

Traumhaftes Mehrfamilienhaus in Edlitz: 5 Zimmer und Pool



Objektnummer: 5477

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Mehrfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2842 Edlitz |
| Wohnfläche: | 188,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 75,50 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,49 |
| Kaufpreis: | 249.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



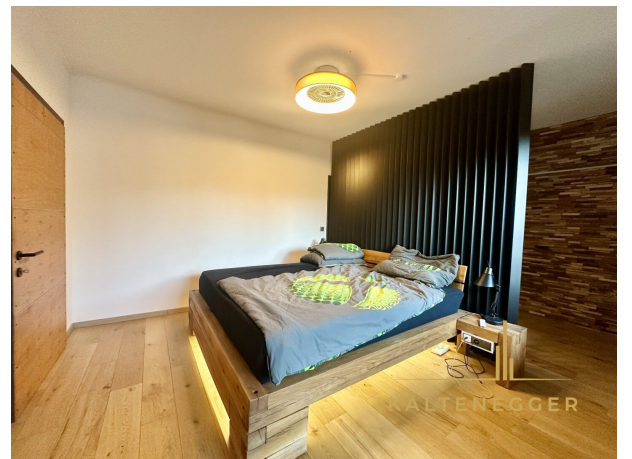
Viktoria Wurmbrand

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 676 7508206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



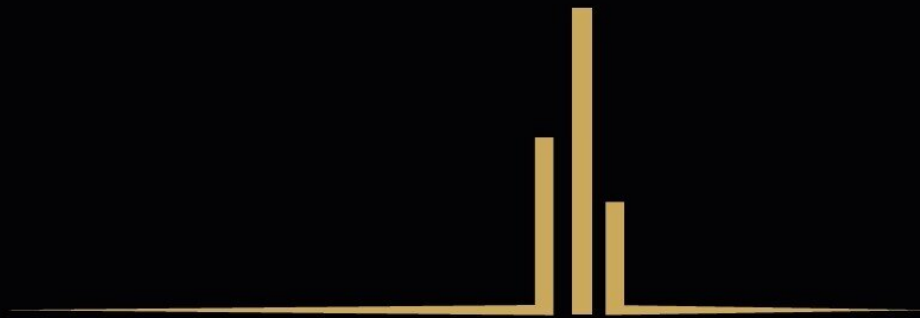




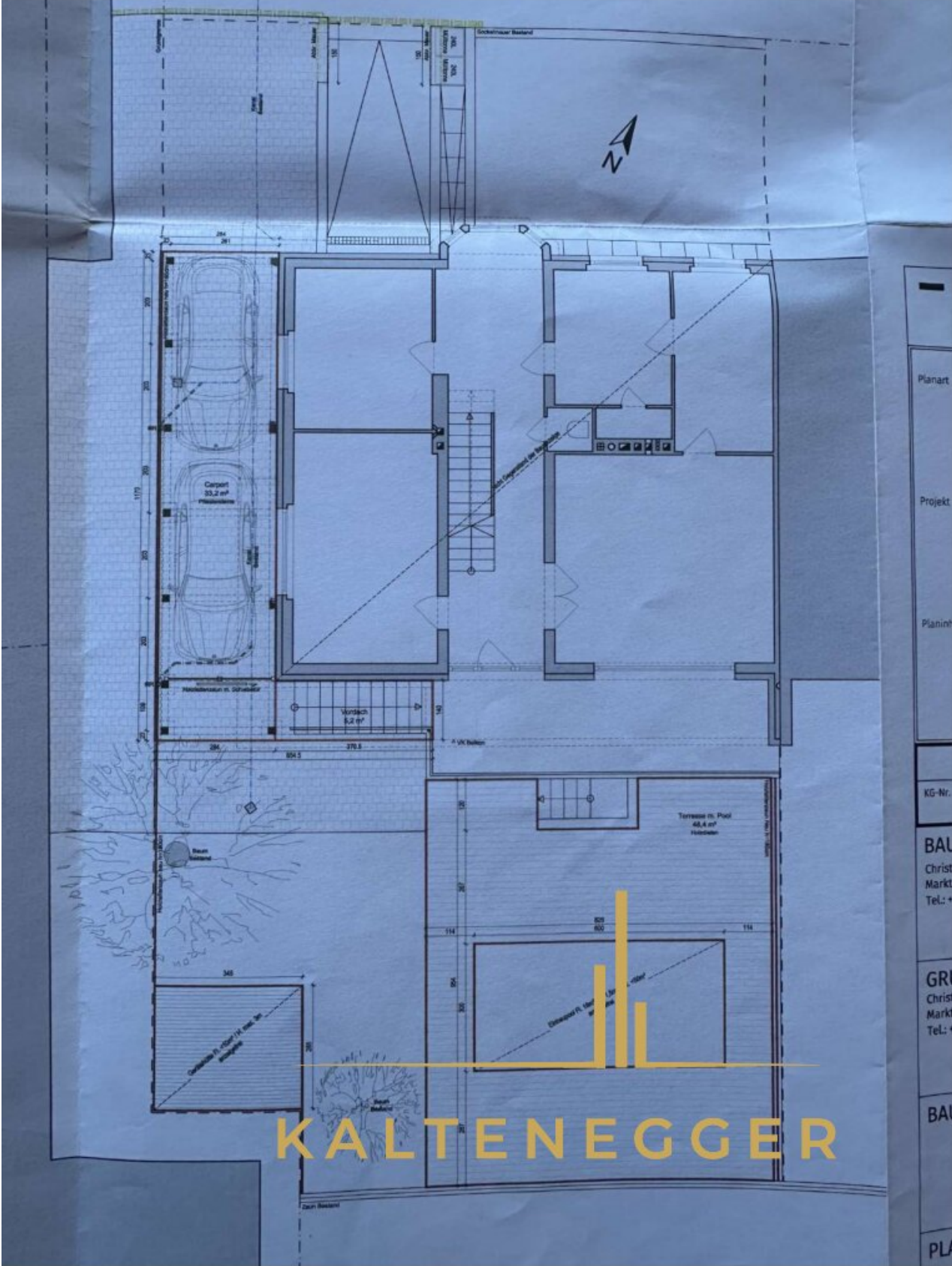








KALTENEGER



Carport
33,2 m²
Pflanzbereich

Vordach
8,2 m²

Terrasse m. Pool
48,4 m²
Holzdecke

KALTENEGER

Planart
Projekt
Planinh
KG-Nr.
BAU
Christ
Markt
Tel: +
GR
Christ
Markt
Tel: +
BAU
PLA



Ansicht Süd-Ost

KALTENEGER

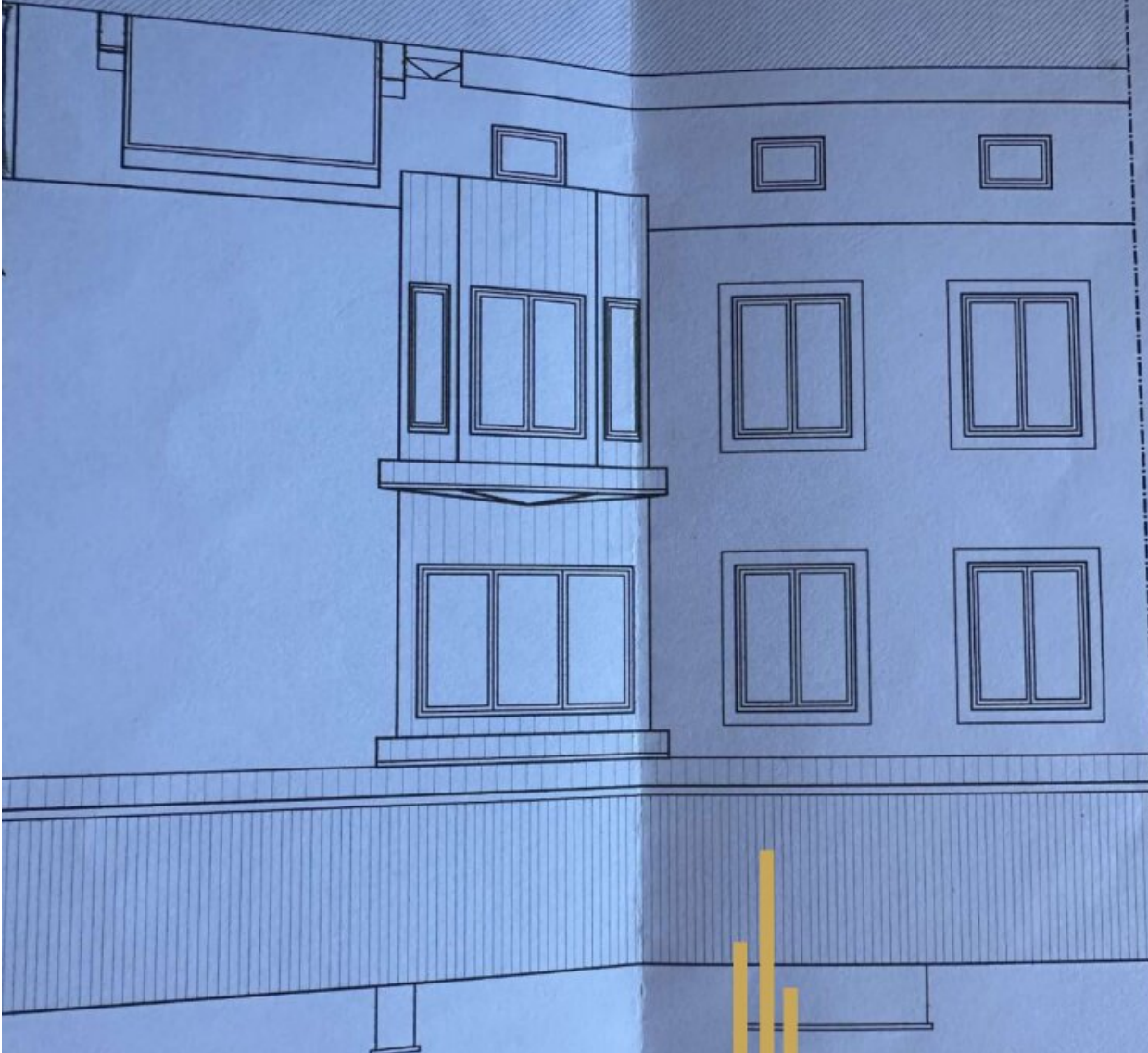


KALTENEGER

Verzeichnis

Unterschrift

Ansicht Nord-West



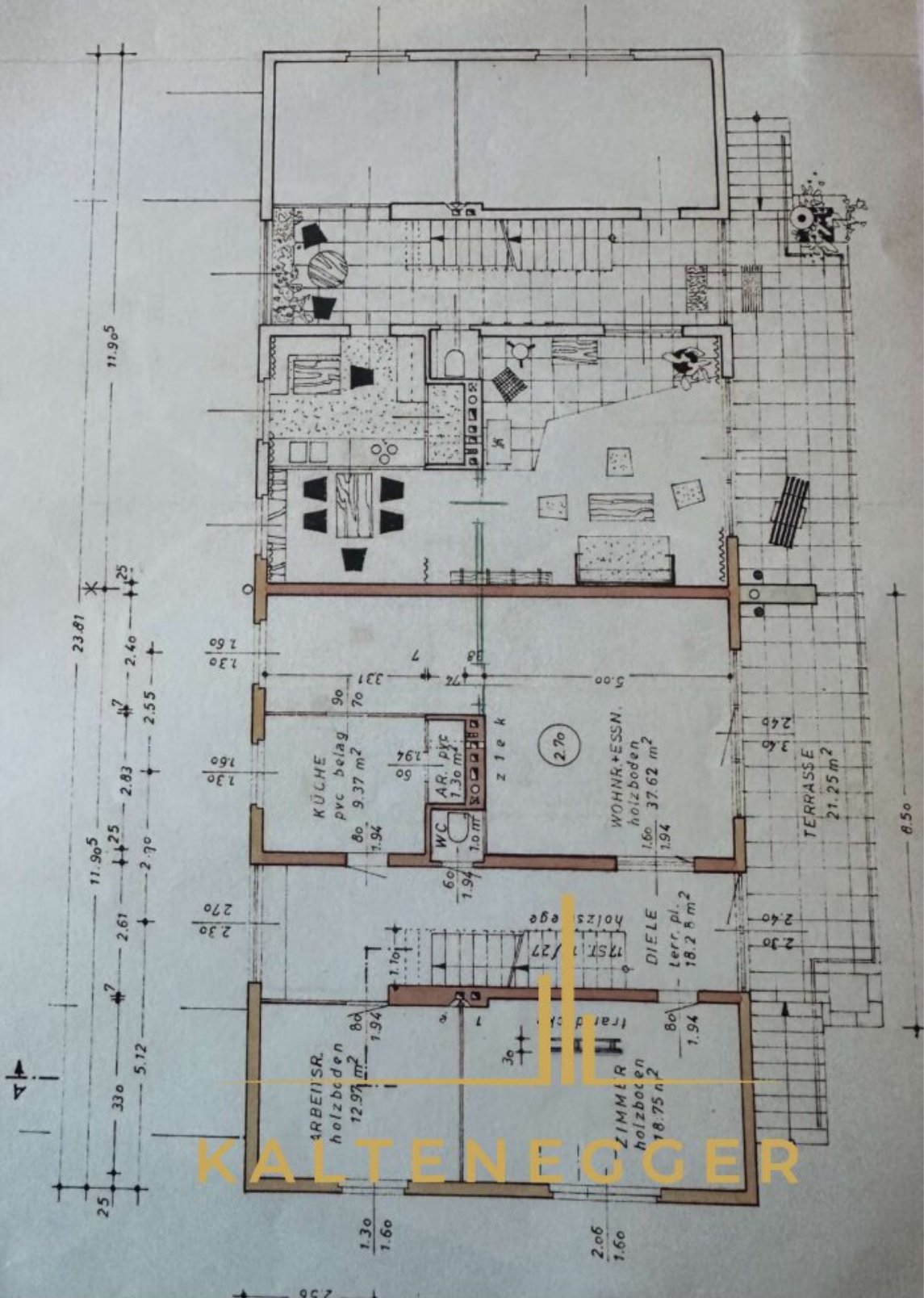
Ansicht Süd-Ost

KALTENEGER

STB-Plan
Fundament

STB-Plan
Fundament

ERDGESCHOSS



KALTENEGER

BAUBERATUNG GRÄF
Baumeister Ing. Ulrich Gräf
Brümmersstraße 12
2540 Bad Vöslau
+43 676 7386 985
bauberatung-graef@live.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Doppelhaushälfte Habersack

Mag. Maria Habersack
Edlitz 85
2842 Edlitz Markt



KALTENEGER

15.04.2019

Energieausweis für Wohngebäude

| | | | |
|--------------------|----------------------------|--------------------|--------|
| BEZEICHNUNG | Doppelhaushälfte Habersack | | |
| Gebäude(-teil) | Haus Habersack | Baujahr | 1961 |
| Nutzungsprofil | Doppelhaus | Letzte Veränderung | |
| Straße | Edlitz 85 | Katastralgemeinde | Edlitz |
| PLZ/Ort | 2842 Edlitz Markt | KG-Nr. | 23002 |
| Grundstücksnr. | 838/12 | Seehöhe | 450 m |

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

| | HWB _{Ref,SK} | PEB _{SK} | CO ₂ _{SK} | f _{GEE} |
|------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|
| A++ | | | | |
| A+ | | | | |
| A | | | | |
| B | | | | |
| C | | C | D | C |
| D | | | | |
| E | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |

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 Warmwasserverbrauch 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.

HHStB: 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 Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines Endenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und dem 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_{non-ern}) Anteil auf.

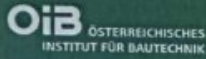
CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für die Erzeugung der Endenergie.

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 zur Energieausweisung von Gebäuden und des Energieausweisgesetzes (EAuswG) vom 1. März 2015. Der Energieausweis wurde gemäß der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweisgesetzes (EAuswG) vom 1. März 2015 erstellt. Der Energieausweis wurde für die Konversion der Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

KALTENEGER

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|--------------------|--------------------|-------------------------|---------|------------------------|-------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 229 m ² | charakteristische Länge | 1,59 m | mittlerer U-Wert | 0,56 W/m ² K |
| Bezugsfläche | 183 m ² | Heiztage | 237 d | LEK _T -Wert | 47,2 |
| Brutto-Volumen | 728 m ³ | Heizgradtage | 3614 Kd | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 459 m ² | Klimaregion | NSO | Bauweise | schwer |
| Kompaktheit (A/V) | 0,63 1/m | Norm-Außentemperatur | -13 °C | Soll-Innentemperatur | 20 °C |

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

| | | | |
|-------------------------------|------|-----------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | k.A. | HWB _{Ref,RK} | 75,5 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | | HWB _{RK} | 75,5 kWh/m ² a |
| End-/Lieferenergiebedarf | k.A. | E/LEB _{RK} | 162,5 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | k.A. | f _{GEE} | 1,49 |
| Erneuerbarer Anteil | k.A. | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | 18 492 kWh/a | HWB _{Ref,SK} | 80,7 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | 18 492 kWh/a | HWB _{SK} | 80,7 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | 2 928 kWh/a | WWWB | 12,8 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | 35 713 kWh/a | HEB _{SK} | 155,8 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Heizen | | ε _{AWZ,H} | 1,67 |
| Haushaltsstrombedarf | 3 764 kWh/a | HHSB | 16,4 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | 39 477 kWh/a | EEB _{SK} | 172,3 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | 49 071 kWh/a | PEB _{SK} | 214,1 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 46 772 kWh/a | PEB _{n.em.,SK} | 204,1 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | 2 298 kWh/a | PEB _{em.,SK} | 10,0 kWh/m ² a |
| Kohlendioxidemissionen | 9 472 kg/a | CO ₂ _{SK} | 41,3 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GEE} | 1,49 |
| Photovoltaik-Export | | PV _{Export,SK} | |

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 15.04.2019
Gültigkeitsdatum 14.04.2029

ErstellerIn
BAU-ERATUNG GRÄF
Brünnlerstraße 12
2100 Bad Vöslau
Unterschrift

KALTENEGGER

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises können auschließlich der Information aufgrund der in der Tabelle angegebenen Werte abweichen. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Genauigkeit unterschiedliche Werte aufweisen. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises können auschließlich der Information aufgrund der in der Tabelle angegebenen Werte abweichen. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Genauigkeit unterschiedliche Werte aufweisen. Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises können auschließlich der Information aufgrund der in der Tabelle angegebenen Werte abweichen. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Genauigkeit unterschiedliche Werte aufweisen.

Datenblatt GEQ

Doppelhaushälfte Habersack

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Edlitz Markt

HWB_{SK} 81 f_{GEE} 1,49

Gebäudedaten - Ist-Zustand

| | | | |
|------------------------------------|--------------------|---|----------------------|
| Brutto-Grundfläche B _{GF} | 229 m ² | charakteristische Länge l _c | 1,59 m |
| Konditioniertes Brutto-Volumen | 728 m ³ | Kompaktheit A _B / V _B | 0,63 m ⁻¹ |
| Gebäudehüllfläche A _B | 459 m ² | | |

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse Standortklima (Edlitz Markt)

| | | |
|---|----------------------|--------------|
| Transmissionswärmeverluste Q _T | | 26 648 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste Q _V | Luftwechselzahl: 0,4 | 6 676 kWh/a |
| Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$ | | 9 967 kWh/a |
| Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$ | schwere Bauweise | 4 702 kWh/a |
| Heizwärmebedarf Q _h | | 18 492 kWh/a |

Ergebnisse Referenzklima

| | | |
|---|--|--------------|
| Transmissionswärmeverluste Q _T | | 24 102 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste Q _V | | 6 038 kWh/a |
| Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$ | | 8 381 kWh/a |
| Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$ | | 4 356 kWh/a |
| Heizwärmebedarf Q _h | | 17 309 kWh/a |

Haustechniksystem

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)

Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung

Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehntmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte
Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 /
ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

KALTENEGER

Empfehlungen zur Verbesserung Doppelhaushälfte Habersack

Gebäudehülle

- Dämmung Kellerdecke / Außendecke



Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, ein neues Kapitel in Ihrem Leben zu beginnen.

Auf einer großzügigen Fläche von **188m²** erstreckt sich dieses stilvolle Haus über zwei Ebenen und präsentiert sich mit fünf hellen und freundlichen Zimmern, die sich ideal für Familien oder als Investitionsobjekt eignen. Jedes Zimmer ist durchdacht gestaltet und bietet Ihnen und Ihrer Familie den nötigen Raum für individuelles Wohnen und Entspannen.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der wunderschöne Balkon sowie die einladende Terrasse, die Ihnen einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur und den Pool bieten. Hier können Sie die Sonnenstrahlen genießen, entspannte Stunden im Freien verbringen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen.

Die beiden modernen Bäder und WCs sind großzügig geschnitten und bieten Ihnen den Komfort, den Sie sich wünschen. Ob für Ihre morgendliche Routine oder entspannende Wellnessmomente – hier finden Sie alles, was Sie brauchen.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Mit hochwertigen Fliesen, stilvollem Laminat und edlem Parkett sind die Räume sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend gestaltet. Die offene Wohnküche ist das Herzstück des Hauses, in dem Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und gleichzeitig mit Ihren Liebsten kommunizieren können.

Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während die Gasversorgung Ihnen eine effiziente Energienutzung garantiert. Und für die warmen Sommertage wartet ein privater Swimmingpool auf Sie – der ideale Ort, um sich zu erfrischen und die Seele baumeln zu lassen.

Fakten:

in Vorbereitung:

- E-Tankstelle

- Carport

Sanierungen:

2007: Dach, Fenster

2019: gesamte Elektrik, Wasserrohre, Böden.

Die Ablöse für das Inventar beträgt 25.000,- und beinhaltet Küche, Badezimmer, begehbare Garderobe.

Edlitz überzeugt nicht nur durch seine ruhige und idyllische Lage, sondern auch durch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Hier können Sie entspannen, die frische Luft genießen und die Schönheit der niederösterreichischen Landschaft erleben.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Mehrfamilienhaus in Edlitz begeistern und entdecken Sie das Potenzial, das in diesem wunderbaren Zuhause steckt! Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt!

Besichtigungstermine gerne auch an Wochenenden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.