

# **Traumhaftes Mehrfamilienhaus in Edlitz: 5 Zimmer und Pool**



**Objektnummer: 5477**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

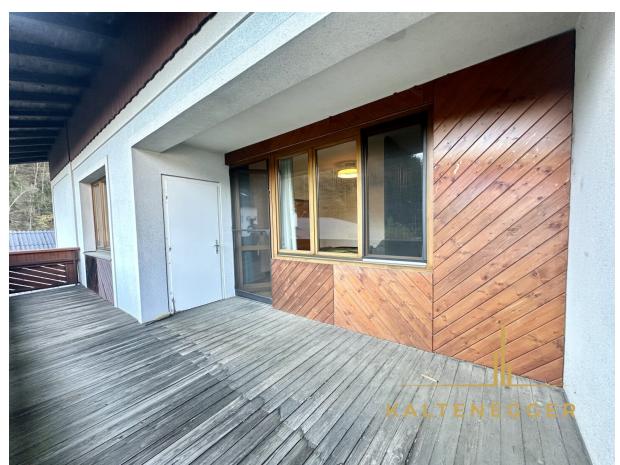


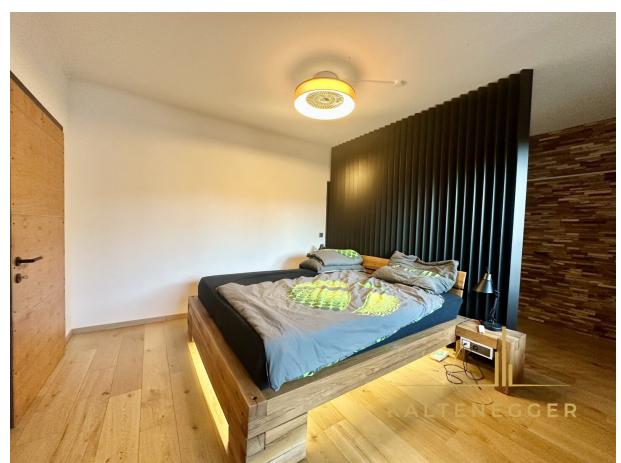
### Viktoria Wurmbrand

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 676 7508206

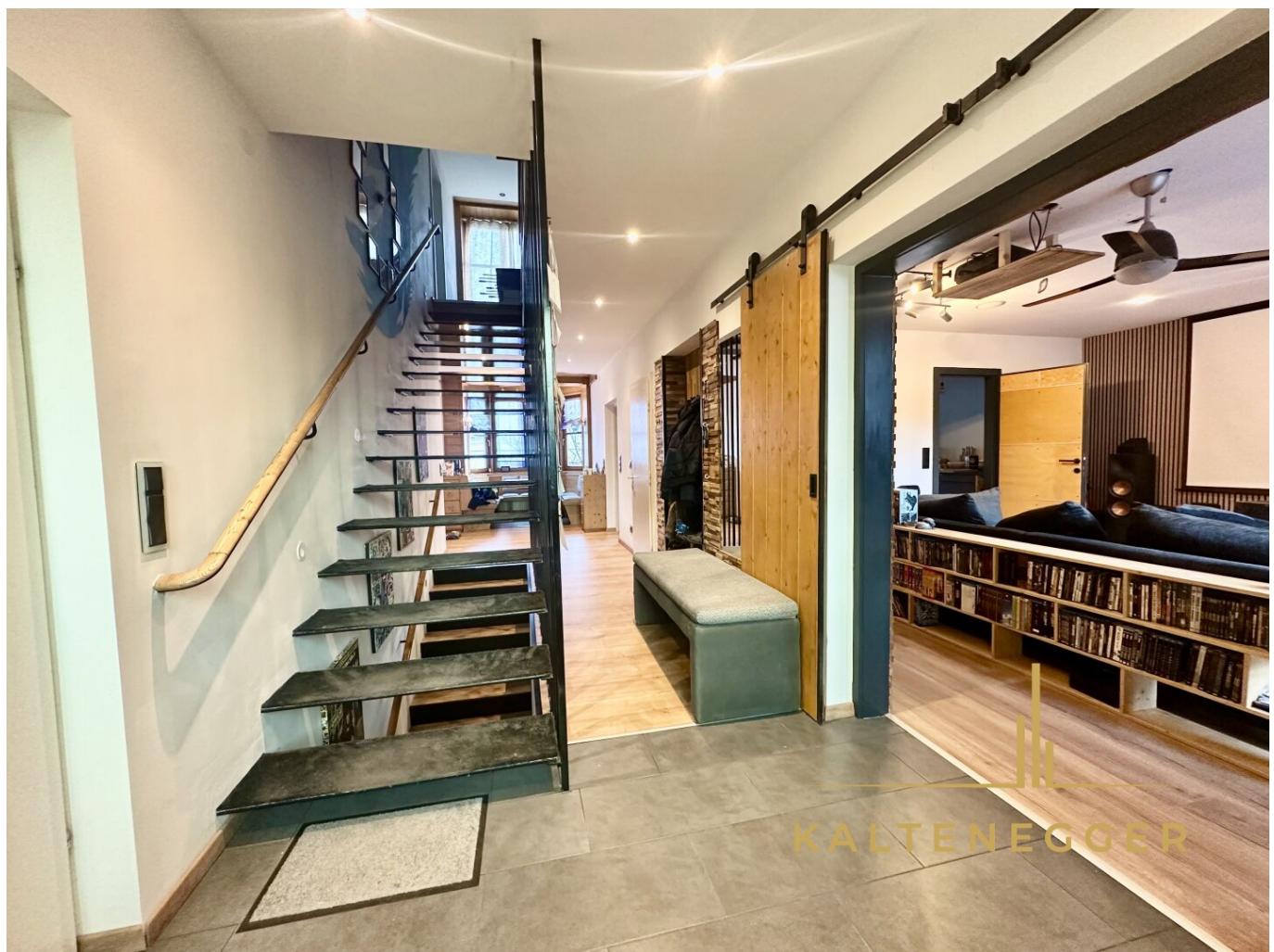
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



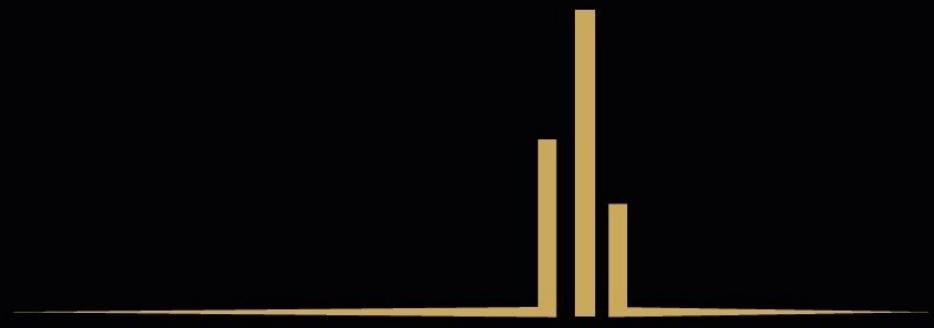






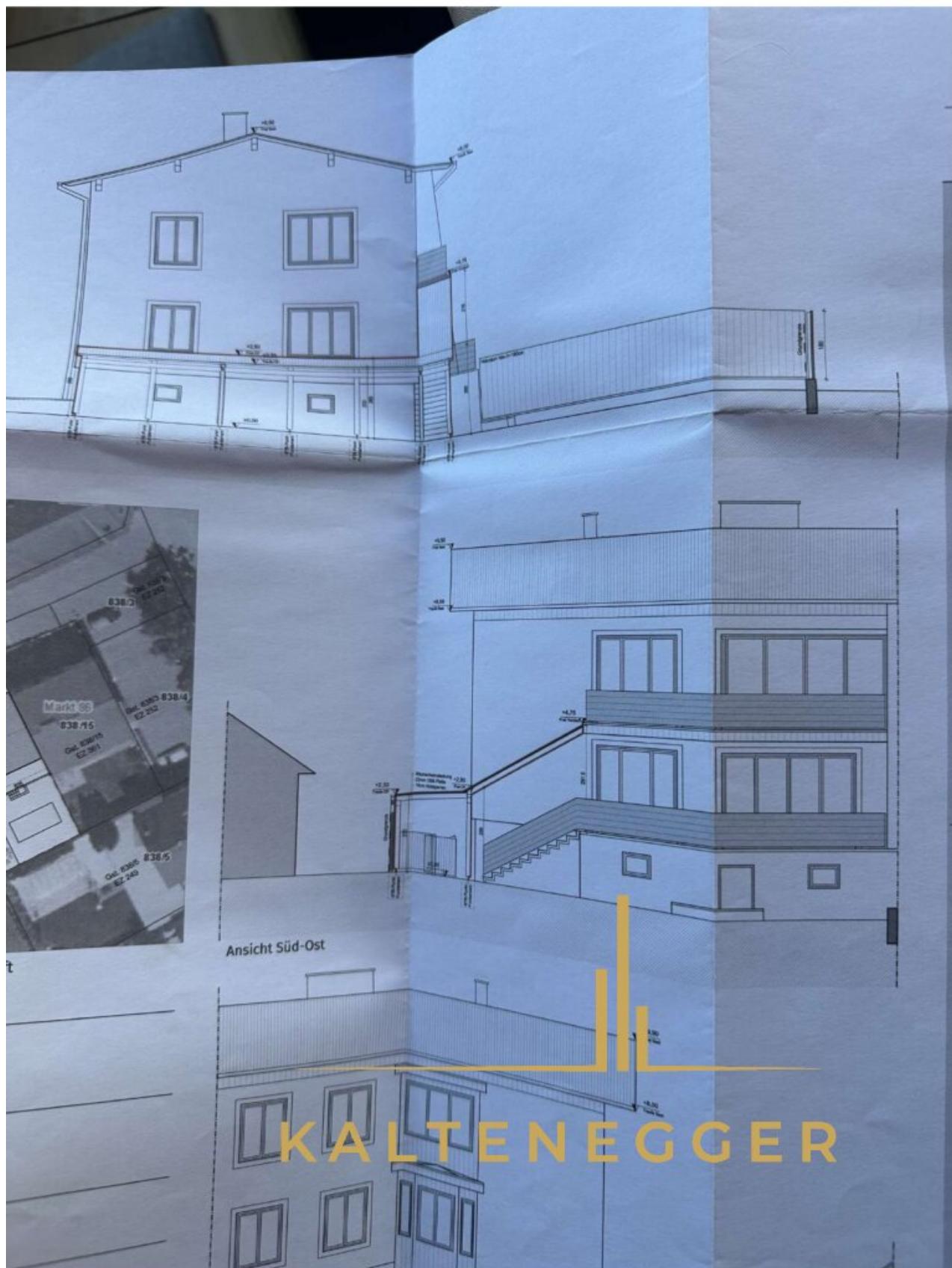






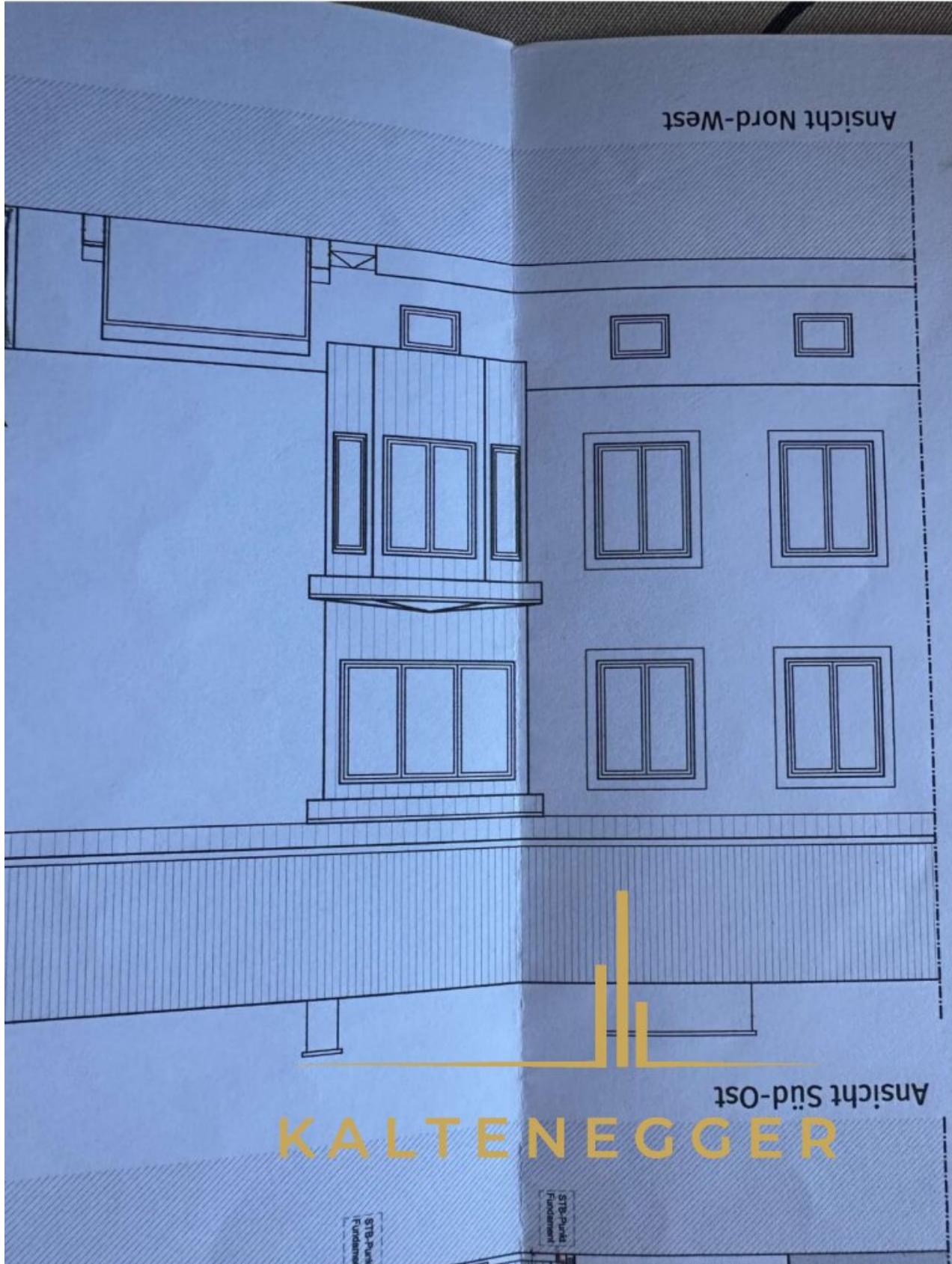
KALTENECKER



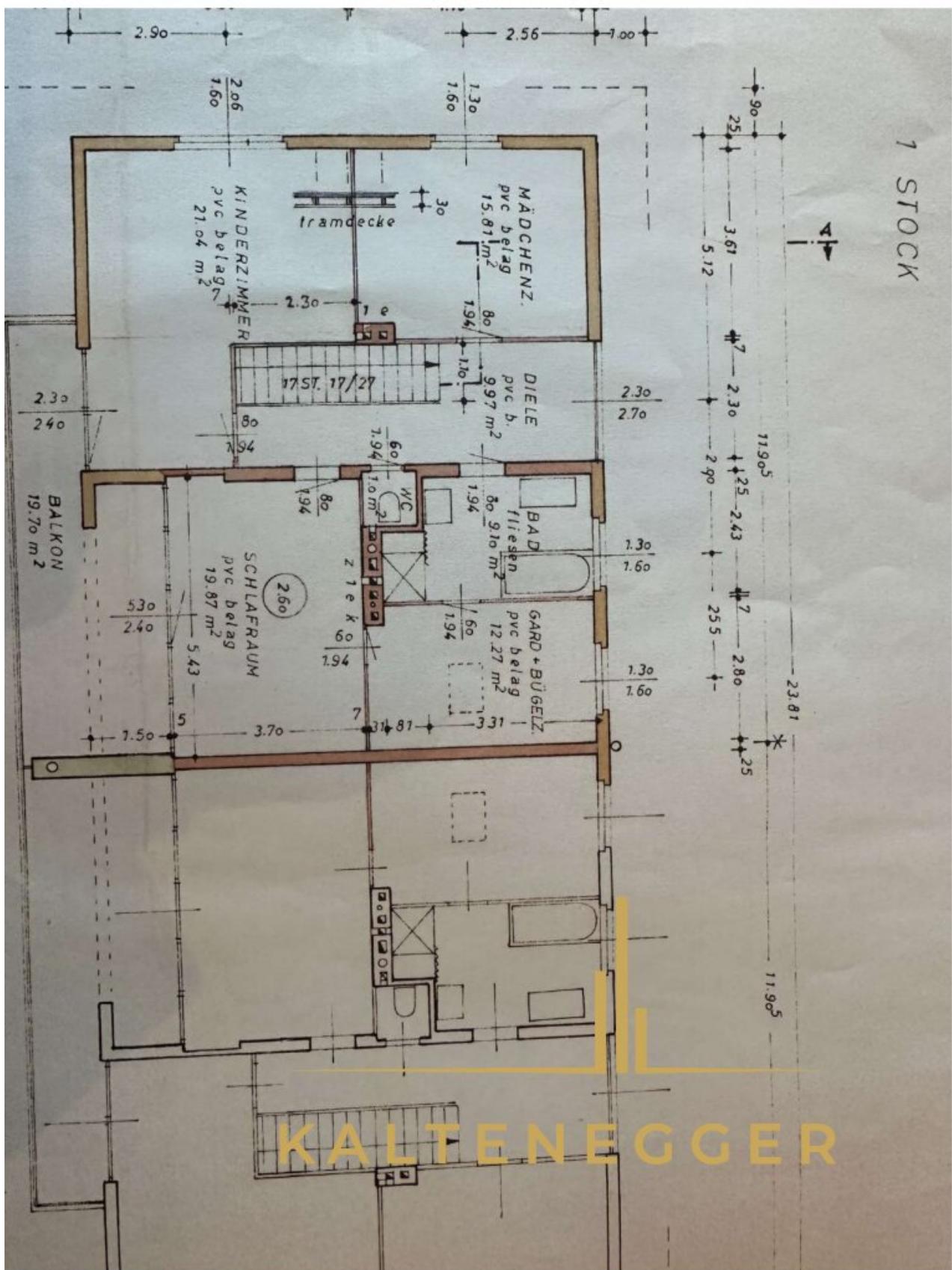




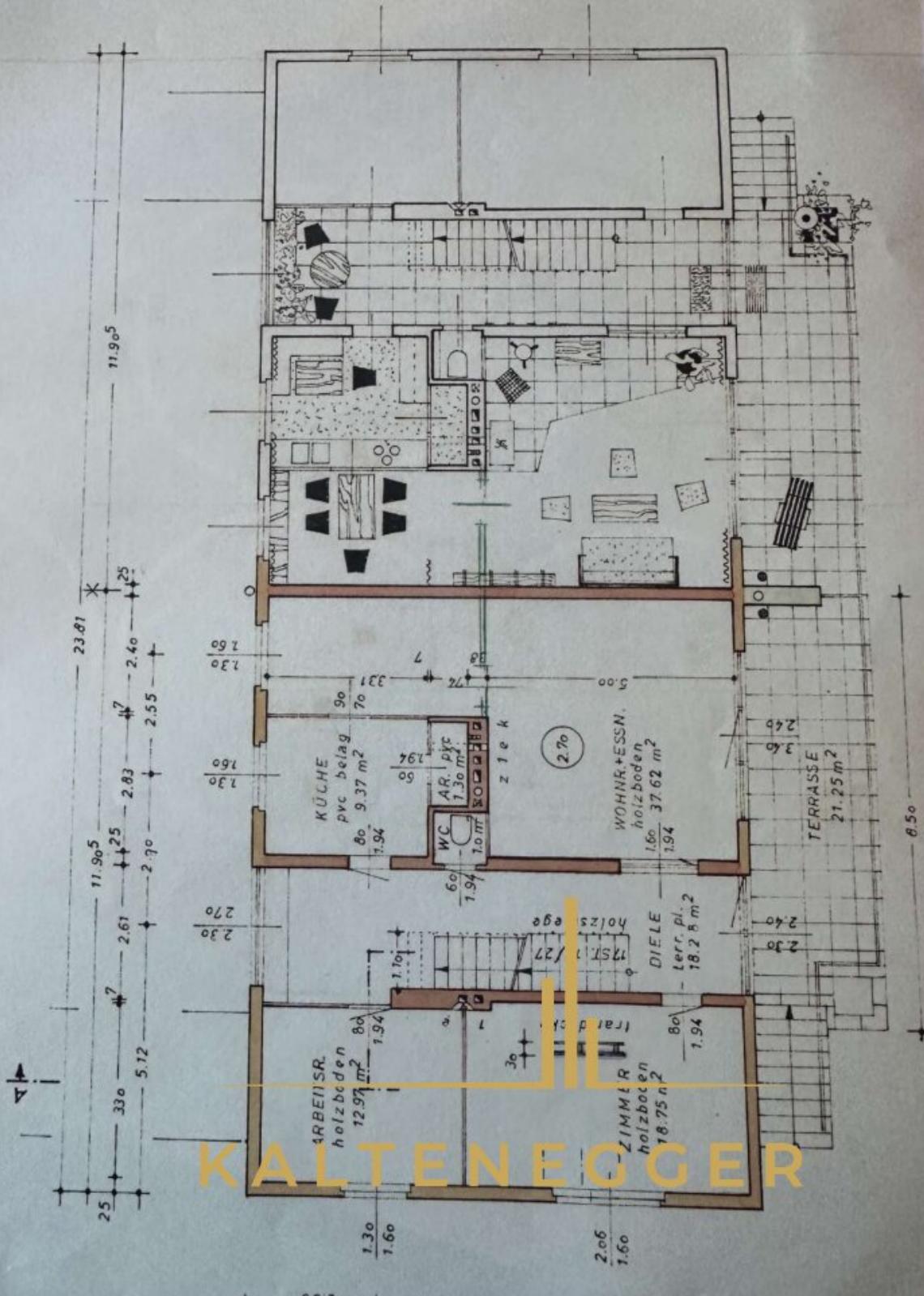
Ansicht Nord-West

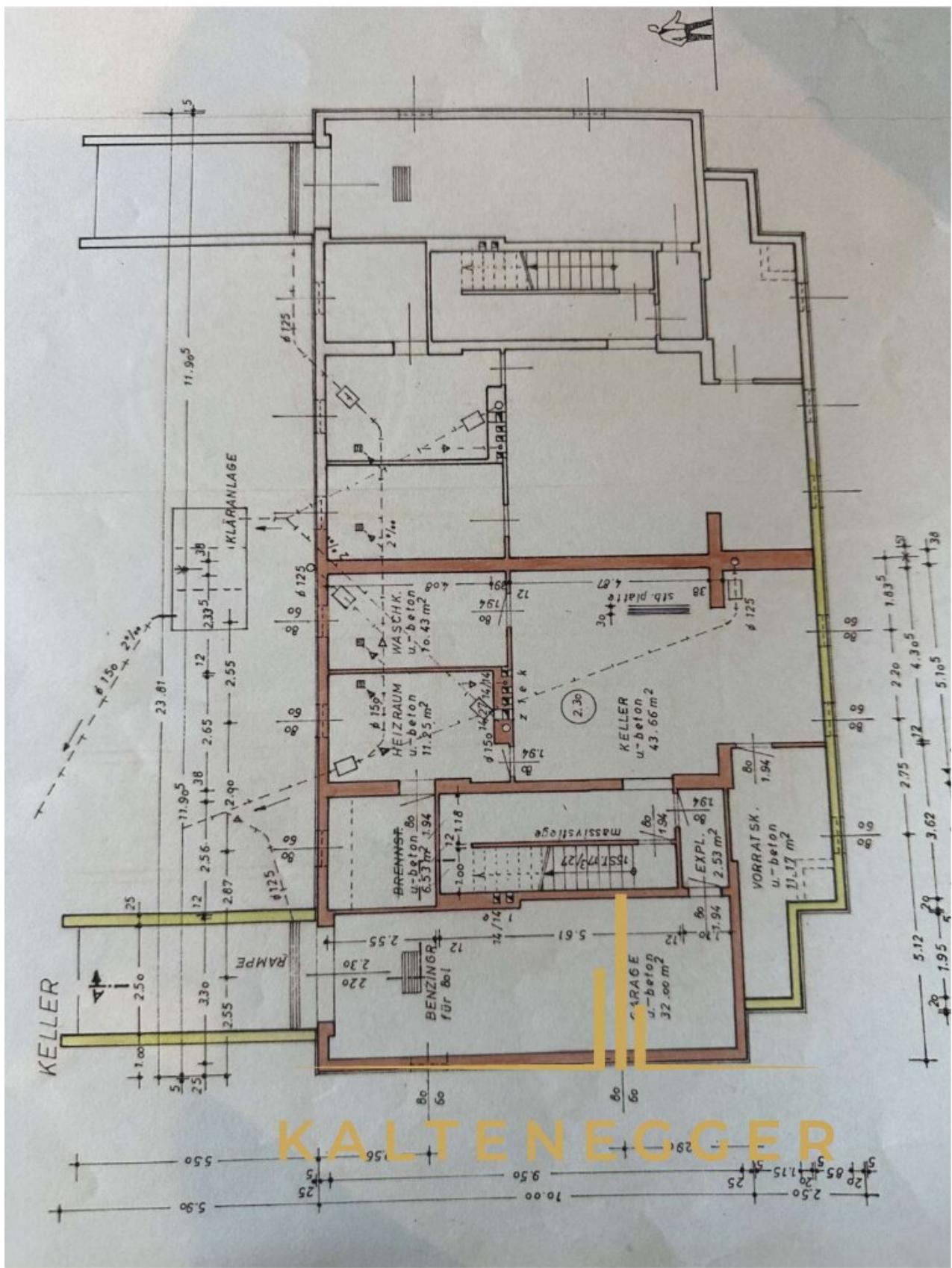


1 STOCK



ERDGESCHOSS





BAUBERATUNG GRÄF  
Baumeister Ing. Ulrich Gräf  
Brümmerstraße 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



15.04.2019

## Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

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<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Warmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasservärmebedarf 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 flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB:** Der Endenergiebedarf ist der Haushaltstrombedarf, abzüglich notwendigen Hilfsenergiemengen, die eingespart werden müssen (Lieferenergiebedarf).

**f\_GEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus 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 Bemerkungsanteil auf.

**CO2:** Gesamter Endenergiebedarf einschließlich jener für den primären Energiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normalisierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

**KALTENEGGER**  
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6/1 (Verwaltung und Wärmestrom im Österreichischen Institut für Bautechnik) der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweisverordnungsgesetzes (EAG). Der Energieausweis für die Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2006 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	229 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,59 m	mittlerer U-Wert	0,56 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	183 m <sup>2</sup>	Heiztage	237 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	47,2
Brutto-Volumen	728 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3614 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	459 m <sup>2</sup>	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 <sub>Ref,RK</sub>	75,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	75,5 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB <sub>RK</sub>	162,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GEE</sub>	1,49
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

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

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 15.04.2019  
Gültigkeitsdatum 14.04.2029

Erstellerin

BAUERATURG GRÄF  
Brünnlerstraße 12  
2100 Linz ad Vöslau

Unterschrift

**KALTENEGGER**  
Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises können aus unterschiedlichen Gründen von den Angaben auf dem Energieausweis abweichen. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können erhebliche Abweichungen aufweisen. Die tatsächlichen Energieeinsparpotentiale können bei unterschiedlicher Nutzung erhebliche Abweichungen aufweisen.

## Datenblatt GEQ

### Doppelhaushälfte Habersack

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Edlitz M

## HWBsk 81 f<sub>GEE</sub> 1,49

### Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	229 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>C</sub>	1,59 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	728 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,63 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	459 m <sup>2</sup>		

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

### Ergebnisse Standortklima (Edlitz Markt)

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	26 648 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	6 676 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	9 967 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	4 702 kWh/a
Heizwärmeverbrauch Q <sub>h</sub>	18 492 kWh/a

### Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	24 102 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	6 038 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	8 381 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	4 356 kWh/a
Heizwärmeverbrauch Q <sub>h</sub>	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 v0.7.1 / Zentrale Software GmbH www.geq.at  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile einfach 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

**KALTENECKER**

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.

**Empfehlungen zur Verbesserung  
Doppelhaushälfte Habersack**

**Gebäudehülle**

- Dämmung Kellerdecke / Außendecke



**KALTENECKER**

# Objektbeschreibung

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

Auf einer großzügigen Fläche von **188m<sup>2</sup>** 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.

Ablöse nach Absprache.

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.