

Schöne 3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse in zentraler Lage - LEOBERSDORF



Objektnummer: 294762057

Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,21 m ²
Heizwärmebedarf:	15,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Gesamtmiete	1.065,00 €
Kaltmiete (netto)	682,71 €
Kaltmiete	965,54 €
Betriebskosten:	282,83 €
USt.:	99,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



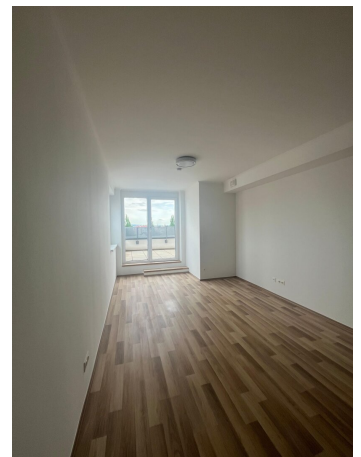
Stephanie Kaiser

AURA Liegenschafts
Südbahnstraße 10
2544 Leobersdorf

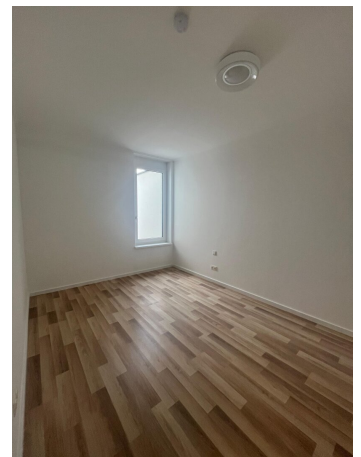
T +43 2256 63 770
H +43 664 85 72 454

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur











Die in den Plänen eingezeichneten Maße beziehen sich auf Rohbauangaben ohne Berücksichtigung der Einbaustärke sowie Oberflächenabgriffe wie Fliesen oder dergleichen und sind daher als Grundlage für die Dimensionierung der Bauteile zu verwenden. Die Angaben sind ohne Gewähr. Änderungen, Zusätze, Accessoires, etc. sind nicht Bestandteil der Ausstattung. Gelb hinterlegte Flächen zeigen die Neuanforderungen an den Eigentümern werden mittels Beschriftungen ausgewiesen. Ein im Plan als eben dargestellter Garten kann eventuell trotzdem geringe Neigungen aufweisen!



M 1:100 0 m 1 2 3 4 5

Übersichtsplan



4C

Hirtenberger Straße 4C
2544 Leobersdorf

STIEGE 2

TOP 10

Lage

3. Obergeschoß

Wohnfläche

ca. 83,50 m²

Einstellraum

ca. 6,21 m²

Dachterrasse

ca. 25,74 m²

Ausstattungsänderungen, konstruktive oder technische Änderungen sowie Nutzflächenänderungen der Unterlagen sind vorbehalten.

Stand:
30.07.2020

AURA

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

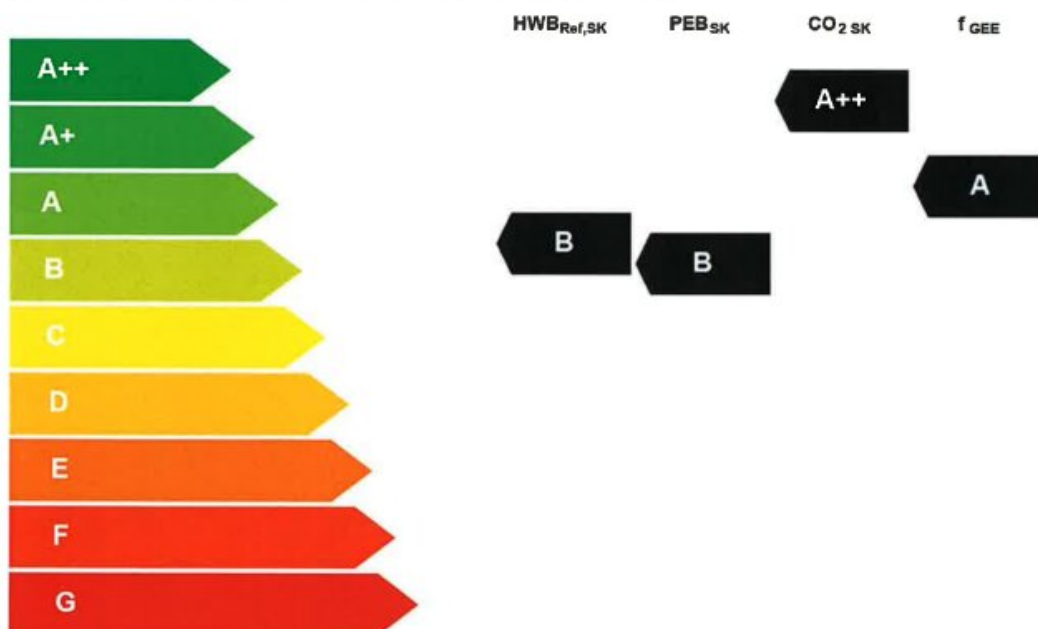
ecOTECH
Niederösterreich

BEZEICHNUNG LEOBERSDORF, Hirtenbergerstr. 4c

Gebäude (-teil) Stg. 1-3
Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser
Straße Hirtenbergerstraße 4c
PLZ, Ort 2544 Leobersdorf
Grundstücksnummer 1124/43, 1124/82

Baujahr 2019
Letzte Veränderung
Katastralgemeinde Leobersdorf
KG-Nummer 4018
Seehöhe 256,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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.

HRSB: 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 zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nem}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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 NO-BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Abkalkulationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: März 2015

ecOTECH

Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.019,42 m²	Charakteristische Länge	2,70 m	Mittlerer U-Wert	0,27 W/(m²K)
Bezugsfläche	2.415,54 m²	Heiztage	157 d	LEK _p -Wert	17,23
Brutto-Volumen	10.012,16 m³	Heizgradtage	3.409 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	3.704,90 m²	Klimaregion	N/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,37 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Soil-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung 29,5 kWh/m²a	erfüllt	HWB _{ref,SK}	26,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB _{SK}	15,5 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	Anforderung 74,5 kWh/m²a	erfüllt	E/LEB _{SK}	65,0 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{EE}	0,73
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	79.481 kWh/a	HWB _{ref,SK}	26,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	46.881 kWh/a	HWB _{SK}	15,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	38.573 kWh/a	WWWB _{SK}	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	146.355 kWh/a	HEB _{SK}	48,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{WHL}	1,71
Haushaltsstrombedarf	49.594 kWh/a	HHSB _{SK}	16,4 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	195.949 kWh/a	EEB _{SK}	64,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	331.904 kWh/a	PEB _{SK}	109,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	116.544 kWh/a	PEB _{SK,non-RE}	38,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	215.360 kWh/a	PEB _{SK,RE}	71,3 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	23.337 kg/a	CO ₂ _{SK}	7,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{EE,SK}	0,73
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro
Ausstellungsdatum	11.11.2019		Ing. Günter Kubista
Gültigkeitsdatum	11.11.2029		
		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.

Datenblatt zum Energieausweis

ecOTECH
Niederösterreich

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Leobersdorf

HWB 15,5

f_{GEE} 0,73

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Einreichläne vom November 2019
Bauphysikalische Daten:	lt. Einreichläne vom November 2019
Haustechnik Daten:	lt. Einreichläne vom November 2019

Haustechniksystem

Raumheizung:	Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)
Warmwasser:	Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung:	Lüftungsart mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoor test 0,08/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 3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse in zentraler Lage Leobersdorf.

Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise
- Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Badezimmer inkl Badewanne und Dusche
- Stellplatz

Mietkosten:

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

Die angeführte Kautions versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung von 0,42%, 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 <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <8.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap