"PROVISIONSFREI " Baubewilligung für 8 Reihenhäuser mit Terrassen und Gärten



Objektnummer: 6115/3334998

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hintern Hof 19-21
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2111 Obergänserndorf
Wohnfläche:	912,00 m²
Bäder:	8
WC:	16
Stellplätze:	16
Garten:	148,00 m²
Heizwärmebedarf:	31,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	799.000,00 €
Infos zu Preis:	

Share Deal möglich, keine Kosten für die Grundbucheintragung und Grunderwerbsteuer.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

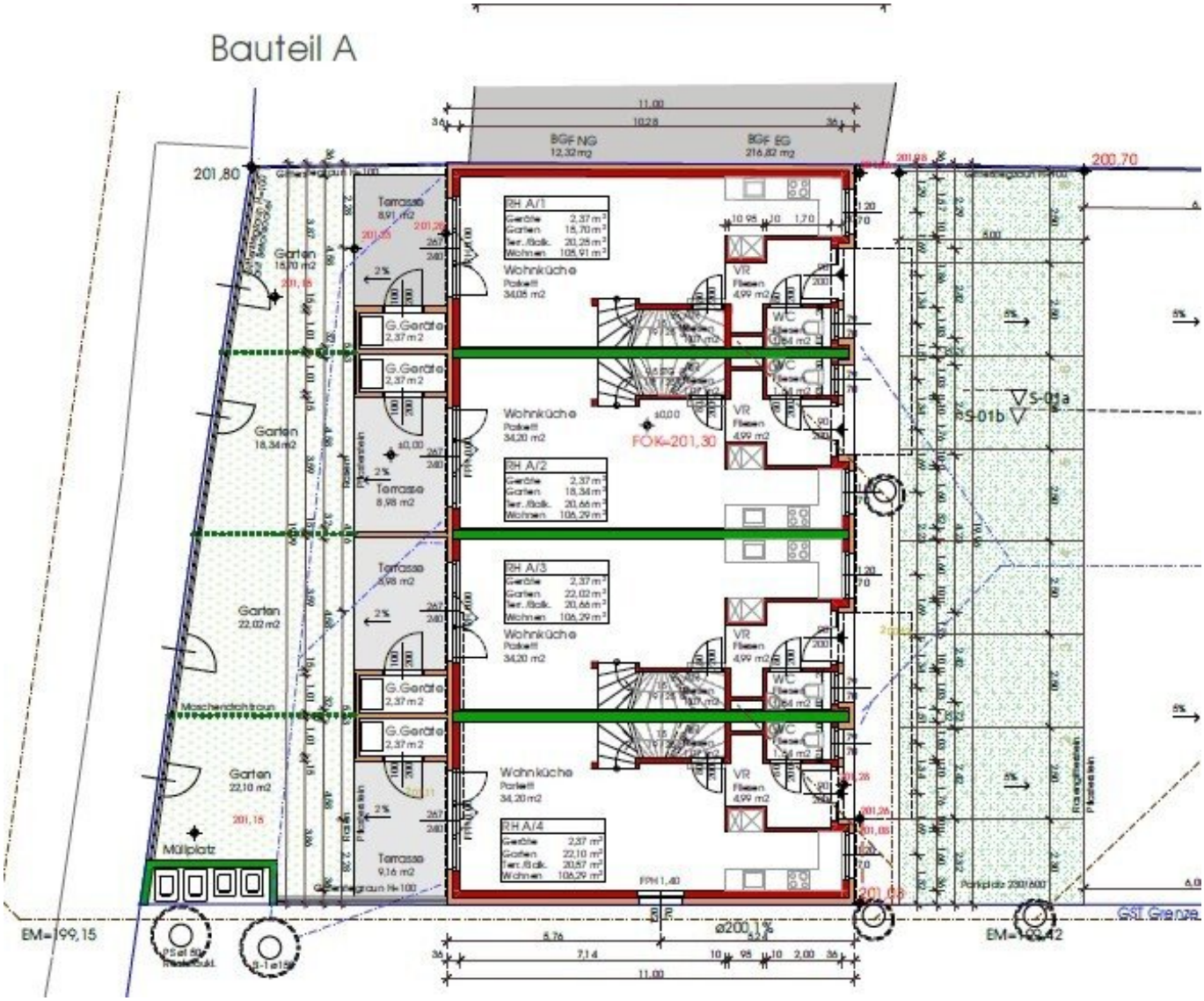
T +43 664 30 88 940
H +436643088940

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


© Architekt Dipl.-Ing. Helmut Hürner

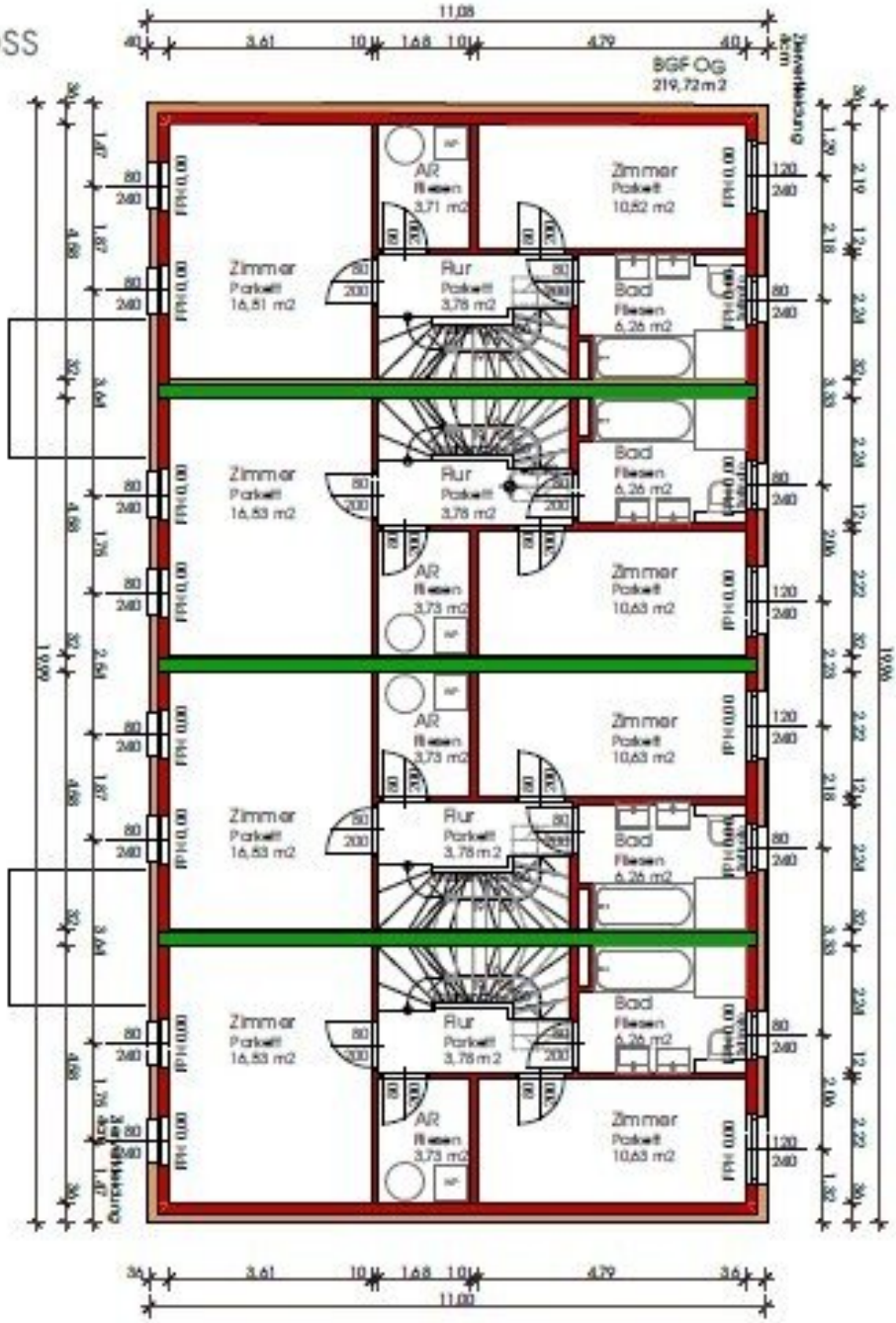

© Architekt Dipl.-Ing. Helmut Hürner




Bauteil A
BGF NG
12,32 m2
BGF EG
216,82 m2
11,00
10,28
201,80
200,70
RH A/1
RH A/2
RH A/3
RH A/4
Wohnküche
Garten
Terrasse
G.Geräte
Müllplatz
FOK=201,30
S-01a
S-01b
EM=199,15
EM=199,42
GST.Grenze
ø200,1%
11,00

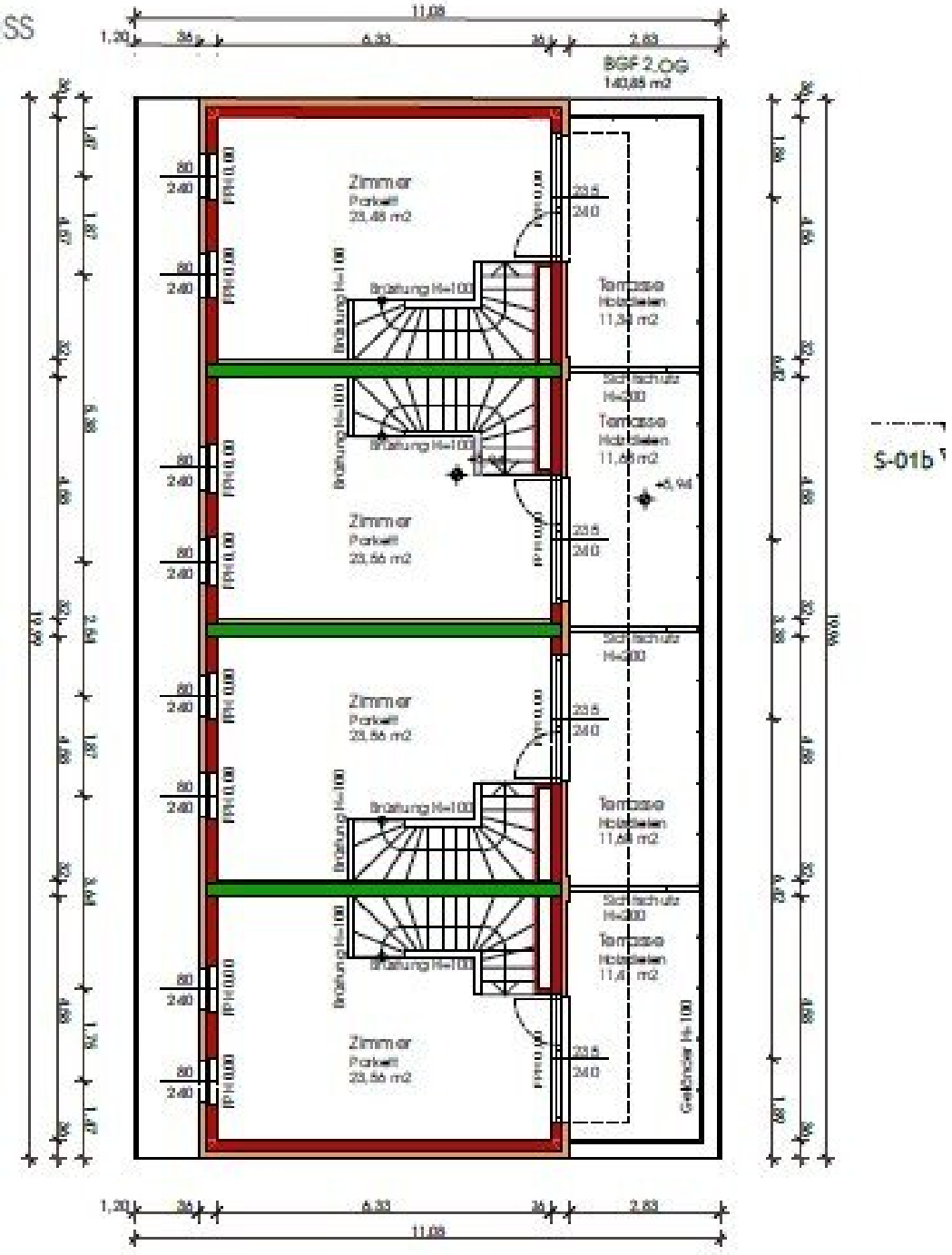
Bauteil A

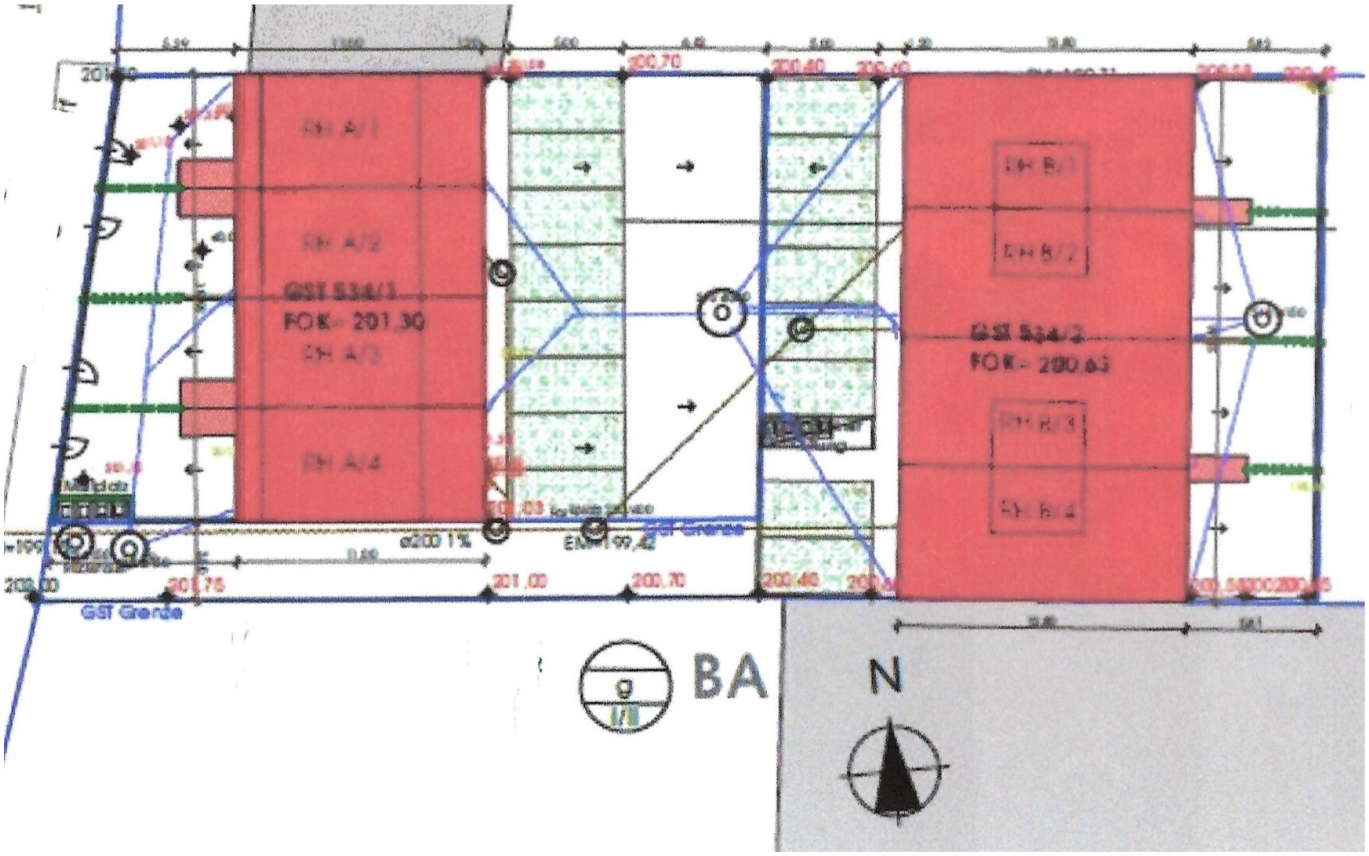
Obergeschoss



Bauteil A

Dachgeschoss

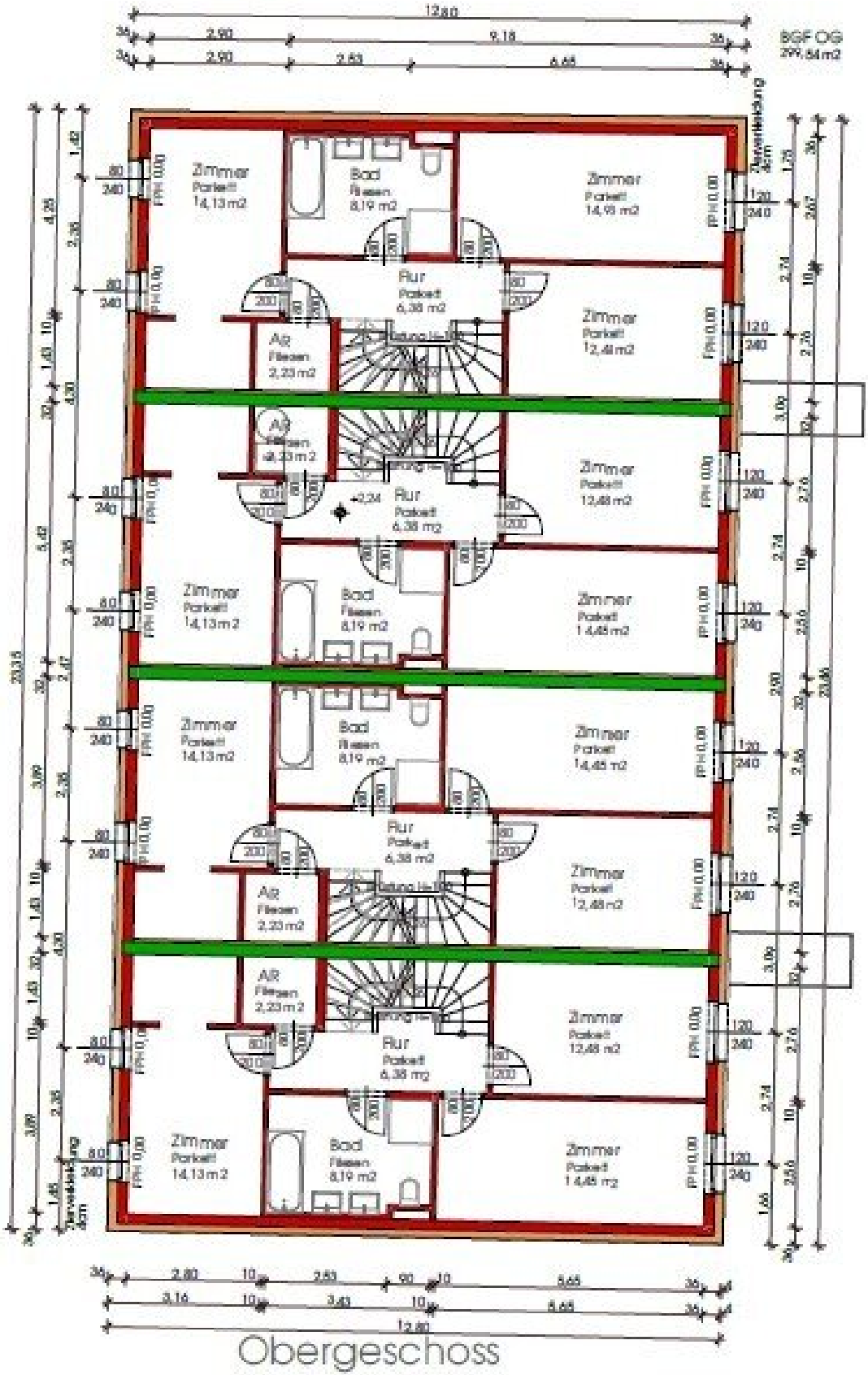



EH A/1
EH A/2
GST 534/1
FOK- 201,30
EH A/3
EH A/4
EH B/1
EH B/2
GST 534/2
FOK- 200,63
EH B/3
EH B/4
GST Grenze
GST Grenze
BA
N

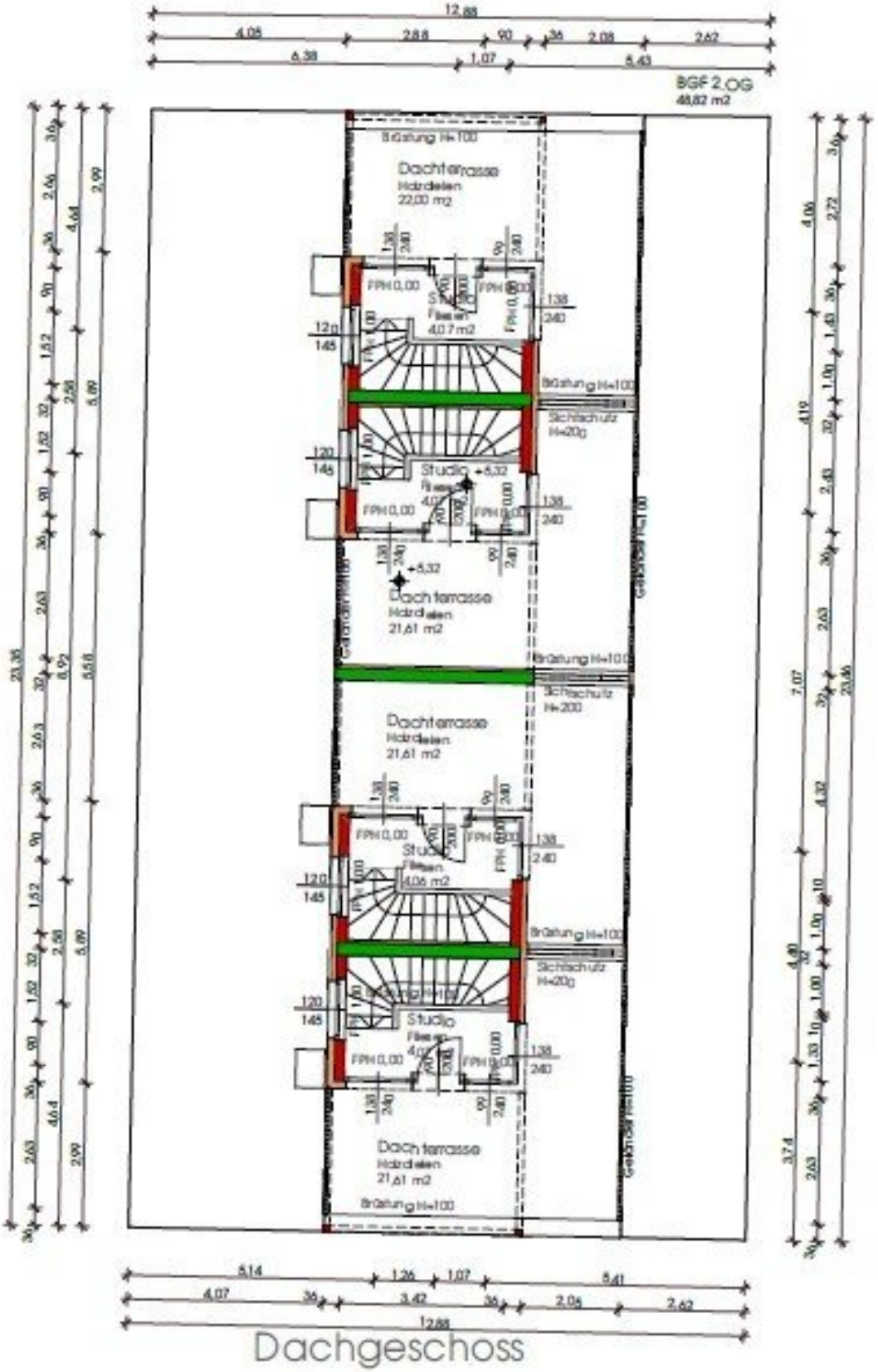
Bauteil B


BGF EG
294,21 m2
BGF NG
5,65 m2
EM=199,71
Zimmer
Wohnküche
Terrasse
Garten
WC
VR
RH B/1
RH B/2
RH B/3
RH B/4
FOK=200,60
S-01b

Bauteil B


BGF OG
299,84 m2
Zimmer
Parkett
14,13 m2
Bad
Fliesen
8,19 m2
Flur
Parkett
6,38 m2
Zimmer
Parkett
14,99 m2
Zimmer
Parkett
12,48 m2
Zimmer
Parkett
14,48 m2
AR
Fliesen
2,23 m2
Treppe Hi-Bi
Treppe Hi-Bi
Treppe Hi-Bi

Bauteil B



Dachgeschoss

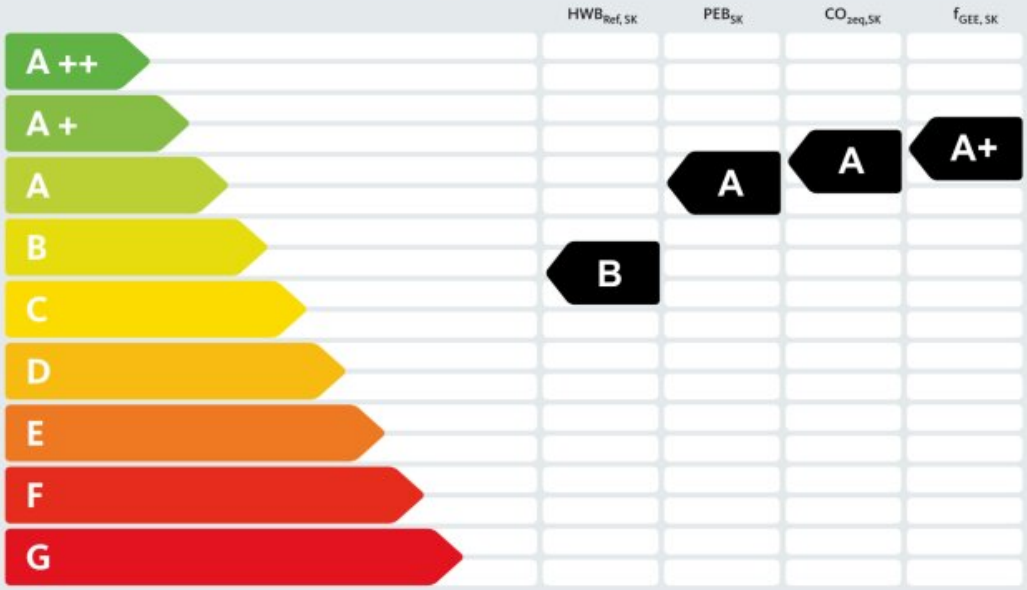
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Reihenhaus B1-4		**Umsetzungsstand**	Sanierung
Gebäude(-teil)	Wohnen Erdgeschoss		Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Hintern Hof 19		Katastralgemeinde	Hetzmannsdorf
PLZ/Ort	2111	Rückersdorf-Harmannsdorf	KG-Nr.	11003
Grundstücksnr.	534		Seehöhe	230 m

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



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.

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 ($PEB_{ern.}$) 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.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	577,4 m²	Heiztage	214 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	461,9 m²	Heizgradtage	3705 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	1 857,4 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	940,7 m²	Norm-Außentemperatur	-13,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,51 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	1,97 m	mittlerer U-Wert	0,260 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	19,37	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	31,1 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	40,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	31,1 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	40,2 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,67	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	21 193 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	36,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	20 895 kWh/a	HWB_{SK} =	36,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	5 901 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	11 351 kWh/a	HEB_{SK} =	19,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	0,88
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,29
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	0,42
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	13 151 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	24 502 kWh/a	EEB_{SK} =	42,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	39 938 kWh/a	PEB_{SK} =	69,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	24 992 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	43,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	14 946 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	25,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	5 562 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	9,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,67
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	keine	ErstellerIn	Architekt Dipl.-Ing. Helmut Hürner
Ausstellungsdatum	12.02.2015	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	11.02.2025		
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.

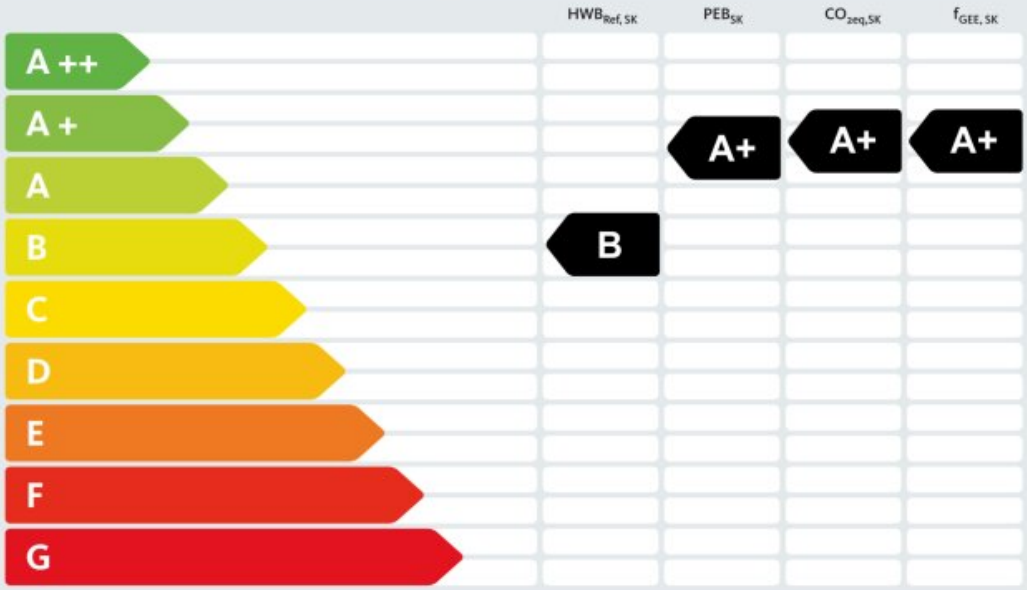
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Reihenhaus A1-4		**Umsetzungsstand**	Sanierung
Gebäude(-teil)	Wohnen Erdgeschoss		Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Hintern Hof 19		Katastralgemeinde	Hetzmannsdorf
PLZ/Ort	2111	Rückersdorf-Harmannsdorf	KG-Nr.	11003
Grundstücksnr.	534		Seehöhe	230 m

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



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.

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 ($PEB_{ern.}$) 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.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	642,6 m²	Heiztage	229 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	514,1 m²	Heizgradtage	3705 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	2 096,6 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 618,8 m²	Norm-Außentemperatur	-13,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,77 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	1,30 m	mittlerer U-Wert	0,230 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	20,77	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	42,6 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	53,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	42,6 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	43,1 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,68	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	31 656 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	49,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	31 283 kWh/a	HWB_{SK} =	48,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	6 567 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	14 785 kWh/a	HEB_{SK} =	23,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	0,88
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,28
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	0,39
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	14 635 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	29 420 kWh/a	EEB_{SK} =	45,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	47 955 kWh/a	PEB_{SK} =	74,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	30 009 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	46,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	17 946 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	27,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	6 678 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	10,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,69
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	keine	ErstellerIn	Architekt Dipl.-Ing. Helmut Hürner
Ausstellungsdatum	12.02.2015	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	11.02.2025		
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.

Objektbeschreibung

Baugenehmigung für 8 Reihenhäuser in 2111 Obergänserndorf, Hintern Hof 19-21.

Typ A 1-4: Je RH ca. 106 m² Wfl + ca. 21 m² Terrassen + ca. 20 m² Garten

EG:

Vorzimmer - Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse

und Garten - Abstellraum - WC - Garten mit Geräteschuppen

OG:

Zwei Zimmer - Badezimmer mit WC - Abstellraum

DG:

Studio mit Zugang zur Dachterrasse

Typ B 1-4: Je RH ca. 122 m² Wfl + ca. 35 m² Terrassen + ca. 17 m² Garten

EG:

Vorzimmer - Wohnzimmer mit offener Küche - Zimmer - Zugang zur Terrasse

und Garten - Abstellraum - WC - Garten mit Geräteschuppen

OG:

Drei Zimmer - Badezimmer mit WC - Abstellraum

DG:

Dachausstieg mit Zugang zur Dachterrasse

Flächenaufstellung für RH Typ A & B:

ca. 912 m² Wfl + ca. 224 m² Terrassen + ca. 148 m² Gärten = Gesamt 1.284 m².

Zusätzlich gibt es noch 16 PKW-Stellplätze im Freien vor den Häusern.

Die Aufschließungskosten wurden bereits entrichtet und sind im Kaufpreis enthalten.

Die Anschlusskosten bzw. Ergänzungsabgaben werden nach Fertigstellung durch die Gemeinde Harmannsdorf vorgeschrieben.

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger und sehr guter Wohnlage in Obergänserndorf wenige Kilometer von der Stadt Korneuburg und Leobendorf entfernt.

Obergänserndorf liegt in der Gemeinde Harmannsdorf und ist ein sehr gefragter und beliebter Wohnsitz, liegt eingebettet zwischen Donau und Weinbergen.

In der Stadt Korneuburg bleiben keine Wünsche an infrastrukturellen Einrichtungen unerfüllt zB Geschäfte, Ärzte, Banken, Restaurants, Schulen, Kindergärten usw.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsanbindungen nach Krems, St.Pölten, Tulln und Wien.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.050m
Krankenhaus <9.650m
Apotheke <6.475m

Kinder & Schulen
Schule <4.075m
Kindergarten <3.975m

Nahversorgung
Supermarkt <4.075m
Bäckerei <3.825m

Sonstige

Bank <4.050m
Geldautomat <5.700m
Post <4.175m

Verkehr
Bus <225m
Autobahnanschluss <7.075m
Bahnhof <3.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap