

**PROVISIONSFREIE RARITÄT: EINFAMILIENHAUS -
hochwertig innen ausgebaut- mit riesiger Garage (ehemals
Oldtimer) + teilausgebautes Dachgeschoss.+ riesigem
Garten**



Objektnummer: 4303

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2263 Waidendorf
Baujahr:	1917
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	155,00 m²
Nutzfläche:	447,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 532,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,54
Kaufpreis:	349.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 5 und 6
1190 Wien

T +43 1 470 39 55
H +43 660 651 38 29
F +43 1 470 39 55 89

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















Ludwig Pöll GmbH
Dipl.-Ing. Wolfgang Pöll
Schubertstraße 18
2263 Dürnkrut
02538/80257
wolfgang@poell.cc


www.poell.cc

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Bestandsgebäude Hauptstraße 36, 2263 Waidendorf

Gerhard Mayrhofer u. Brigitte Schmidt
Hauptstraße 36
2263 Dürnkrut

Energieausweis für Wohngebäude

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

POLL
www.poll.cc

BEZEICHNUNG	Bestandsgebäude Hauptstraße 36, 2263 Waidendorf	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnbereich	Baujahr	1927
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 36	Katastralgemeinde	Waidendorf
PLZ/Ort	2263 Dümkrut	KG-Nr.	6129
Grundstücksnr.	110	Seehöhe	155 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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				
G				
	G	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 gebautechnischen 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.

RK: 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_{re}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) 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-Vorgabe-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

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

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	191,8 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	153,5 m²	Heizgradtage	3.626 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	673,8 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	666,2 m²	Norm-Außentemperatur	-14,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,99 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	1,01 m	mittlerer U-Wert	1,54 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	153,87	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 487,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 487,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 712,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 5,52

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 101.980 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 531,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 101.980 kWh/a	HWB _{SK} = 531,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 1.470 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 145.276 kWh/a	HEB _{SK} = 757,3 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 4,65
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,36
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,40
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 2.665 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 147.941 kWh/a	EEB _{SK} = 771,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 164.227 kWh/a	PEB _{SK} = 856,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} = 162.510 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 847,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 1.717 kWh/a	PEB _{em,SK} = 9,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 36.485 kg/a	CO _{2eq,SK} = 190,2 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 5,54
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ludwig Pöll GmbH
Ausstellungsdatum	06.03.2024		Schubertstraße 18, 2263 Dürnkrot
Gültigkeitsdatum	05.03.2034	Unterschrift	
Geschäftszahl			

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.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 532 f_{GEE,SK} 5,54**Gebäudedaten**

Brutto-Grundfläche BGF	192 m ²	charakteristische Länge l _c	1,01 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	674 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,99 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	666 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Plan, örtliche Begehung, 16.2.2024
Bauphysikalische Daten:	örtliche Begehung, 16.2.2024
Haustechnik Daten:	örtliche Begehung, 16.2.2024

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
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.

STRASSEN-ANSICHT



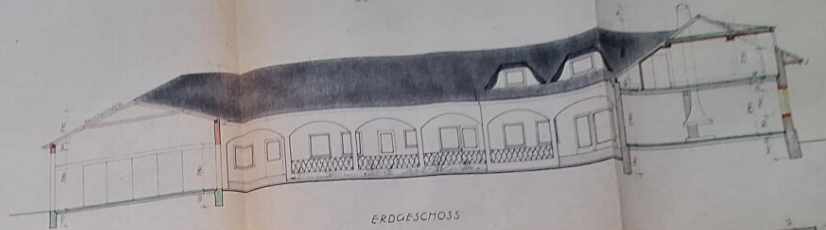
SCHNITT E-F



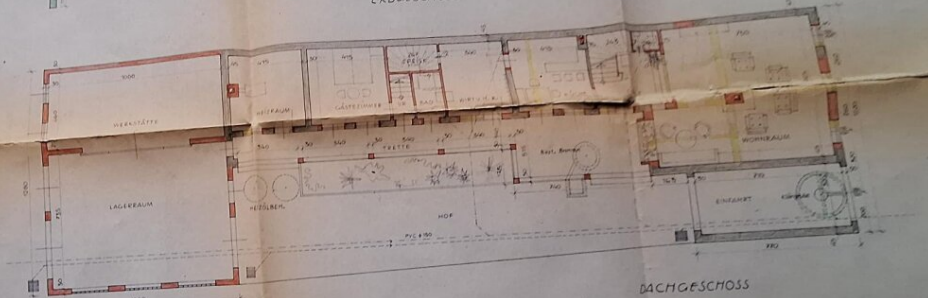
GARTEN-ANSICHT



SCHNITT A-B



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

ANSICHT



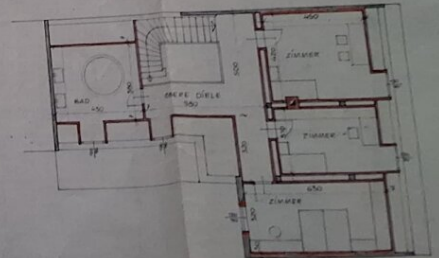
SCHNITT C-D



NEBENGEBAUDE IM GARTEN



GRUNDRISS



Objektbeschreibung

HIGHLIGHTS

- hochwertig ausgebauter Wohnbereich mit Kamin
- riesiger Garten (im Bauland Agrar)
- uneinsehbarer Innenhof
- Grund im Bauland Agrar
- Veranda in Bögen eingefasst
- große Garage (ehemaliger Gewerbbetrieb - Oldtimersanierung)
- Infrarotkabine
- Weinkeller (renovierungsbedürftig)
- ausbaufähiger Dachboden

BESCHREIBUNG

Haus:

Dieses außergewöhnliche Haus sticht durch viele Details heraus, welche ein besonderes Wohngefühl vermitteln. Von außen unauffällig, beeindruckt das Haus im Inneren umso mehr, denn sobald man das Eingangstor betritt, befindet man sich in einem uneinsehbaren Innenhof mit einer durch Rundbögen eingefassten Veranda, über die man in den mit viel Geschmack sanierten und eingerichteten Wohnbereich eintritt. Absolut hochwertig ist bereits das Vorzimmer eingerichtet, welches offen mit dem großen, edlen Wohnzimmer verbunden ist. Dieses ist mit viel Liebe gestaltet wobei als zentraler Bestandteil einerseits der große Kamin auffällt, als auch die Kombination aus Holz und natürlichen Baustoffen, welche insgesamt eine Wohlfühlatmosphäre schafft. Vom Vorzimmer gelangt man einerseits in ein hofseitig gelegenes Schlafzimmer und auch in die Küche, die durch eingebautes helles Holz sehr ansprechend wirkt. Die Speis befindet sich direkt daneben. Über einen Gang gelangt man in ein sehr großes modernes Schlafzimmer.

Es gibt eine Planung für ein ausgebauten Dachgeschoss über diesem Bereich des Hauses.

ehemalige Garage/Werkstatt, Dachgeschoss:

Der große Garagenbereich im hinteren Bereich des uneinsehbaren Hofes, bietet Platz für mehrere Autos, es gibt eine Grube für Reparaturarbeiten und eine ehemalige Lackierbox. Man gelangt über einen Stiegenaufgang ins teilweise ausgebaute Dachgeschoss, indem es bereits zwei ausgebaute Zimmer gibt und ein kleines Bad. In diesem Teil des Hauses kann man einen großen neuen Wohnbereich schaffen.

Garten:

Der weitläufige Garten, der bis zu rückwärtigen Strasse führt, ist auf Grund seiner Größe ein echter Hingucker. Dort steht derzeit ein kleines Pool, ein eigener Geräteschuppen und für Abenteurer ein ehemaliger renovierungsbedürftiger Weinkeller, uvm.

FAZIT : Ein Haus zum Verlieben für große Familien oder einfach für jemanden, der viel Platz liebt bzw. braucht. Insgesamt ein gemütliches Haus mit vielen Möglichkeiten.

AUSSTATTUNG

Großer Garten, Parkett, Einbauküche, Veranda, große Garage (ehemalige Oldtimergarage mit Reparturgrube),

INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten, Kaffees, Restaurants, diverse Ärzte, etc. befinden sich im Zentrum von Dürnkrut, ca. 2-3 Kilometer entfernt bzw. im ca. 15 Minuten entfernten Gänserndorf

Eine Volksschule und Kindergärten finden sich in den nächstgelegenen Ortschaften Götzendorf und Ebenthal, auch diese liegen nur wenige Kilometer entfernt.

VERKEHRSANBINDUNG

Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten Dürnkrut um Einkäufe erledigen zu können bzw. Gänserndorf in ca. 15 min für größere Besorgungen.

Auch in wenigen Fahrminuten ist man an der slowakischen Grenze.

Wien ist mit dem Auto ca. 45 Minuten entfernt.

KOSTEN

Kaufpreis: 349.000 Euro

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandenschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap