

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Ausblick über
Graz – ruhig & sonnig!**



Objektnummer: 8257/253

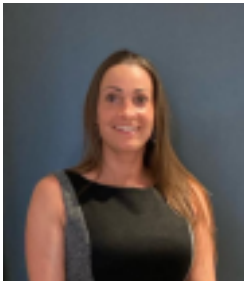
Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brehmstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Gesamtmiete	880,00 €
Kaltmiete (netto)	550,00 €
Kaltmiete	850,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	30,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic











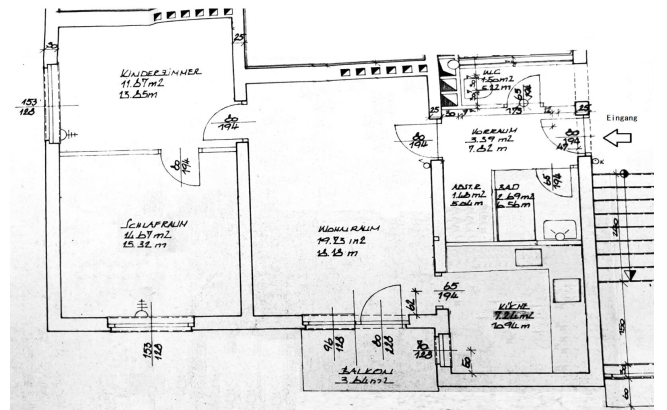












Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG Brehmstraße 66

Gebäude(-teil) Wohngebäude

Nutzungsprofil Mehrfamilienhaus

Straße Brehmstraße 66

PLZ/Ort 8053 Graz

Grundstücksnr. .1813

Baujahr 1968

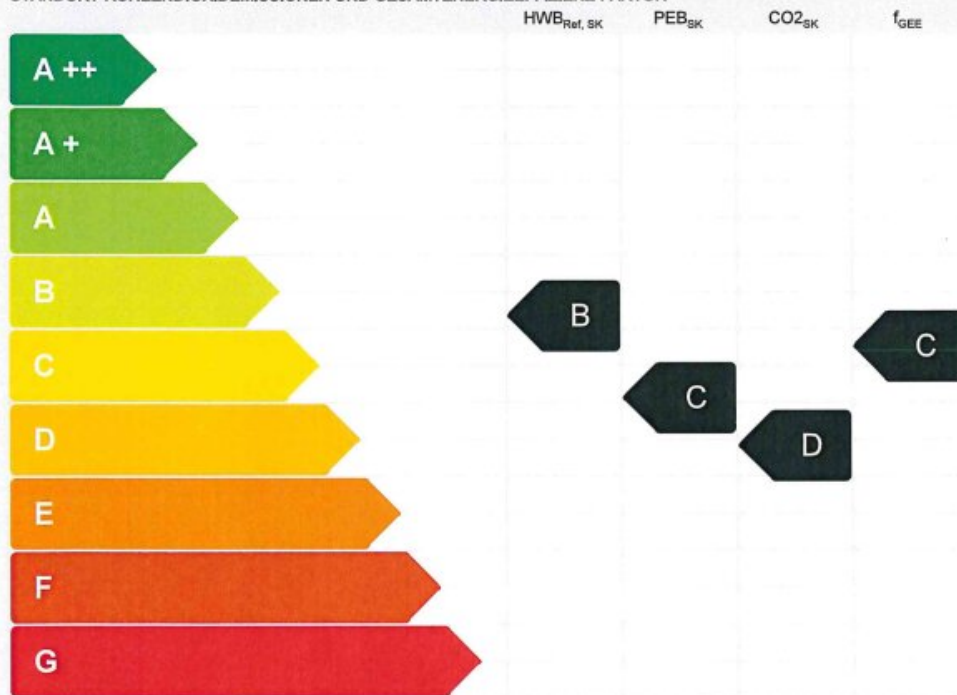
Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Wetzelsdorf

KG-Nr. 63128

Seehöhe 357 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 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 der gebäutechnischen Systeme 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.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, 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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

Alle Werte gelten unter 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 des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

*Gebäudeprofil 3D" Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 23.04.2019, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.294,6 m²	charakteristische Länge	2,97 m	mittlerer U-Wert	0,49 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	1.835,7 m²	Heiztage	235 d	LEK _r -Wert	29,74
Brutto-Volumen	6.998,6 m³	Heizgradtage	3576 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.355,9 m²	Klimaregion	Region S/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,34 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-11,8 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf		HWB _{Ref,RK}	42,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	42,7 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{RK}	77,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,13
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	104.715 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	45,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	104.715 kWh/a	HWB _{SK}	45,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	29.314 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	147.952 kWh/a	HEB _{SK}	64,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,10
Haushaltsstrombedarf	37.689 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	185.641 kWh/a	EEB _{SK}	80,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	495.798 kWh/a	PEB _{SK}	216,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	427.532 kWh/a	PEB _{n,em.,SK}	186,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	68.266 kWh/a	PEB _{em.,SK}	29,8 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	105.259 kg/a	CO _{2,SK}	45,9 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,18
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV _{Export,SK}	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Arch. DI Stefan Wüntscher
Ausstellungsdatum	11.11.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	10.11.2029		

Architekt Dipl.-Ing.
Stefan Wüntscher
Markt, Gelfing und Gelfing-Culic
Hilfstr. 10, 8010 Graz
Tel. 0316 486380, planung@wuentcher.at

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.

*Gebäudeprofil 3D® Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 23.04.2019, www.etu.at

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock eines Mehrparteienhauses in einer äußerst ruhigen Lage von Graz. Die Wohnung überzeugt durch den faszinierenden Fernblick, die praktische Raumaufteilung und die ausgezeichnete Infrastruktur.

Highlights der Wohnung:

- **4. Liftstock** – lichtdurchflutet und mit atemberaubender Aussicht über ganz Graz
- **Wohnzimmer mit Balkonzugang** – genießen Sie sonnige Stunden auf dem kleinen Balkon mit **unverbaubarem Fernblick**
- **Separate Küche** – ideal zum Kochen ohne Geruchsbelastung im Wohnraum
- **Zwei weitere Zimmer** – flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro
- **Badezimmer und WC getrennt** – für mehr Komfort im Alltag
- **Ruhe & Grün** – die Wohnung liegt in einer sehr **ruhigen Wohngegend**, mit **Mitbenutzung der gepflegten Grünanlage** des Hauses
- **Ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** – Bus und Zug sind nur 4 Gehminuten entfernt
- **Parkmöglichkeiten** – ein **Parkplatz im beschränkten Bereich** ist inkludiert, zusätzlich gibt es **zahlreiche kostenlose Parkflächen direkt in der Straße vor dem Haus**
- **Kellerabteil** – für zusätzlichen Stauraum, mit rund 4m² Größe

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf eine

zentrale, aber ruhige Wohnlage mit fantastischer Aussicht legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <250m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap