

**Sanierte 4-Zimmer-Wohnung in der Neustadt mit 42 m<sup>2</sup> Terrasse - fußläufig zum Bahnhof und Krankenhaus!**



**Objektnummer: 935**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	93,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,77
<b>Gesamtmiete</b>	950,36 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	676,80 €
<b>Kaltmiete</b>	863,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,16 €
<b>USt.:</b>	86,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

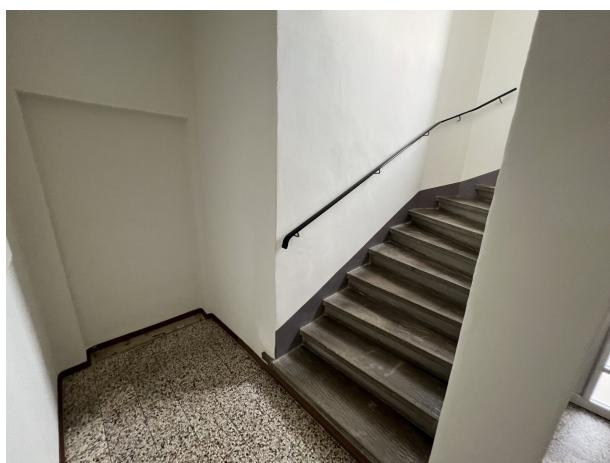
## Ihr Ansprechpartner

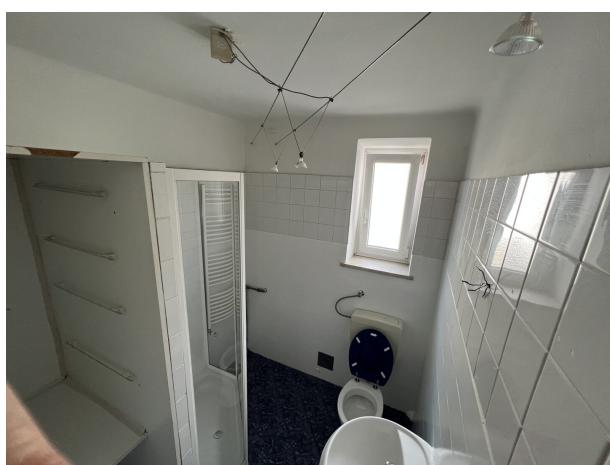


**Patrick Balange**















# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

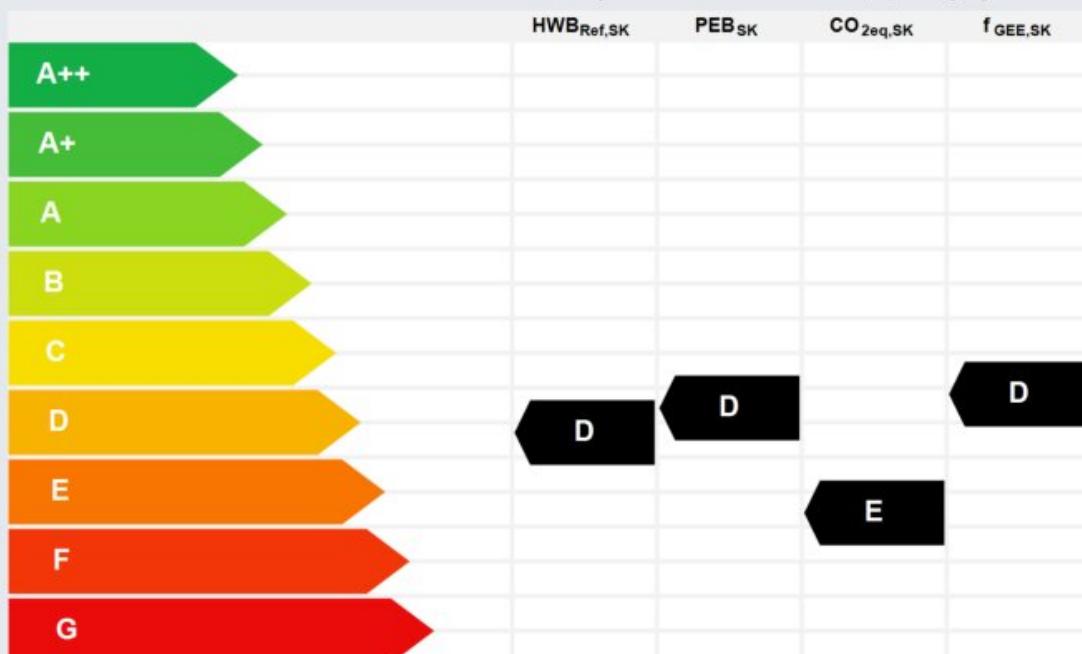


## BEZEICHNUNG

Gebäude (-teil)	Doppler-Grieskirchner-Straße-4
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten
Straße	Eferdinger-Straße 4
PLZ, Ort	4600 Wels
Grundstücksnummer	1253

Umsetzungsstand	Planung
Baujahr	1900
Letzte Veränderung	2024
Katastralgemeinde	Wels
KG-Nummer	51242
Seehöhe	312,00 m

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



**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 Wärmereckigewinnung, 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 Haushaltstrombedarf ist als flächenbezogene 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 Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieverzäge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energimenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieverzäge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Verteilen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte des Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Verteilen.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudedortstandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Verfassung aktualisiert.

All die Werte gelten unter der 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 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.

# Objektbeschreibung

**Top sanierte 4-Zimmer-Wohnung in der Neustadt - fußläufig zum Bahnhof, Krankenhaus und alle Dinge des täglichen Bedarfs!**

**Diese rund 93,58 m<sup>2</sup> große Wohnung mit 41,85 m<sup>2</sup> sonniger Terrasse samt KFZ-Abstellplatz überzeugt nicht nur mit ihrer sehr begehrten Lage der Neustadt, sondern zeichnet sich auch durch ihren kernsanierter Zustand, der praktischen Raumauflteilung, und der eigenen Garage aus!**

Das Wohnhaus (Baujahr 1906) wurde kernsaniert und überzeugt mit überhoher Raumhöhe, Parkettböden und einzigartiger Lichtdurchflutung!

## Raumauflteilung:

*(Die genaue Raumauflteilung und deren Maße entnehmen Sie den im zum Download bereitgestellten Plänen)*

- großzügiger Vorräum
- großer, offener Wohn- und Essbereich
- 4 x Schlafzimmer (bzw. Büro / Gast)
- Abstellraum
- WC mit Handwaschbecken

## Zusammenfassung / Highlights:

- zentrale und verkehrsgünstige Lage
- große Terrasse
- Bahnhof fußläufig erreichbar
- Krankenhaus fußläufig erreichbar
- eigener KFZ-Abstellplatz
- herrliche Lichtdurchflutung
- großzügliches Badezimmer (Waschmaschinenanschluss vorhanden)
- Baujahr: 1906 - soeben saniert
- hochwertige Parkettböden

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap