

## Schöne 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss - BAD VÖSLAU/GAINFARN



**Objektnummer: 294762055**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Wohnfläche:</b>	56,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,15
<b>Gesamtmiete</b>	680,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	441,01 €
<b>Kaltmiete</b>	615,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,52 €
<b>USt.:</b>	64,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

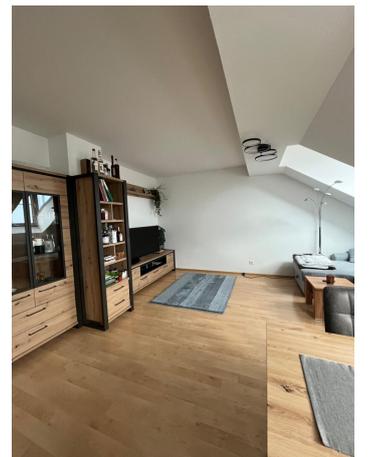
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Kaiser**

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH  
Südbahnstraße 10











# AURA

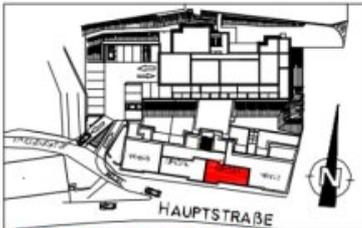
Wohnungseigentumsges.m.b.H.

## BAD VÖSLAU - GAINFARN

HAUPTSTRASSE 20-22

STIEGE I / WOHNUNG II  
56,80M<sup>2</sup> WNFL  
2-ZIMMER

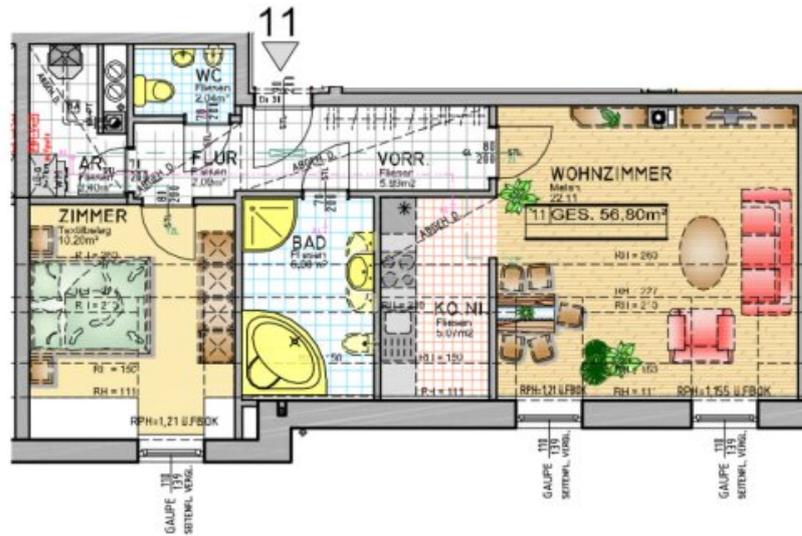
M=1:100  
22.04.2009



SYMBOL

- RH.... RAUMHÖHE
- RH 150....KENNZEICHNUNG AB DIESER HÖHE NUTZFLÄCHENBERECHNUNG
- BADEZIMMER: it. BAD-AUSSTATTUNG
  - DUSCHTASSE VORGESEHEN
  - EINZELWASCHBECKEN MITTIG VORGESEHEN (DOPPELWASCHBECKEN OPTIONAL)
- WC: it. WC-AUSSTATTUNG
  - HANDWASCHBECKEN VORGESEHEN
  - URINAL OPTIONAL (ANSCHLUSSMÖGLICHKEIT BEREITS VORGESEHEN)

! FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN !



DACHGESCHOSS

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

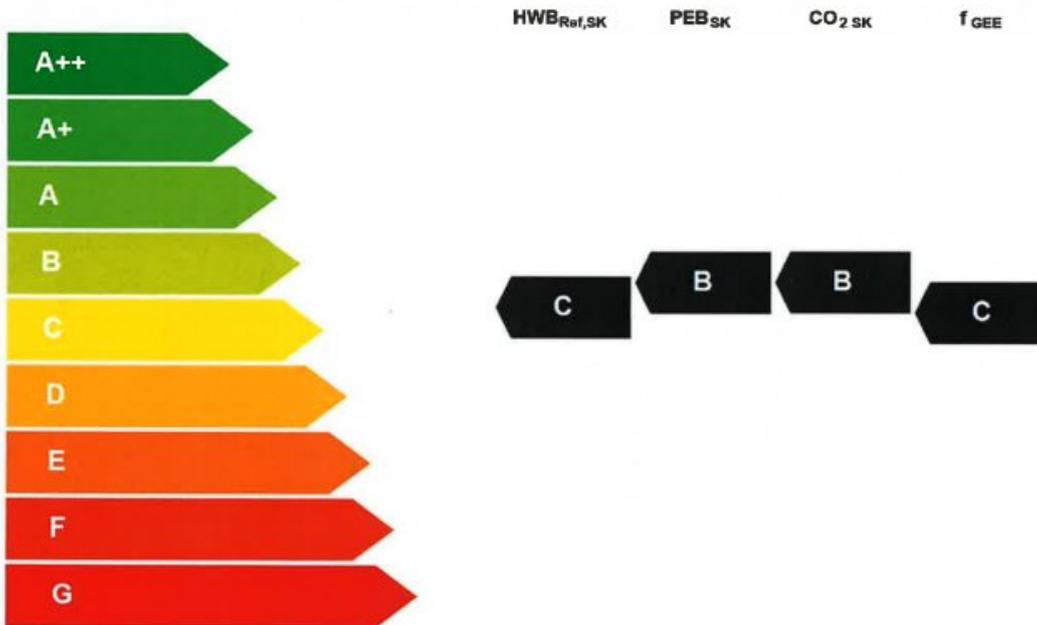
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**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-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.

**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 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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-rem</sub>) Anteil auf.

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

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 2010/18/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ-BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2009, und es wurden Döche Altkalorienregeln unterstellt.

### 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>r</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 A/V	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>ges</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		ε <sub>WZ,sk</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>ne,sk</sub>	130,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	20.872 kWh/a	PEB <sub>er,sk</sub>	12,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	45.786 kg/a	CO <sub>2,sk</sub>	26,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>ges,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
Ausstellungsdatum	11.05.2020		Ing. Günter Kubista
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<sub>GEE</sub> 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.

**Einige Möbel können dem Vormieter abgelöst werden! Besichtigungen sind montags und dienstags nach Terminvereinbarung möglich!**

Ausstattung:

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

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 <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <5.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap