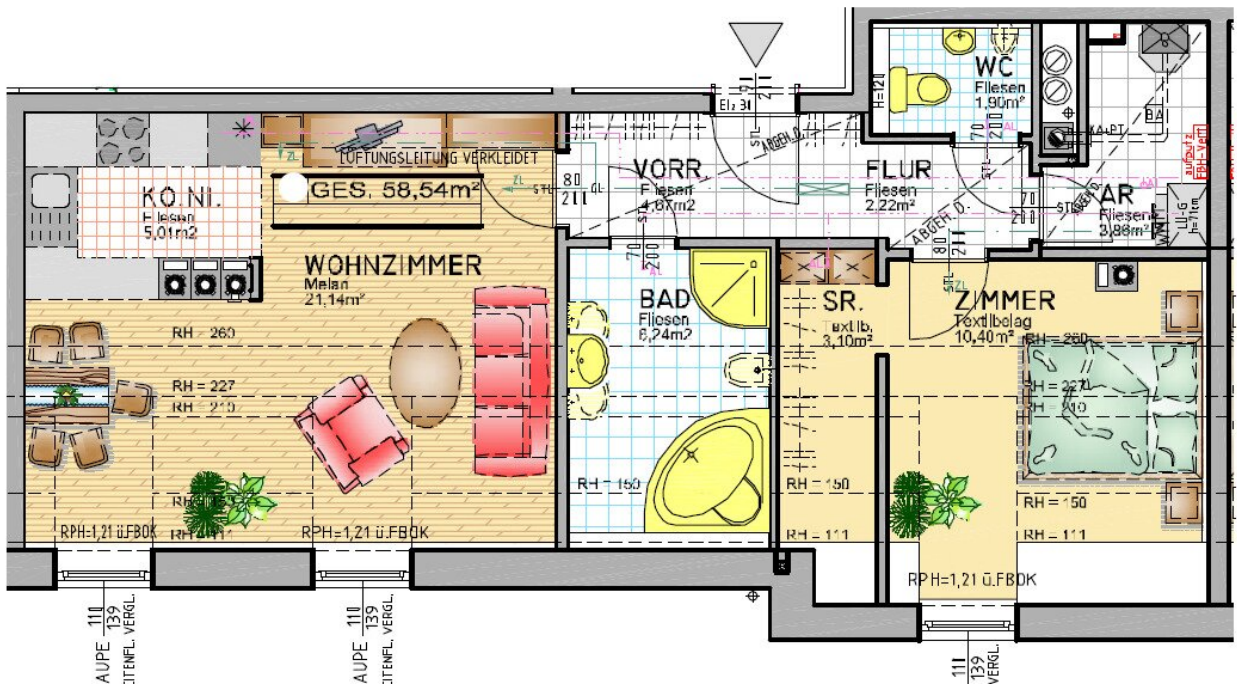












# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

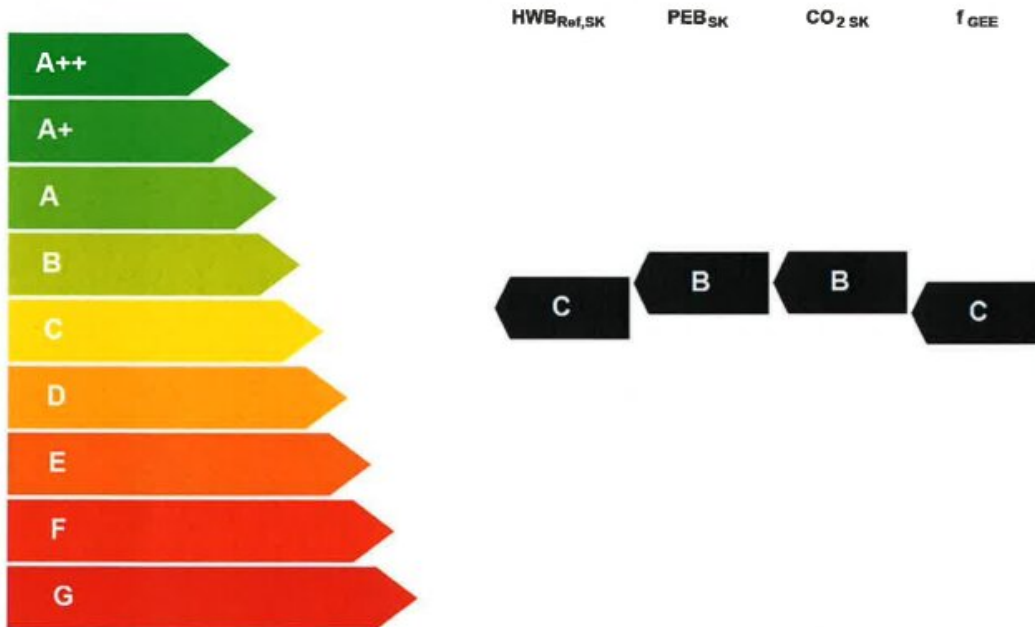
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecOTECH**  
Niederösterreich

**BEZEICHNUNG** BAD VÖSLAU, Hauptstrasse, Gainfarn Bestand

Gebäude (-teil)	Stg.1	Baujahr	2009
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstrasse 22	Katastralgemeinde	Gainfarn
PLZ, Ort	2540 Bad Vöslau	KG-Nummer	4005
Grundstücksnummer	5	Seehöhe	255,00 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normaliv geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erläge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

**HEB**: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzliche 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.

**HSB**: 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 abgezahlt 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 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 und nach Maßgabe der NO-BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB**

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**  
Niederösterreich

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.723,36 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	2,27 m	Mittlerer U-Wert	0,40 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	1.378,69 m <sup>2</sup>	Heiztage	215 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	28,11
Brutto-Volumen	6.602,36 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.408 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	2.910,66 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit AVV	0,44 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB <sub>ref,sk</sub>	56,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>sk</sub>	46,0 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB <sub>sk</sub>	109,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f <sub>o,sk</sub>	1,15
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.		

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	97,055 kWh/a	HWB <sub>ref,sk</sub>	56,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	79,208 kWh/a	HWB <sub>sk</sub>	46,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	22,016 kWh/a	WWWB <sub>sk</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	159,708 kWh/a	HEB <sub>sk</sub>	92,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		g <sub>HWZ,H</sub>	1,58
Haushaltsstrombedarf	28,306 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	188,015 kWh/a	EEB <sub>sk</sub>	109,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	246,155 kWh/a	PEB <sub>sk</sub>	142,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	225,283 kWh/a	PEB <sub>non-sk</sub>	130,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	20,872 kWh/a	PEB <sub>ren-sk</sub>	12,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	45,786 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>sk</sub>	26,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>o,sk</sub>	1,15
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,sk</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	Ingenieurbüro Ing. Günter Kubista
Ausstellungsdatum	11.05.2020		
Gültigkeitsdatum	11.05.2030		

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.

# Datenblatt zum Energieausweis

**ecOTECH**  
Niederösterreich

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Bad Vöslau

**HWB 46,0**

**$f_{GEE}$  1,15**

## Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: lt. Bestandspläne vom Oktober 2009  
Bauphysikalische Daten: lt. Bestandspläne vom Oktober 2009  
Haustechnik Daten: lt. Bestandspläne vom Oktober 2009

## Haustechniksystem

Raumheizung: Kombitherme mit Kleinspeicher ab 1994 mit Brennstoff Gas  
Warmwasser: Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert  
Lüftung: Lüftungsart mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoor test 1,00/h; Wärmerückgewinnung über Gegenstrom-Wärmetauscher, Kompaktgerät (70%);

## Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2015); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach OIB-Richtlinie 6 (Leitfaden); Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

## Objektbeschreibung

Schöne 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss in Bad Vöslau/Gainfarn.

**Eine neue Einbauküche wird in der KW 8/9 eingebaut.**

Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise
- Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung
- neue Einbauküche
- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche

Mietkosten:

- zzgl. Heizkosten (eigener Zähler)
- zzgl. Stromkosten (eigener Zähler)

Die angeführte Kautions versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung von 0,33%, wieder ausbezahlt wird.

**Das Bauvorhaben wurde mit Mitteln der NÖ Landesregierung (Wohnbauförderung) gefördert. Der Hauptmietzins erhöht sich entsprechend den Förderrichtlinien der Wohnbauförderung.**

**Aufgrund der individuellen Wohnbauförderungen erhalten Sie eine detaillierte Erklärung bei unserem Beratungsgespräch.**

Es wird darauf hingewiesen, dass der vermittelnde 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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Straßenbahn <5.250m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap