

**Schöne 2-Zimmer Wohnung mit großem Südostbalkon im  
Hasengarten - UNTERWALTERSDORF**



**Objektnummer: 294762063**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2442 Unterwaltersdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,55
<b>Gesamtmiete</b>	689,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	485,41 €
<b>Kaltmiete</b>	624,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,30 €
<b>USt.:</b>	64,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Haselgruber**

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH











# AURA

WOHNUNGSEIGENTUMSGES. m. b. H.

## UNTERWALTERSDORF

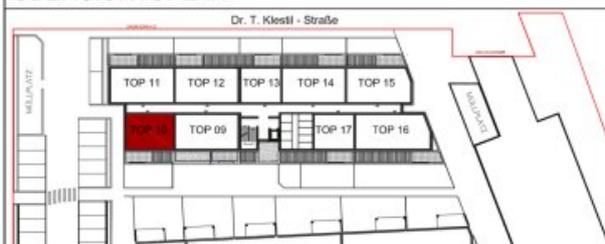
### "Hasengarten"

11.03.2016  
M = 1:100

Dr. Thomas Klestil-Straße 4  
**STIEGE 1 TOP 10**  
2 ZIMMER WNFL 51,07m<sup>2</sup>  
1. OBERGESCHOSS



### ÜBERSICHTSPLAN



BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE LT. BADAUSSTATTUNG  
WC: LT. WC-AUSSTATTUNG  
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND  
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

# Energieausweis für Wohngebäude

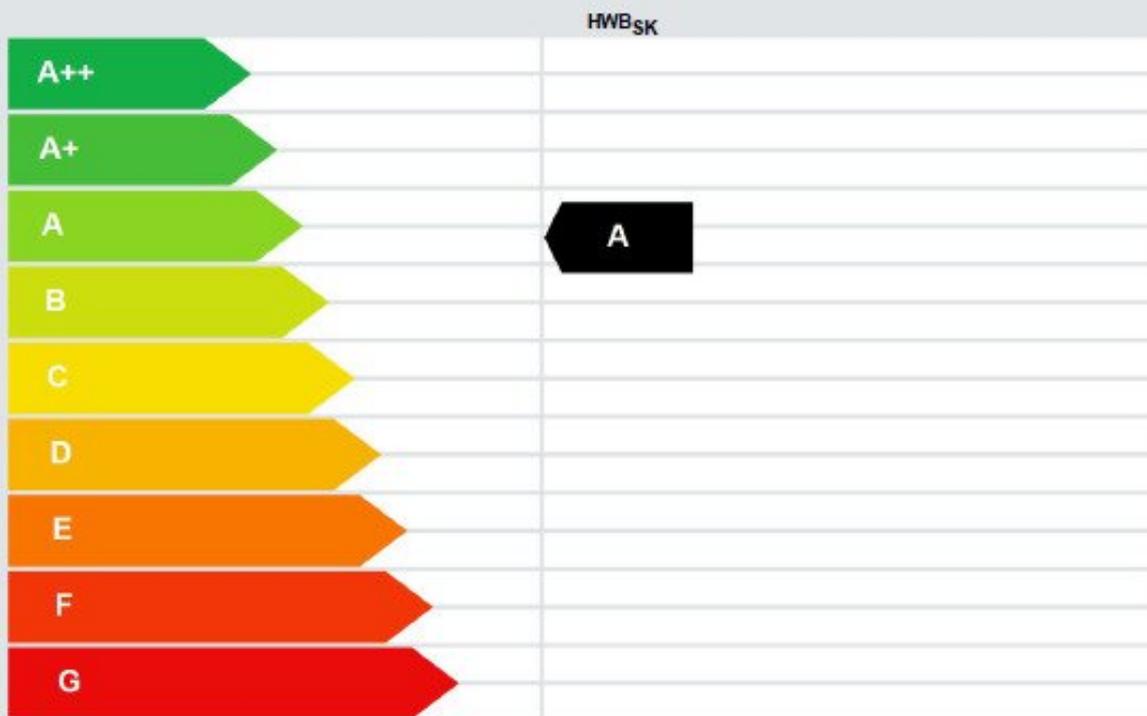
**ecOTECH**  
Niederösterreich

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011

<b>BEZEICHNUNG</b>	UNTERWALTERSDORF Hasengarten, STG		
Gebäude(-teil)	Stg.1	Baujahr	2014 -2016
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Hasengarten	Katastralgemeinde	Unterwaltersdorf
PLZ/Ort	2442 Unterwaltersdorf	KG-Nr.	4113
Grundstücksnr.	456/15	Seehöhe	183 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Verlusten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungsz Zeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

**CO<sub>2</sub>** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>ges</sub>** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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 Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014.

# Energieausweis für Wohngebäude

**ecOTECH**  
Niederösterreich

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 8  
Ausgabe: Oktober 2011

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.069,60 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N/SO	mittlerer U-Wert	0,36 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugs-Grundfläche	2.455,68 m <sup>2</sup>	Heiztage	183 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	9.692,17 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.332 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	3.675,32 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (A/V)	0,38 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	23,29
charakteristische Länge	2,64 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung OIB Neubau-Anforderung 2012	
HWB	23,0 kWh/m <sup>2</sup> a	66.451 kWh/a	21,6 kWh/m <sup>2</sup> a	34,2 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
WWWB		39.214 kWh/a	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB <sub>RH</sub>		4.932 kWh/a	1,6 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB <sub>WW</sub>		10.467 kWh/a	3,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB		15.514 kWh/a	5,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB		121.179 kWh/a	39,5 kWh/m <sup>2</sup> a		
HHSB		50.418 kWh/a	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB		151.584 kWh/a	49,4 kWh/m <sup>2</sup> a	76,7 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
PEB		297.409 kWh/a	96,9 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB <sub>n,erm</sub>		119.001 kWh/a	38,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB <sub>erm</sub>		178.408 kWh/a	58,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
CO <sub>2</sub>					
f <sub>GEE</sub>	0,55		0,55		

## ERSTELLT

GWR-Zahl

Erstellerin

Architekturbüro Marosevic  
Arch. Dipl. Ing. Peter Marosevic

Ausstellungsdatum

24.06.2015

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

24.06.2025

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

**Unterwaltersdorf - Hasengarten - schöne 2 Zimmerwohnung ca. 51,07 m<sup>2</sup> mit Balkon ca. 9,83 m<sup>2</sup>!**

Die Wohnung befindet sich im Projekt Hasengarten und ist ca. 20 km von Wien entfernt. Durch die großartige öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung ist die Bundeshauptstadt unkompliziert erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich viele Bildungseinrichtungen, sowie viele Möglichkeiten für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

### **Ausstattung:**

- Ziegelmassivbauweise
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Einbauküche
- Beleuchtung
- ein PKW-Abstellplatz

Nach Vereinbarung mit der aktuell mietenden Partei, können die Möbel abgelöst werden.

Die angeführte Kautions versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher beim Auszug, abzüglich einer monatlichen Abwertung, wieder ausbezahlt wird.

Die monatlichen Kosten für die Seebenützung betragen EUR 21,74 und werden der Miete noch zugerechnet.

Alle Informationen beziehen sich auf die 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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap