

**Sonnige 3-Zimmer Wohnung mit großzügigem Balkon im  
Hasengarten - UNTERWALTERSDORF**



**Objektnummer: 294762109**

**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>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,55
<b>Gesamtmiete</b>	949,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	650,59 €
<b>Kaltmiete</b>	856,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,11 €
<b>USt.:</b>	92,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Haselgruber**

















# AURA

WOHNUNGSEIGENTUMSGES.m.b.H.

## UNTERWALTERSDORF

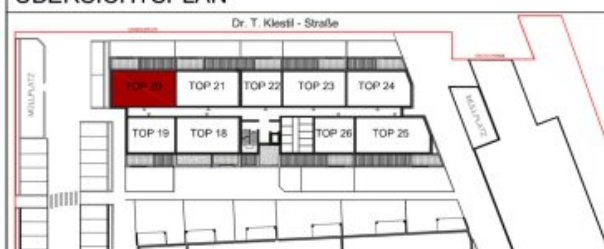
### "Hasengarten"

11.03.2016  
M = 1:100

Dr. Thomas Klestil-Straße 4  
**STIEGE 1 TOP 20**  
3 ZIMMER WNFL 68,51m<sup>2</sup>  
2. OBERGESCHOSS



#### ÜBERSICHTSPLAN



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

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2011

**ecotech**  
Niederösterreich

BEZEICHNUNG 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.

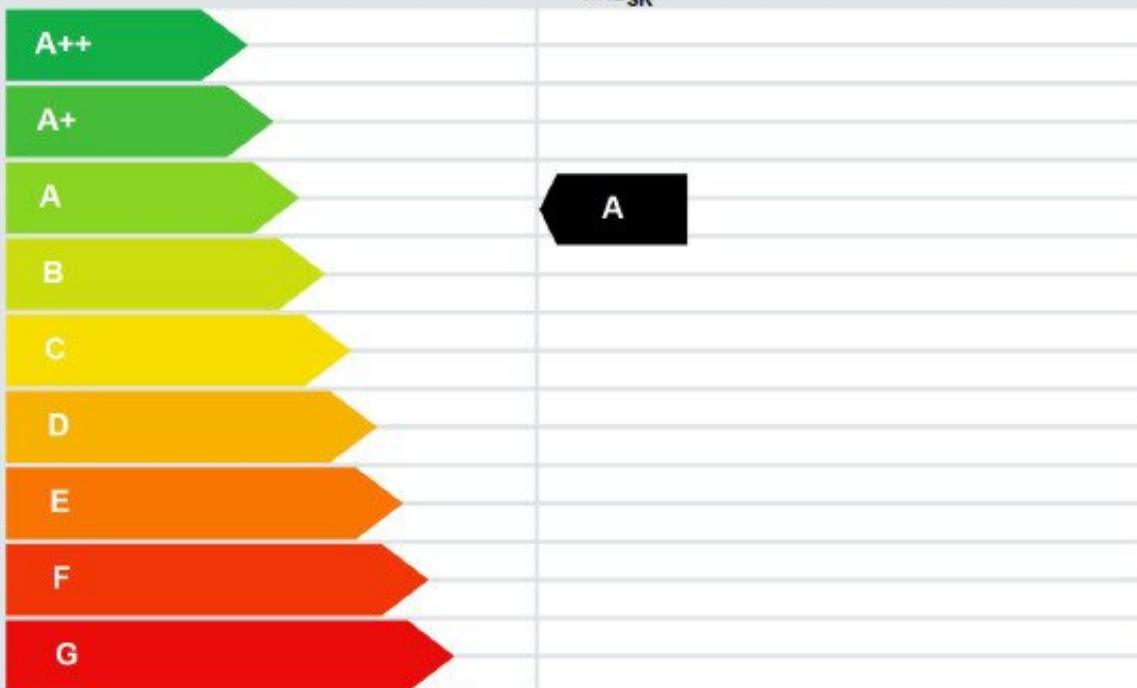
456/15

Seehöhe

183 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)

HWB<sub>SK</sub>



**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. 50 °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 Vorwetten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum 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>geb</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhältnisses. 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

OIB  
Österreichisches  
Institut für BAU- und  
ENERGIEWEISEN

OIB-Richtlinie 8  
Ausgabe: Oktober 2011

**ecOTECH**  
Niederösterreich

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.069,60 m²	Klimaregion	N/SO	mittlerer U-Wert	0,36 W/(m²K)
Bezugs-Grundfläche	2.455,68 m²	Heiztage	183 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	9.692,17 m³	Heizgradtage	3.332 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	3.675,32 m²	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/m²a	66.451 kWh/a	21,6 kWh/m²a	34,2 kWh/m²a	erfüllt
WWWB		39.214 kWh/a	12,8 kWh/m²a		
HTEB <sub>RH</sub>		4.932 kWh/a	1,6 kWh/m²a		
HTEB <sub>WW</sub>		10.467 kWh/a	3,4 kWh/m²a		
HTEB		15.514 kWh/a	5,1 kWh/m²a		
HEB		121.179 kWh/a	39,5 kWh/m²a		
HHSB		50.418 kWh/a	16,4 kWh/m²a		
EEB		151.584 kWh/a	49,4 kWh/m²a	76,7 kWh/m²a	erfüllt
PEB		297.409 kWh/a	96,9 kWh/m²a		
PEB <sub>n.ern</sub>		119.001 kWh/a	38,8 kWh/m²a		
PEB <sub>ern</sub>		178.408 kWh/a	58,1 kWh/m²a		
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 - sonnige 3 Zimmerwohnung ca. 68,51 m<sup>2</sup> mit Balkon ca. 9,84 m<sup>2</sup>!**

### **Ausstattung:**

- Ziegelmassivbauweise
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Einbauküche und Beleuchtung
- Möbel im Badezimmer
- 2 PKW-Abstellplätze

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

Die angebotene **Wohnung ist ab Jänner/Februar 2026 verfügbar.**

Die monatlichen **Kosten für die Seebenützung betragen EUR 20,00** und werden der Miete noch zugerechnet.

Die Betriebskosten werden mit **Jahreswechsel**, seitens der Hausverwaltung, **noch angepasst.**

**Der neue Energieausweis ist gerade in Arbeit.**

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