KLASSISCHE VILLA DIREKT AN DER ISCHL - RESIDIEREN und ARBEITEN SIE MIT STIL! - STELLPLÄTZE AM GRUND!



Objektnummer: 4109

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	530,00 m²
Zimmer:	10
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Garten:	250,00 m²
Keller:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 223,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,32
Kaufpreis:	2.298.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Bw Günter Stamberg

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Wirerstraße 5
4820 Bad Ischl

T +43 6132 23595
H +43 664 15 75 900


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
© Oliver Pfeller


rtimmo
© Oliver Pfeller


rtimmo


rtimmo
MAG. BUCHWIESER / KOFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER KÖFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler

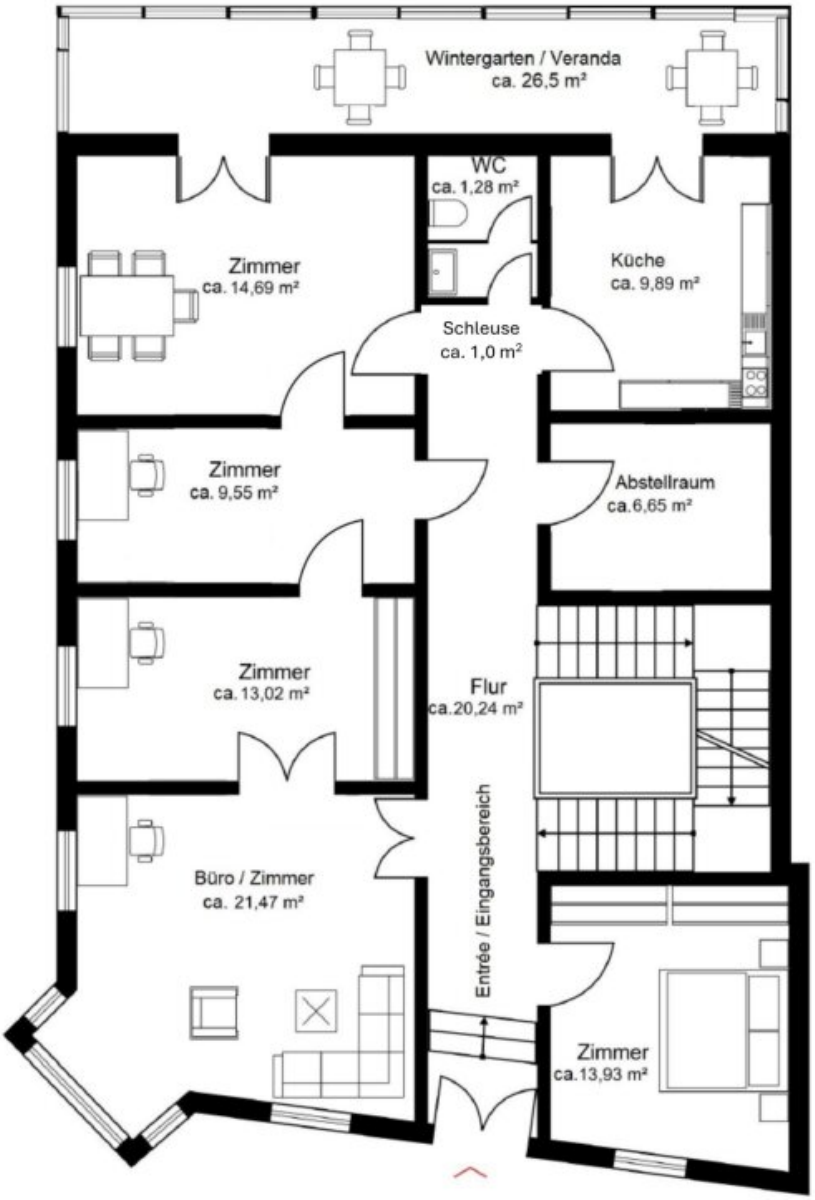

rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER KÖFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo

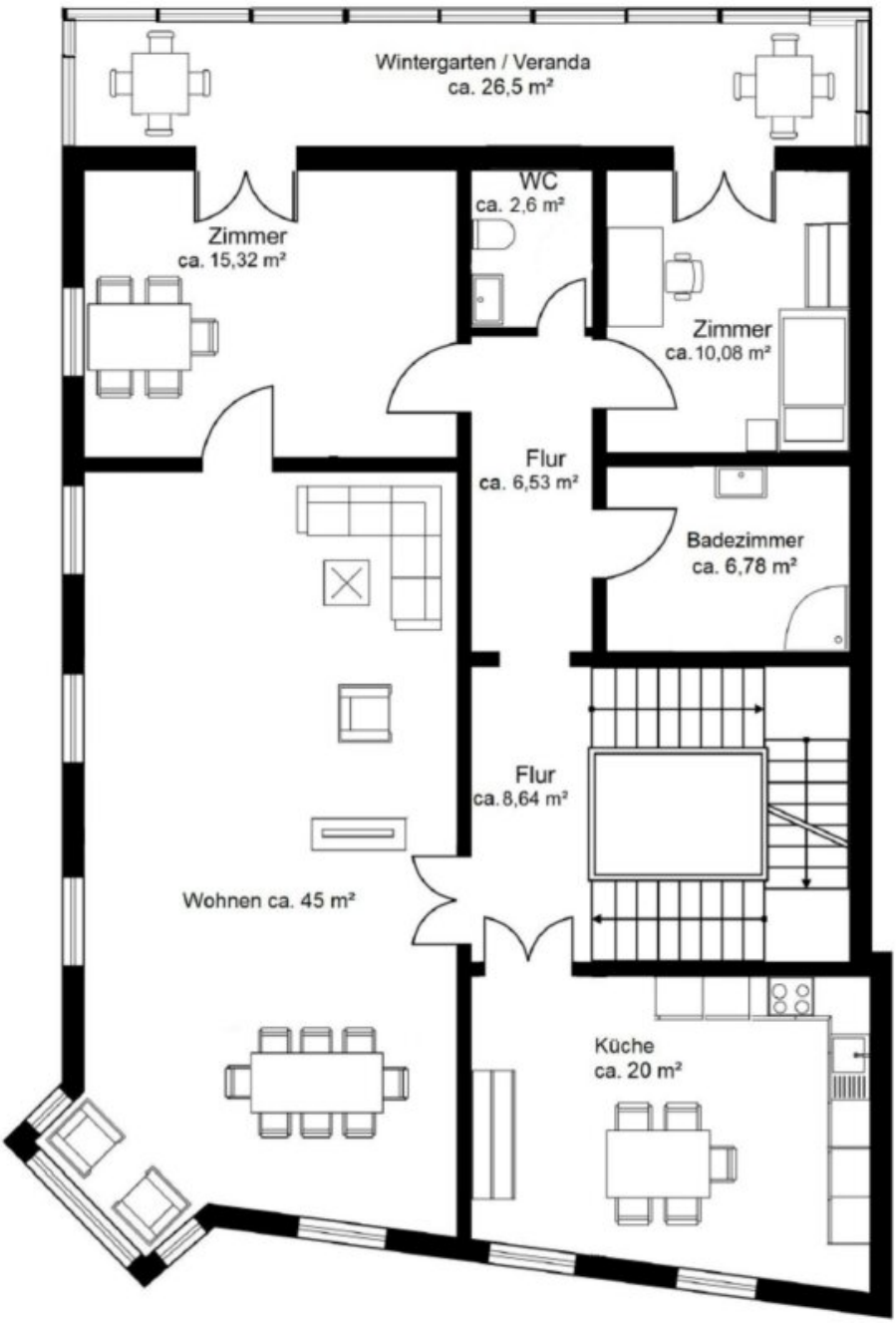
Erdgeschoss

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



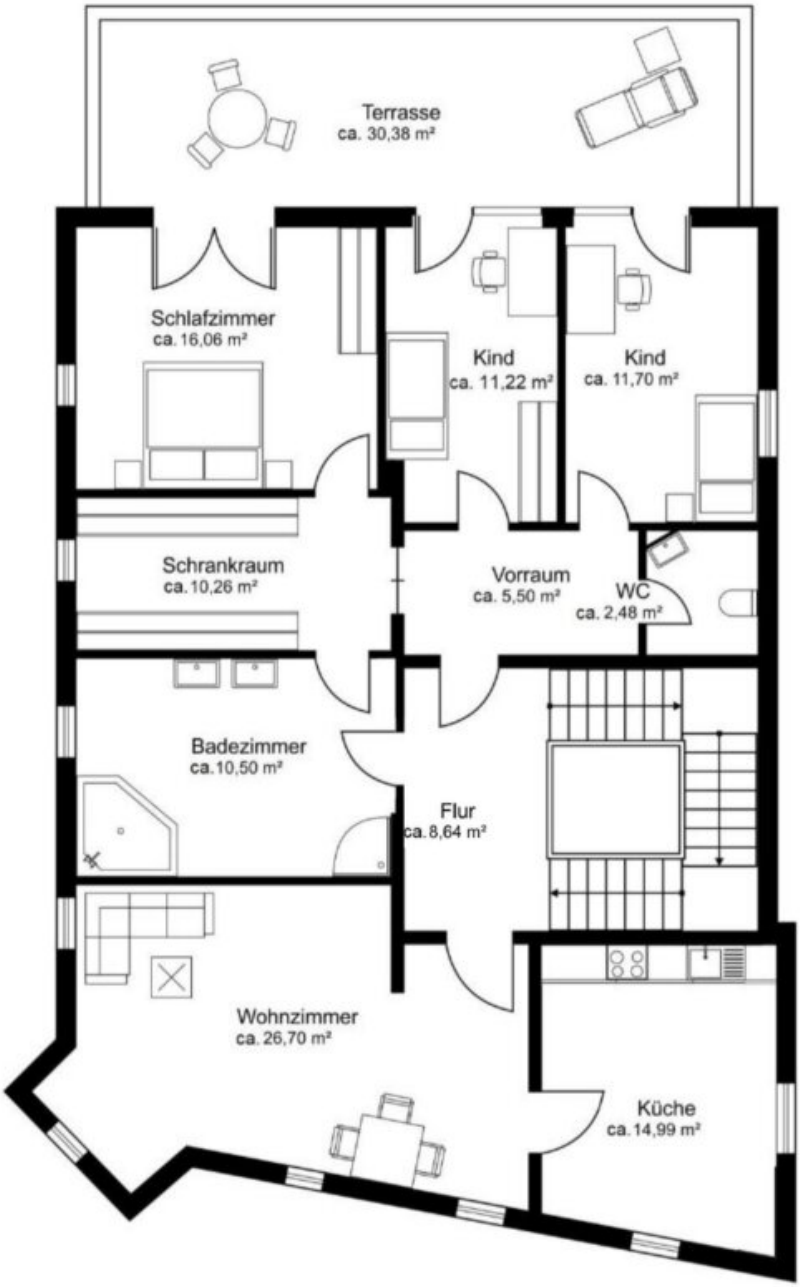
1. Obergeschoss

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

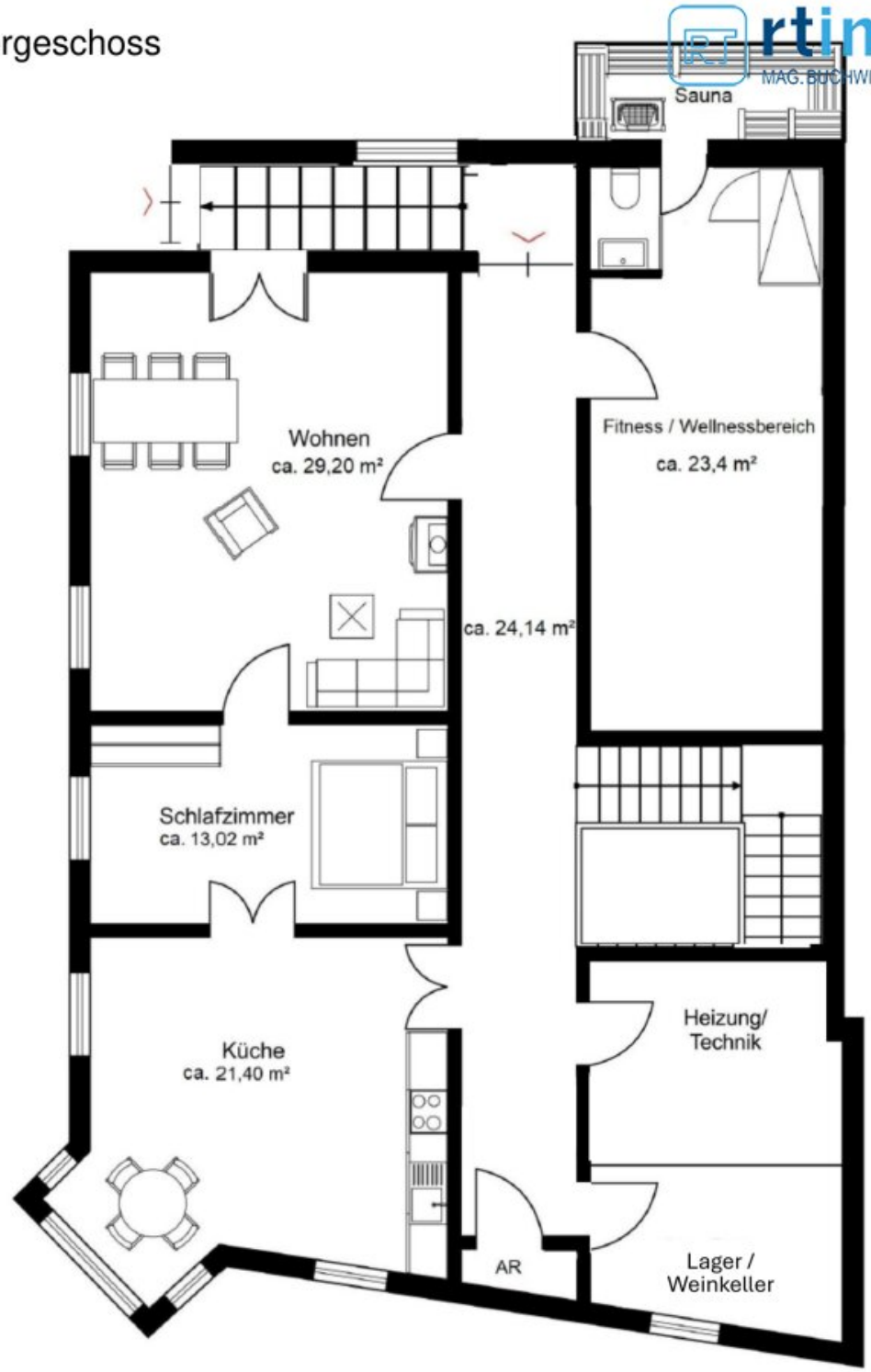


2. Obergeschoss

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



Untergeschoss



IBTS GmbH
DI Johann Spiessberger
Kollmannsberg 109
4814 Neukirchen
0699 10506143
office@ibts.at

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

IBTS.AT
BAUPHYSIK. BAUTECHNIK. SCHALLSCHUTZ

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Wohnhaus Dr. Messner

Dr. Thomas Messner
Salzburgerstr. 28
4820 Bad Ischl

IBTS GmbH
Kollmannsberg 109 4814 Neukirchen
office@ibts.at www.ibts.at

23.12.2020

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	**Wohnhaus Dr. Messner**	**Umsetzungsstand**	**Ist-Zustand**
Gebäude(-teil)		Baujahr	1874
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Salzburgerstr. 28	Katastralgemeinde	Bad Ischl
PLZ/Ort	4820 Bad Ischl	KG-Nr.	42002
Grundstücksnr.	273	Seehöhe	469 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F	F			F
G		G	G	

HWB_{Ref}: 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.

SK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Datenblatt GEQ
Wohnhaus Dr. Messner

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
IBTS.AT

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 223 $f_{GEE,SK}$ 3,32

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	785 m²	charakteristische Länge l_c	2,14 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	2 489 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,47 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	1 165 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Diverse Pläne, Begehung
Bauphysikalische Daten:	OIB Richtline 6
Haustechnik Daten:	Begehung

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl leicht)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

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

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

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 ONORM H 7500 erstellt werden.

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	785,1 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	628,0 m²	Heizgradtage	4 046 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	2 488,9 m³	Klimaregion	NF	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 164,5 m²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,47 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,14 m	mittlerer U-Wert	1,45 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	105,48	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$	= 185,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK}	= 185,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK}	= 301,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$	= 3,18

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$	= 174 900 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	= 222,8	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$	= 174 900 kWh/a	HWB_{SK}	= 222,8	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw}	= 6 018 kWh/a	WWWB	= 7,7	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$	= 264 860 kWh/a	HEB_{SK}	= 337,4	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$	= 5,34	
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$	= 1,33	
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	= 1,46	
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB}	= 10 905 kWh/a	HHSB	= 13,9	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$	= 275 765 kWh/a	EEB_{SK}	= 351,3	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$	= 337 913 kWh/a	PEB_{SK}	= 430,4	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.em.,SK}$	= 327 990 kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$	= 417,8	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBem.,SK}$	= 9 923 kWh/a	$PEB_{em.,SK}$	= 12,6	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$	= 84 137 kg/a	$CO_{2eq,SK}$	= 107,2	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$	= 3,32	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$	= - kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$	= -	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	23.12.2020
Gültigkeitsdatum	22.12.2030
Geschäftszahl	20-273

ErstellerIn: IBTS GmbH
Kollmannsberg 109, 4814 Neukirchen

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

KLASSISCHE VILLA DIREKT AN DER ISCHL

Auf Sie wartet die historische Atmosphäre dieser einzigartigen Villa mit einem atemberaubenden Blick in den Garten der Kaiservilla und auf die Ischl.

Die Villa lässt den Glanz von Kunst und Historie erkennen und besticht einerseits durch ihre Großzügigkeit in der Raumgestaltung, aber auch durch die Freundlichkeit und Helligkeit durch die mehrstöckige Veranda, die in Richtung der Ischl ausgerichtet ist und dem Haus auch eine moderne Note gibt. Das zentrale verbindende Element innerhalb des Hauses ist ein beeindruckendes Stiegenhaus, welches die beiden repräsentativen Ebenen, die Wohnebene im Dachgeschoss und das Untergeschoss verbindet.

Im Erdgeschoss befinden sich fünf großzügige Räume, ein Wintergarten in der Veranda, eine kleine Teeküche und ein Archiv, welche sich perfekt als Büroräume eignen.

Das erste Obergeschoss zeichnet sich aus durch einen gartenseitigen, einladenden Raum, der nicht nur durch seine Größe beeindruckt sondern auch durch einen gemütlichen Ofen. In der Etage gibt es ein weiteres kleines Zimmer (derzeit Bibliothek), eine große Küche, einen Abstellraum, und einen gemütlichen Wintergarten.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich derzeit vier Schlafräume, eine Teeküche und ein großes Bad. Diese Etage beeindruckt durch die weitläufige Terrasse, von der man den ganzen Ort überblickt und das Rauschen der Ischl genießen kann. Dieser Bereich benötigt Ihre Aufmerksamkeit um in modernen Glanz zu erstrahlen.

Im Untergeschoss befinden sich eine kleine Einliegerwohnung mit zwei gemütlichen Räumen mit Kamin und ein Raum, welchen man zu einem Weinlager umbauen kann, sowie zwei weitere Räume, die derzeit als Wellnessbereich genutzt werden und eine Küche. Unter der Villa gibt es auch noch einen Keller, der von außen zu begehen ist.

Der direkte Ausgang zur Ischl vom Garten aus macht diese Liegenschaft zu einem kleinen Paradies. Zur Liegenschaft gehören auch mehrere Stellplätze am eigenen Grund.

Insgesamt eine wunderschöne Villa, die durch die Wintergärten und der weitläufigen Terrasse einzigartig ist und für Wohlbefinden und Entspannung in allen Jahreszeiten sorgt.

RAUMAUFTEILUNG:

EG: 5 Räume, WC, Wintergarten, kleine Teeküche, Abstellraum

1 OG: großer repräsentativer Raum, 1 Zimmer, Wintergarten, Küche, WC, Abstellraum

2 OG: 4 Schlafzimmer, großes Bad, Terrasse, Teeküche, Garderobe

UG: 2 Zimmer, Küche, 1 weiterer Raum, Sauna, WC, Fitnessraum

Keller

AUSSTATTUNG:

hohe Räume, originale Flügeltüren, repräsentatives lichtdurchflutetes Stiegenhaus, Veranda mit Wintergarten auf zwei Wohnebenen, Terrasse, Parkettböden, Garten, Stellplätze, neue Gasheizung mit 50 kW Leistung.

KOSTEN

€ 2.298.000,00 Kaufpreis

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch

zwischen ca. 1 % und 1,5% (zzgl. 20% USt) Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% (zzgl. 20% USt) Vermittlungshonorar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!