

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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



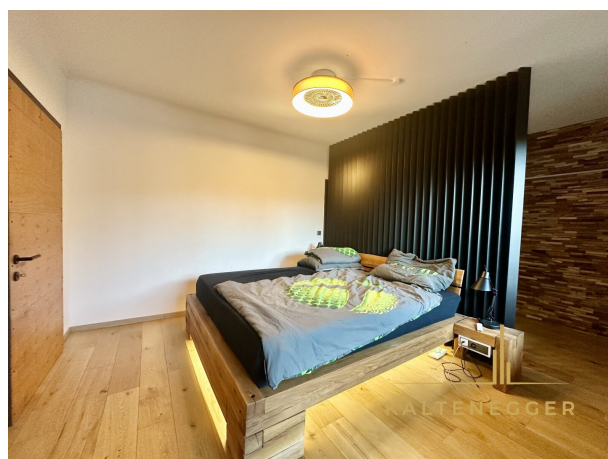
Viktoria Wurmbrand

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 676 7508206

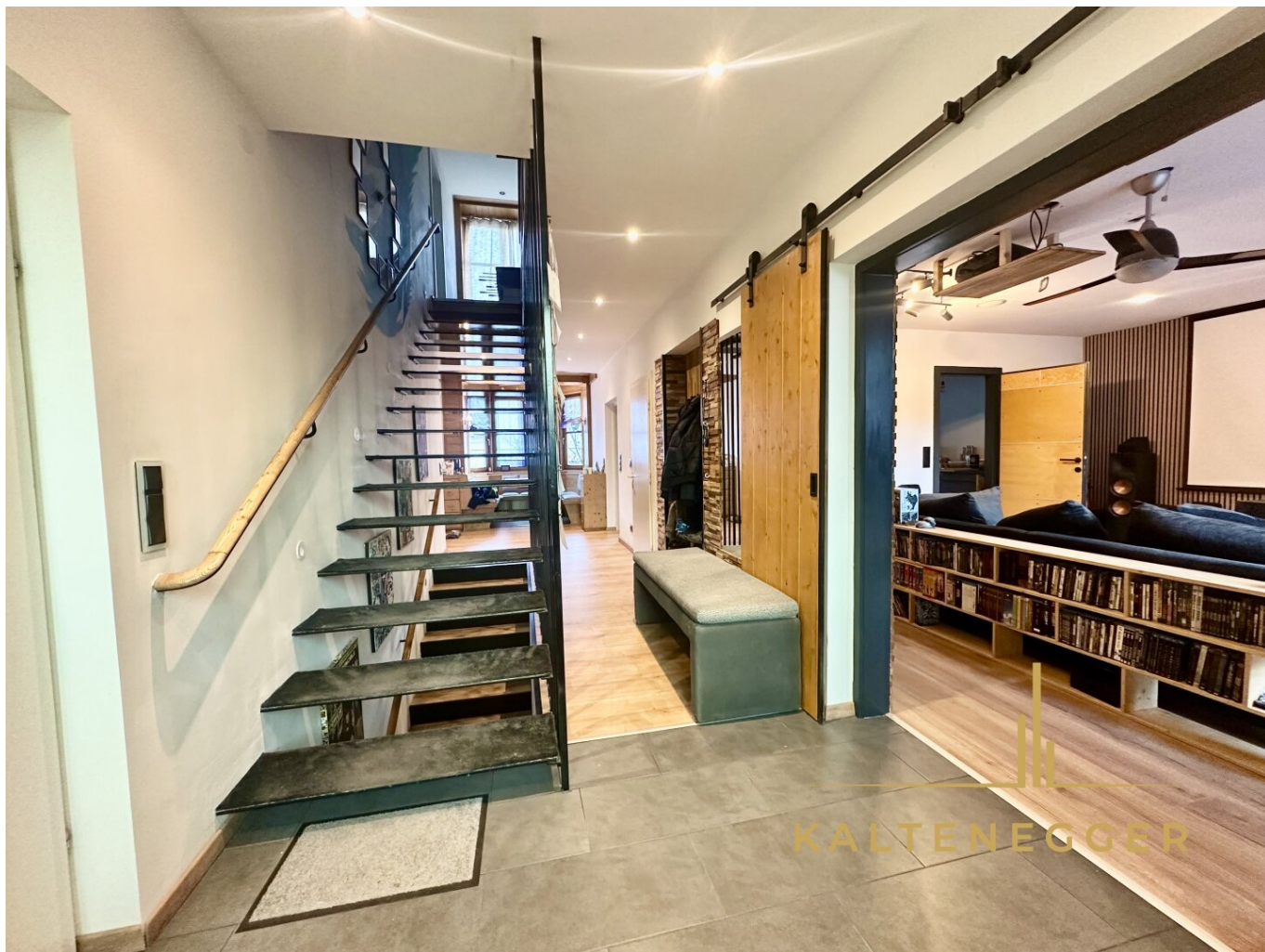
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













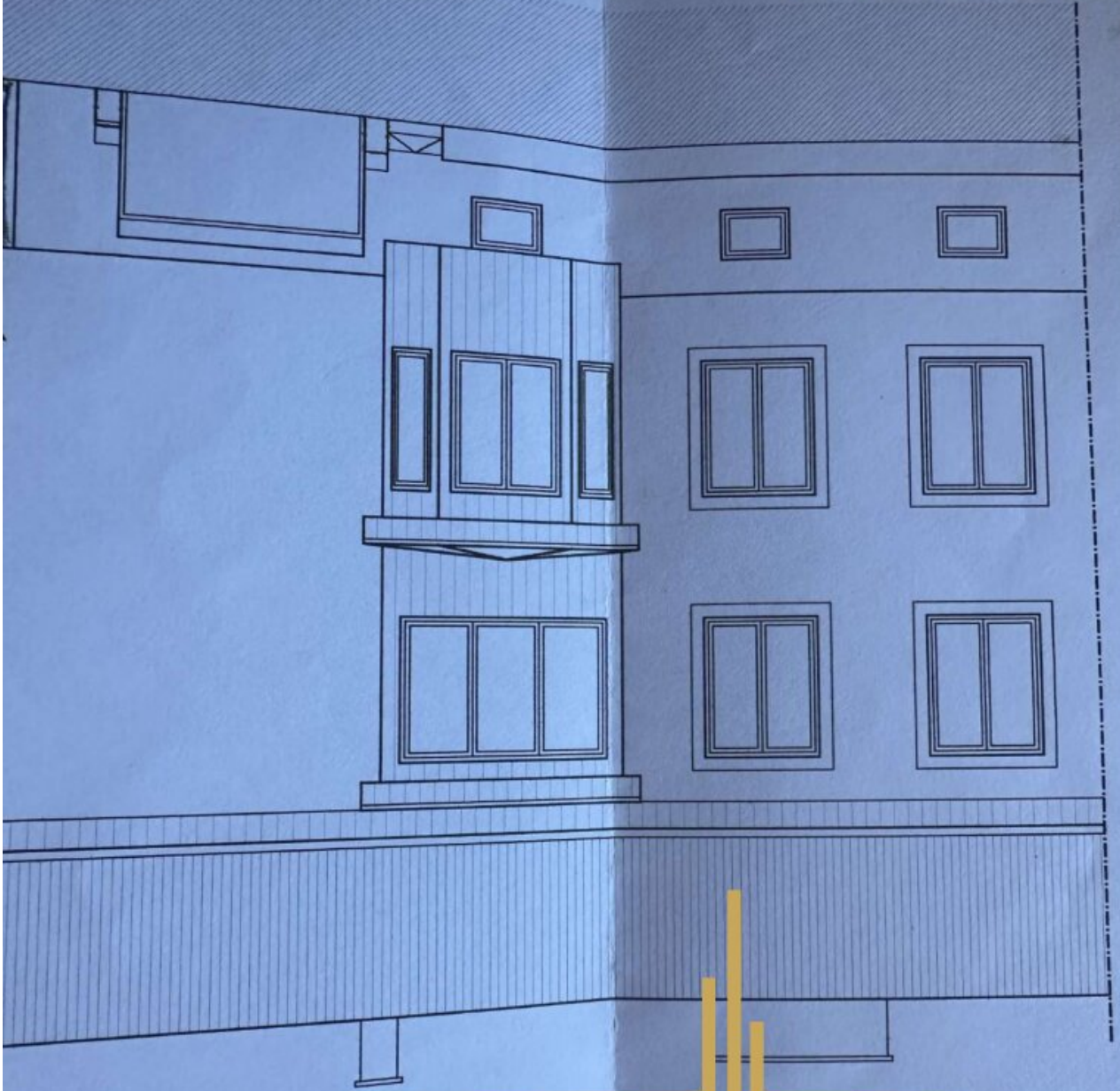




Ansicht Süd-Ost

KALTENEGER

Ansicht Nord-West



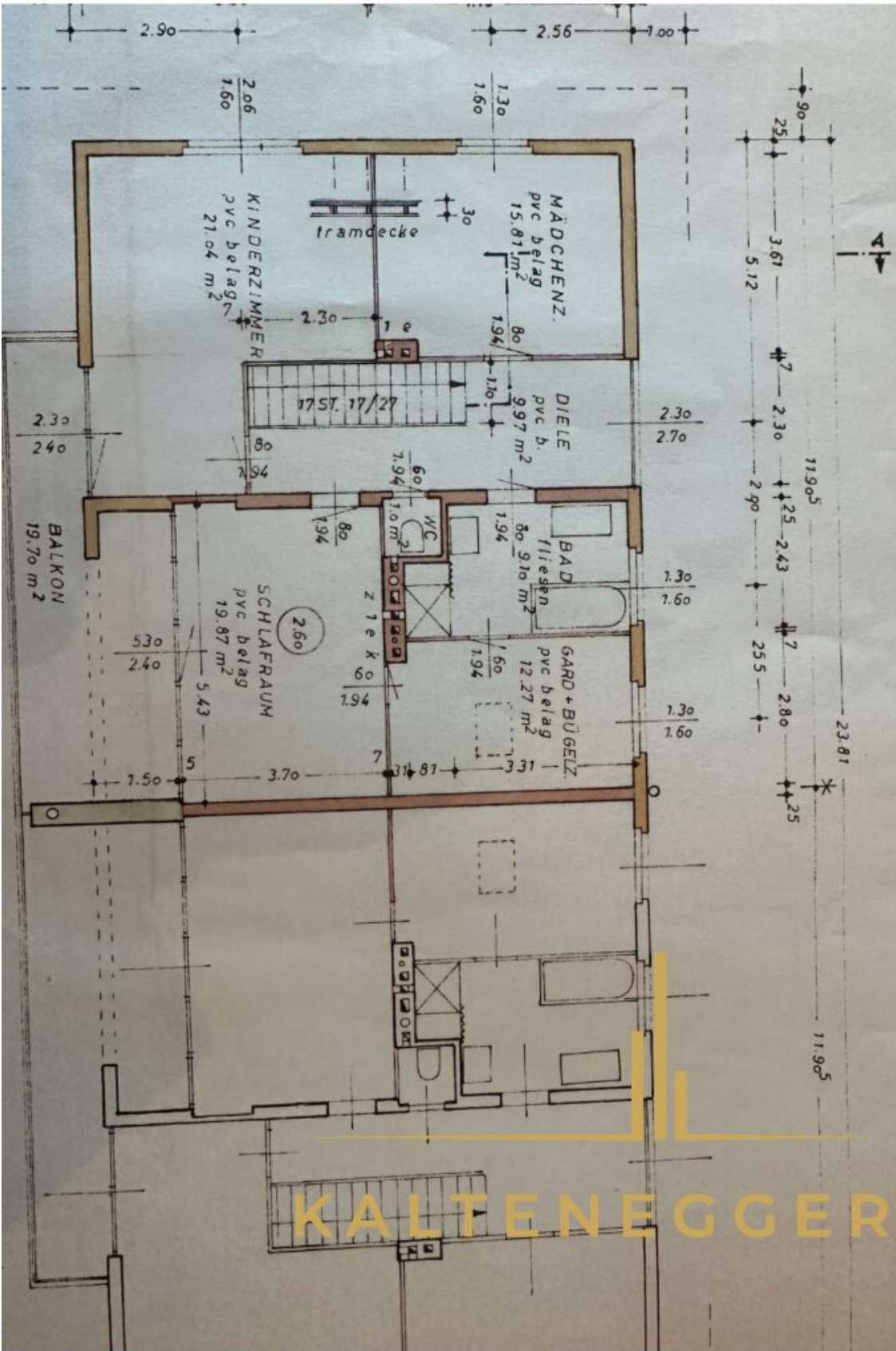
Ansicht Süd-Ost

KALTENEgger

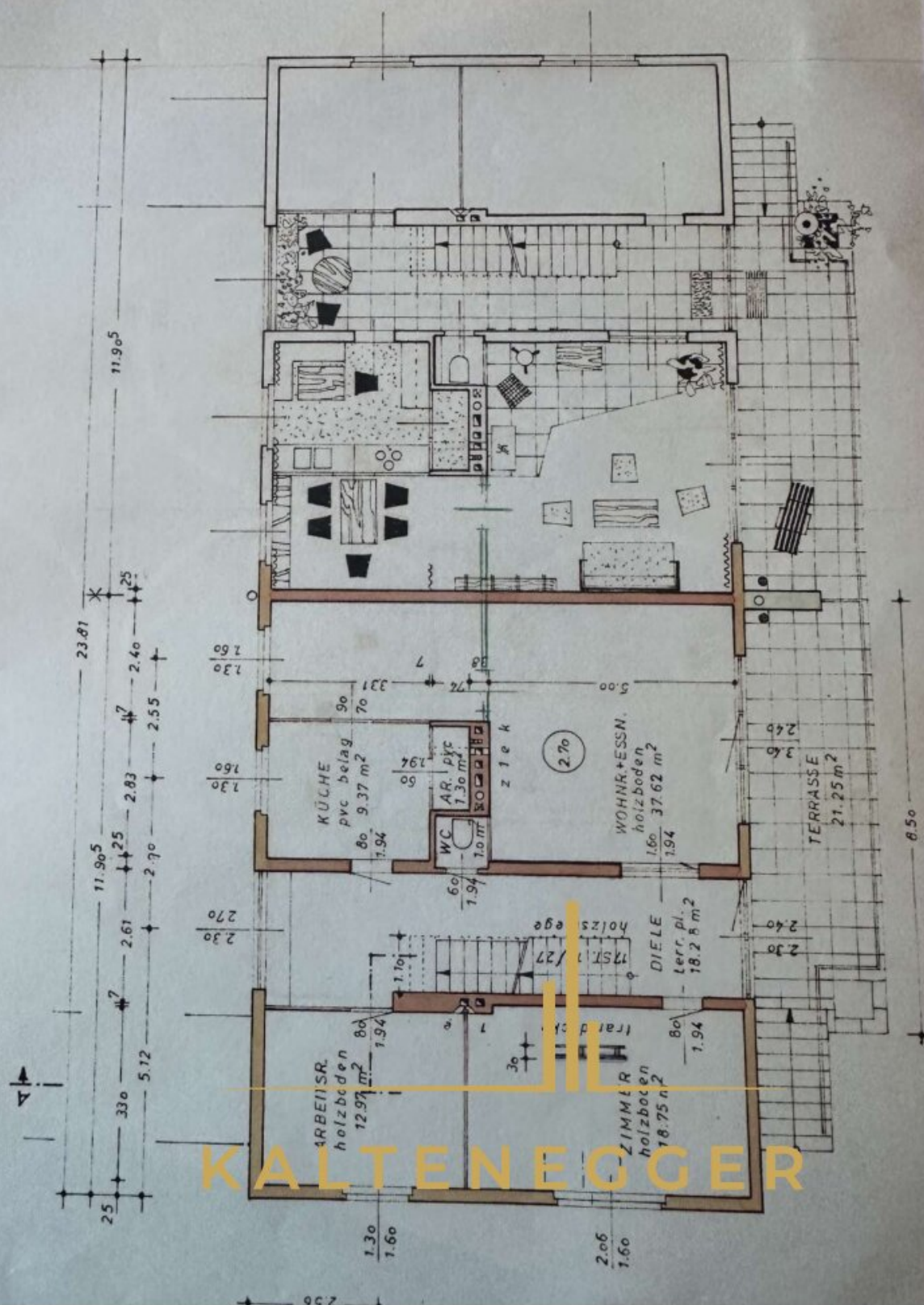
STB-Punk
Fundament

STB-Punk
Fundament

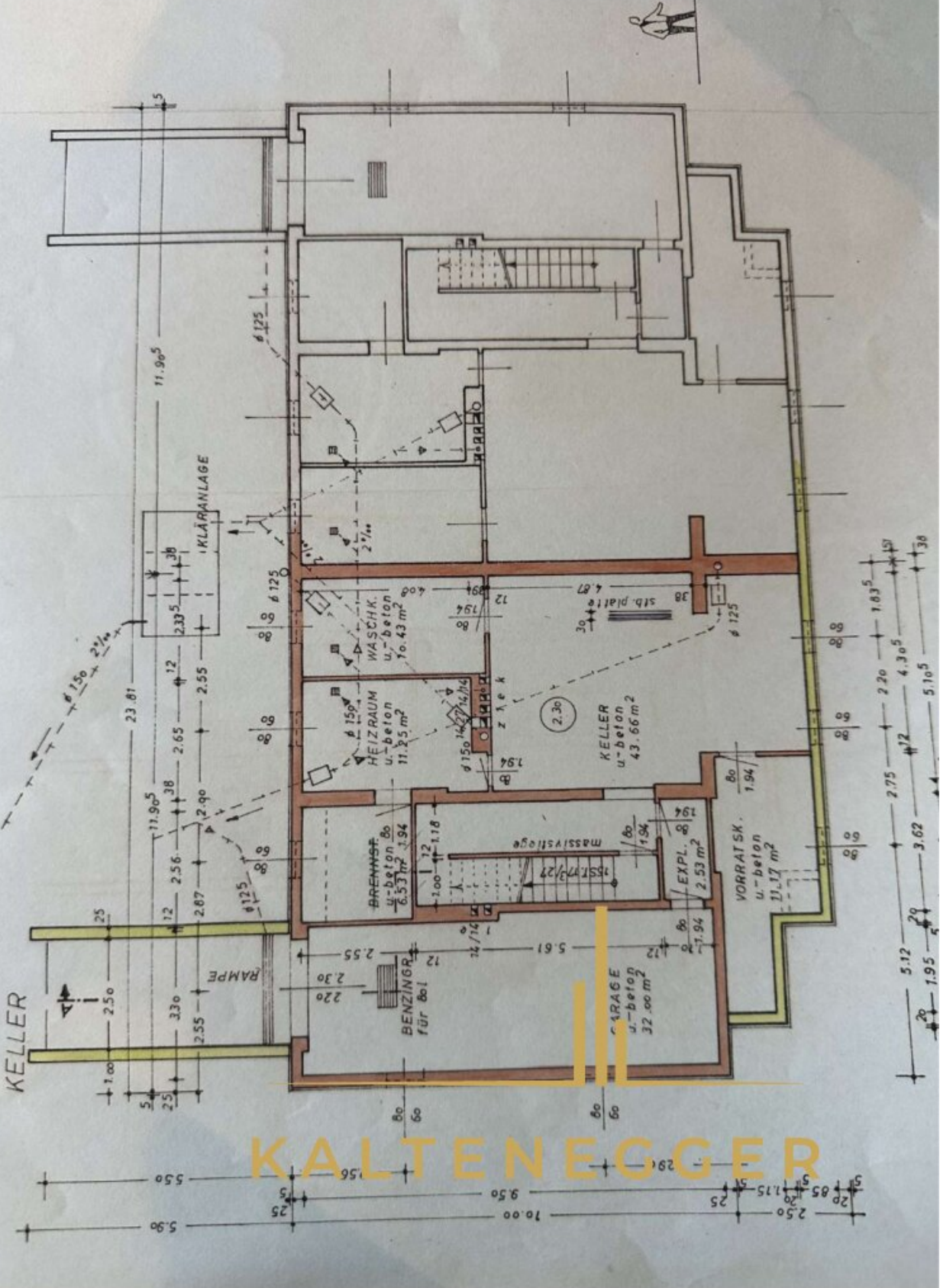
1 STOCK



ERDGESCHOSS



KALTENEGER



KALTENEGER

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



KALTENEGER

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 GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A++				
A+				
A				
B				
C		C	C	C
D			D	
E				
F				
G				

HWB Ref: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserswärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserswärmebedarf 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.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines Bedarfs für notwendige Hilfsenergie. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingebracht 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_{nn}) 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 Vereinheitlichung und Harmonisierung der Wärmestützungs des Österreichischen Instituts für Bautechnik. Der Energieausweis ist gemäß der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-vorlagengesetzes (EAWG) für die Konversion von Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (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 m²	charakteristische Länge	1,59 m	mittlerer U-Wert	0,56 W/m²K
Bezugsfläche	183 m²	Heiztage	237 d	LEK _T -Wert	47,2
Brutto-Volumen	728 m³	Heizgradtage	3614 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	459 m²	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/m²a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	75,5 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	162,5 kWh/m²a
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/m²a
Heizwärmebedarf	18 492 kWh/a	HWB _{SK}	80,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	2 928 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	35 713 kWh/a	HEB _{SK}	155,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,67
Haushaltsstrombedarf	3 764 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	39 477 kWh/a	EEB _{SK}	172,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	49 071 kWh/a	PEB _{SK}	214,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	46 772 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	204,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	2 298 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	10,0 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	9 472 kg/a	CO ₂ _{SK}	41,3 kg/m²a
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

KALTENECKER

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises können aus unterschiedlichen Gründen abweichen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Genauigkeit und Vergleichbarkeit die hier angegebenen Abweichungen auftreten, insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Genauigkeit und Vergleichbarkeit die hier angegebenen Abweichungen auftreten.

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 BGF	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

KALTENEGER

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



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.

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.