

## **"Wohntraum" Villa mit Pool - Fernblick und direkten Zugang zum Wald**



**Objektnummer: 6115/3334977**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef Schmutzer-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Kierling
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	3
Garten:	300,00 m <sup>2</sup>
Keller:	136,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	63,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	2.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien

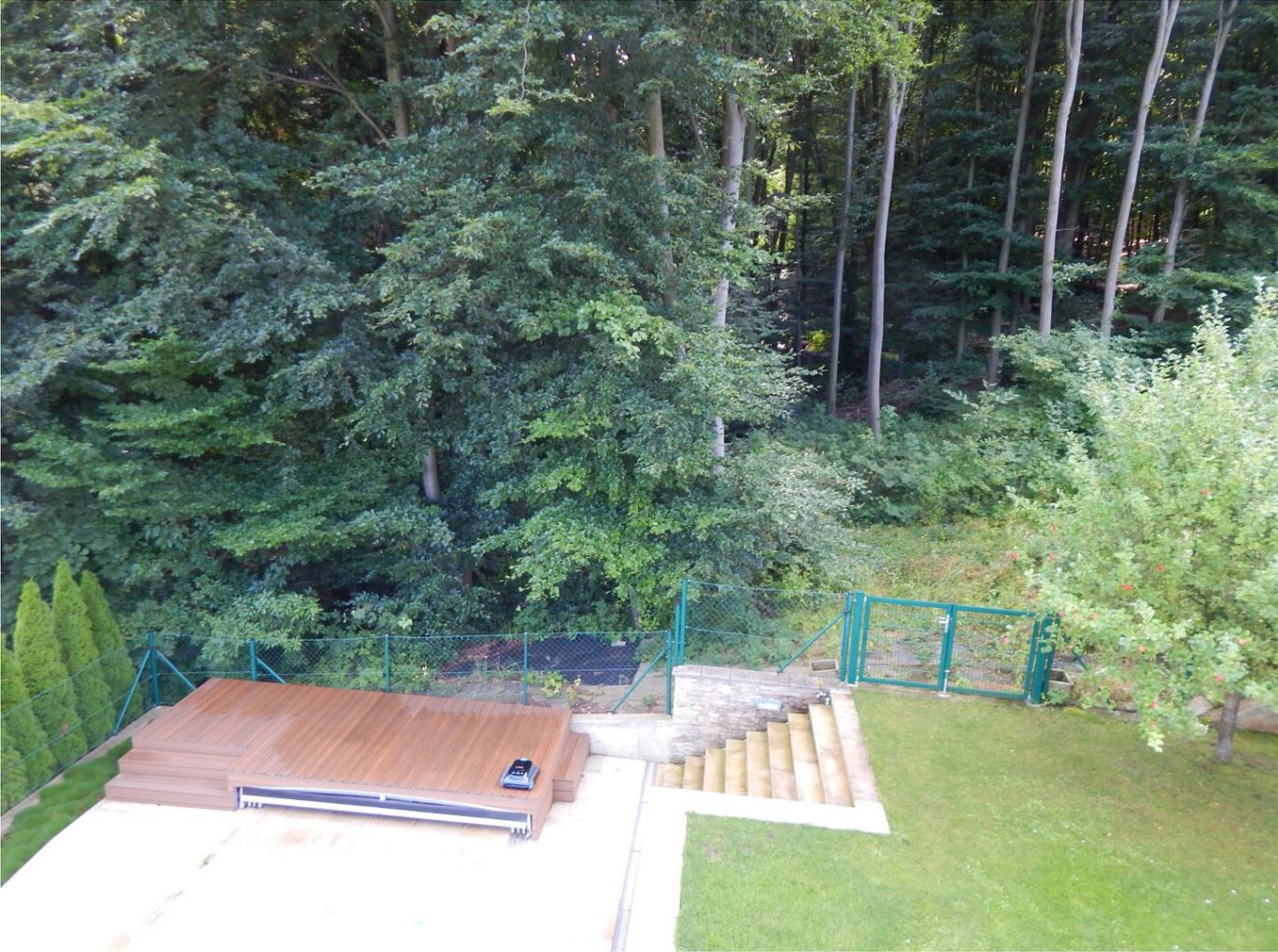








































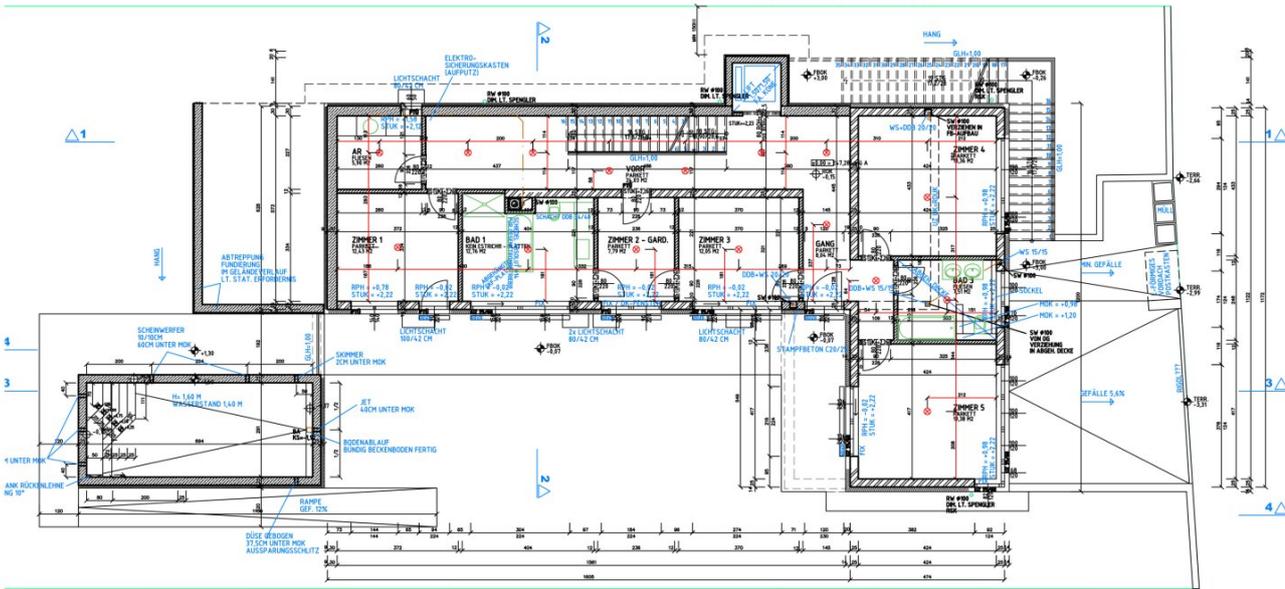


**BESTEHENDES ERDGAß  
FAM. JÜRGEN GIEFING**



GEMÄSS ANGABE HÖH. JÜRGEN GIEFING  
LIEGT DIE FUNDAMENT-AN RÖ. 30CM  
UNTER DEN VOR. GIBT MARKIERTEN PUNKTEN!

GRUNDSTÜCKSGRENZE



GRUNDSTÜCKSGRENZE

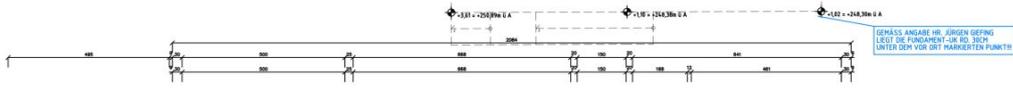
**ERDGESCHOSS**

SCHATTENFUGE VERPUTZ  
UNTERHALB DER  
INNENFESTERÄNDER



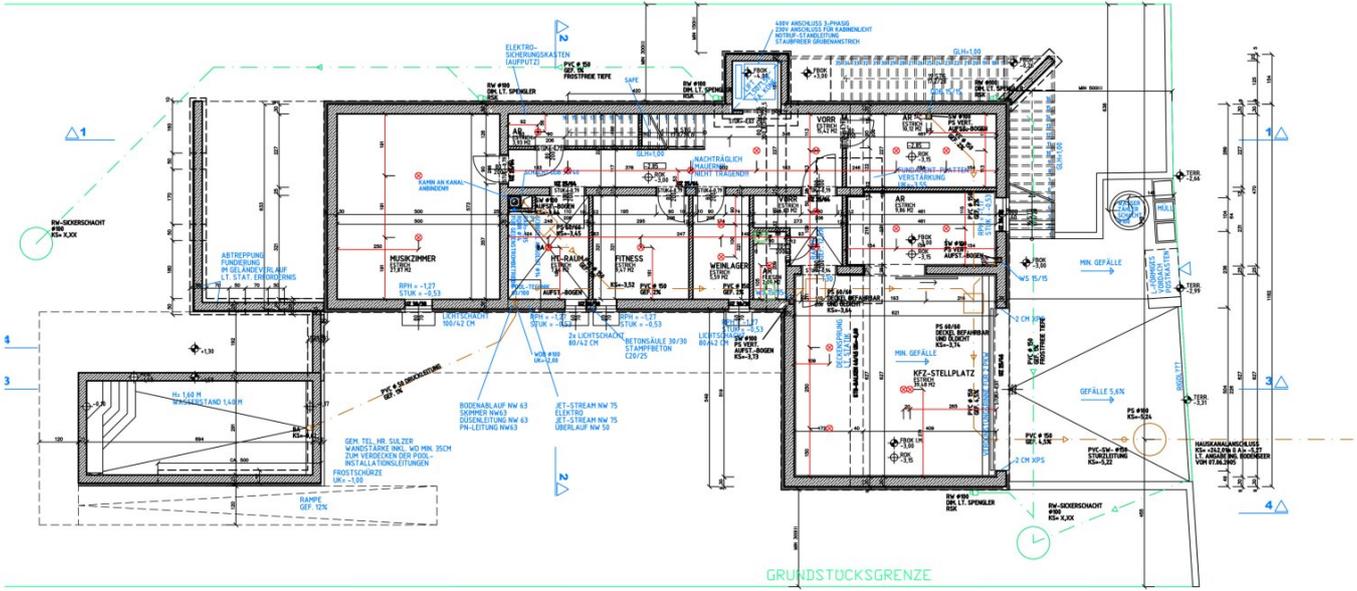


**BESTEHENDES ETWAS  
FAM. JÜRGEN GIEFING**

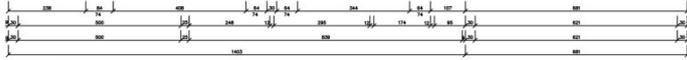


GEHÄSS ANGABE HR. JÜRGEN GIEFING  
LIEGT DIE FUNDAMENT-AN-RIE-TIEPE  
UNTER DEN VOR-GEHT-PAKETTEN-PUNKTEN

GRUNDSTÜCKSGRENZE



GRUNDSTÜCKSGRENZE



**KELLERGESCHOSS**





# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	Josef Schmutzer-Gasse 16	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2006
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinh	Letzte Veränderung	
Straße	Josef Schmutzer-Gasse 16	Katastralgemeinde	Kierling
PLZ/Ort	3400 Klosterneuburg	KG-Nr.	01703
Grundstücksnr.	1630/4	Seehöhe	219 m

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

	HWB <sub>ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>		<b>B</b>	<b>C</b>	<b>B</b>
<b>C</b>		<b>C</b>		
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>ref</sub>:** 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.

**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<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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.

# Energieausweis für Wohngebäude

**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	295.4 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche (BF)	236.3 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1,017.1 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	763.9 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (A/V)	0.75 1/m
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	1.33 m
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>
Teil-BF	- m <sup>2</sup>
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>

## Wohnen

Heiztage	246 d
Heizgradtage	3693 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-12.8 °C
Soll-Innentemperatur	22.0 °C
mittlerer U-Wert	0.340 W/m <sup>2</sup> K
LEK <sub>v</sub> -Wert	30.38
Bauweise	mittelschwer

## EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	6.0 m <sup>2</sup>
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

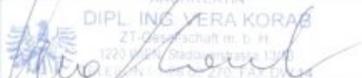
	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ReGRK</sub> = 63.2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 63.2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 112.4 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1.00
Erneuerbarer Anteil	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,ReLSK</sub> = 21,210 kWh/a	HWB <sub>ReLSK</sub> = 71.8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,LSK</sub> = 20,854 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 70.6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 2,264 kWh/a	WWWB = 7.7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,ReLSK</sub> = 32,408 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 109.7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2.13
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1.30
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1.38
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 4,103 kWh/a	HHSB = 13.9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 36,511 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 123.6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 42,421 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 143.6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>n,ern,SK</sub></sub> = 39,822 kWh/a	PEB <sub>n,ern,SK</sub> = 134.8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ern,SK</sub></sub> = 2,599 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 8.8 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 8,933 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 30.2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1.00
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0.0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	08-01-2025
Gültigkeitsdatum	07-01-2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn	Dipl.Ing. Vera Korab
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

Villa mit Pool - Fernblick und direkten Zugang zum Wald

225 m<sup>2</sup> Wfl auf zwei Ebenen + 136 m<sup>2</sup> Keller mit Garage + 70 m<sup>2</sup> Terrassen + ca. 300 m<sup>2</sup> Garten mit Pool 3 x 7 m

## **EG:**

Elternschlafzimmer mit begehbare Garderobe eigenen großen Bad mit Dusche, Wanne, WC, Doppelhandwaschbecken und Zugang zum Garten mit Pool - zwei Zimmer mit geteilten Bad mit Wanne, zwei Handwaschbecken, WC und eines der Zimmer mit Zugang zum Garten mit Pool - Arbeitszimmer mit Zugang zum Garten mit Pool - Waschküche - Treppe zum Keller und OG

## **OG:**

Großes Wohnzimmer mit Kamin und offener komplett Küche der Firma Bulthaup (Geräte der Firma Liebherr, Gaggenau, Bulthaup, Siemens Bosch) und Essbereich - Zugang zu zwei Terrassen und Garten mit Pool - Vorzimmer - Gästetoilette mit Handwaschbecken - Treppe ins EG

## **UG/Keller:**

Garage für zwei PKW und einer Elektrolademöglichkeit - Werkstatt - Weinkeller - Fitnessraum - Partyraum - Serverraum - Technikraum - WC mit Handwaschbecken - Treppe ins EG

## **Pool:**

ca. 3x7 m - wartungsarme Salzwasser-Anlage - Solar oder Gas beheizbar - Gegenstromanlage - Poolüberdachung/Poolgarage

## **Garten:**

Liegewiese - 2 Ebenen mit 2 Mährobotern - Automatische Gartenbewässerung - Außensteinboden größtenteils Lederleitner Sandstein - 3 Geräteschuppen von Biohort

## **Baumaterialien:**

Alu/Holz Thermofenster und Türen der Firma Kappo (ebenerdige Fenster einschlaghemmend) - Vorbereitung für rollstuhlgerechten Personenaufzug über 3 Stockwerke - LAN-Verkabelung

- Alarmanlage mit mehreren Schleifen - Brandmelderanlage - Vorbereitung für 3 Klimageräte im OG - Netzfreeschaltung in den Schlafzimmern - amerik. Nussbaum-Parkett geölt - Böden und Wände mit natürlichen Materialien - Vorbereitung für eine elektrische Leinwand und Verrohrung für HDMI-Kabel zu Beamer in der Wohnzimmerdecke - Treppenvorbereitung für eine Flachdachterrasse ca. 100 m<sup>2</sup> - Solaranlage am Flachdach.

### **Heizung mit Granderwasser:**

Fussbodenheizung und Wandheizung im Ostzimmer - Granderwasser für das Trinkwasser und die Fussbodenheizung - Gastherme - Warmwasseraufbereitung Gas/Solar - BWT Wasserenthkalkung. Perkekte Wohnlage für Familien und Ruhesuchende - es gibt einen direkten Zugang zum Naturgeschützten Bundesforst mit Forstwegen - es gibt einen Kindergarten, Volksschule, ISTA-Institute of Science and Technology Austria - Einkaufsmöglichkeiten - öffentlicher Verkehr.

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.150m  
Apotheke <1.100m  
Krankenhaus <4.825m  
Klinik <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.150m  
Kindergarten <725m  
Universität <250m  
Höhere Schule <9.475m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m  
Bäckerei <4.200m  
Einkaufszentrum <8.950m

#### **Sonstige**

Bank <4.025m  
Geldautomat <4.175m  
Post <1.400m  
Polizei <4.025m

**Verkehr**

Bus <225m

Straßenbahn <8.275m

Bahnhof <4.250m

Autobahnanschluss <6.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap