# Traumhaftes Mehrfamilienhaus in Edlitz: 5 Zimmer und Pool



**Objektnummer: 5477** 

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Mehrfamilienhaus

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:2842 EdlitzWohnfläche:188,00 m²

Zimmer:5Bäder:2WC:2Balkone:1Terrassen:1

Heizwärmebedarf: C 75,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,49

Kaufpreis: 349.990,00 €

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



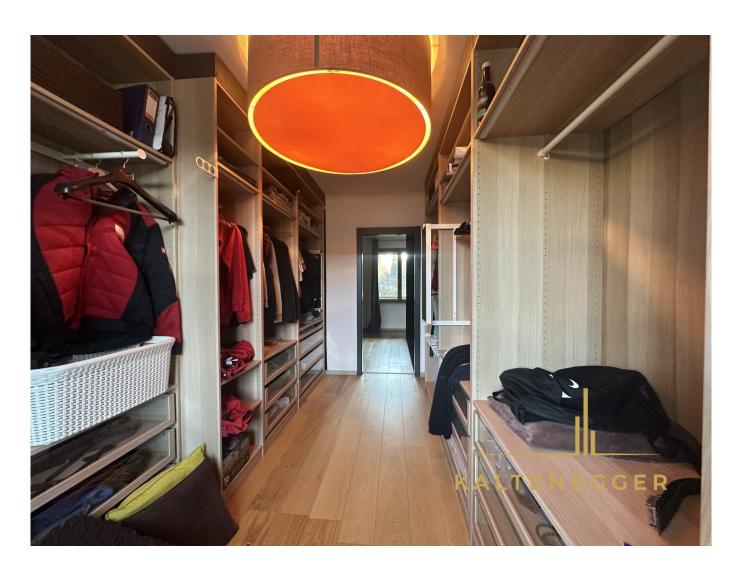


















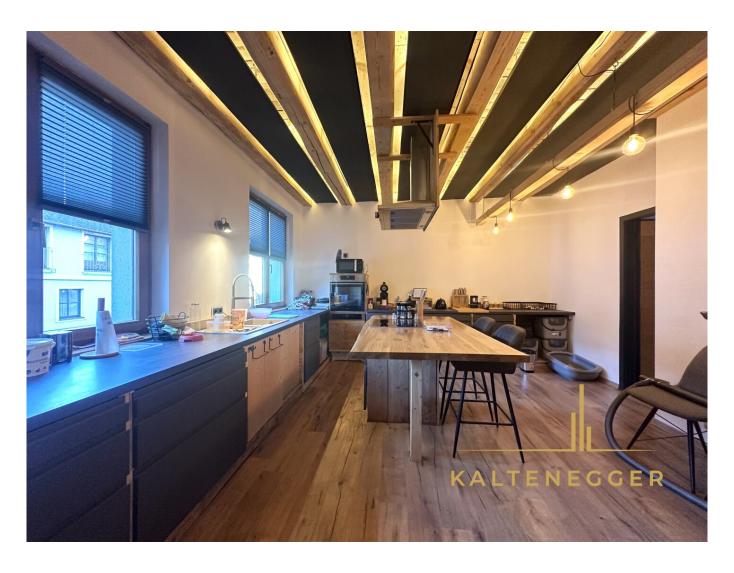










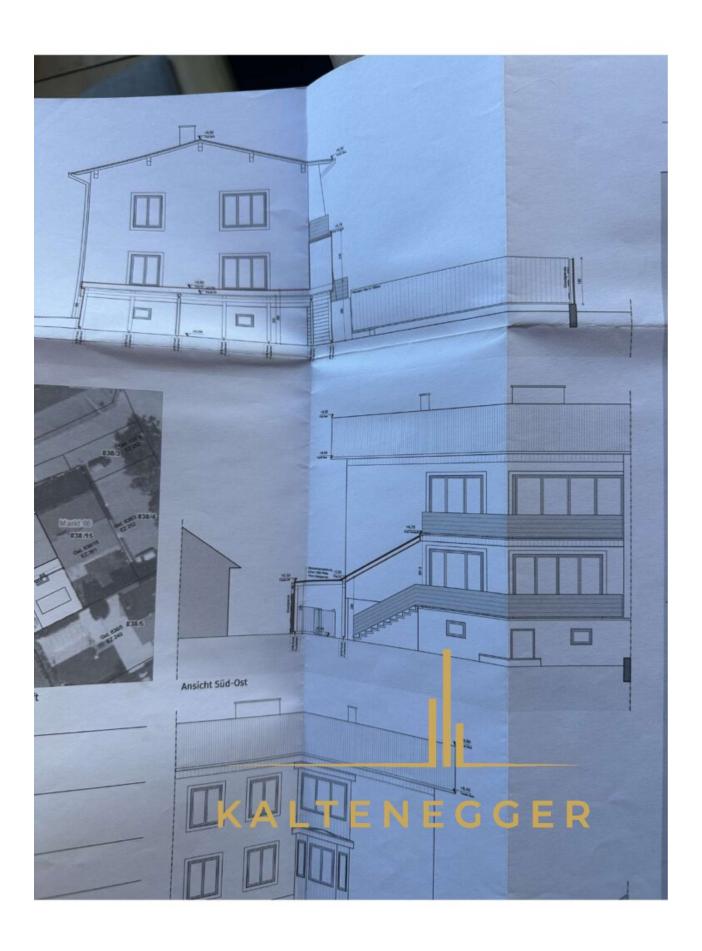




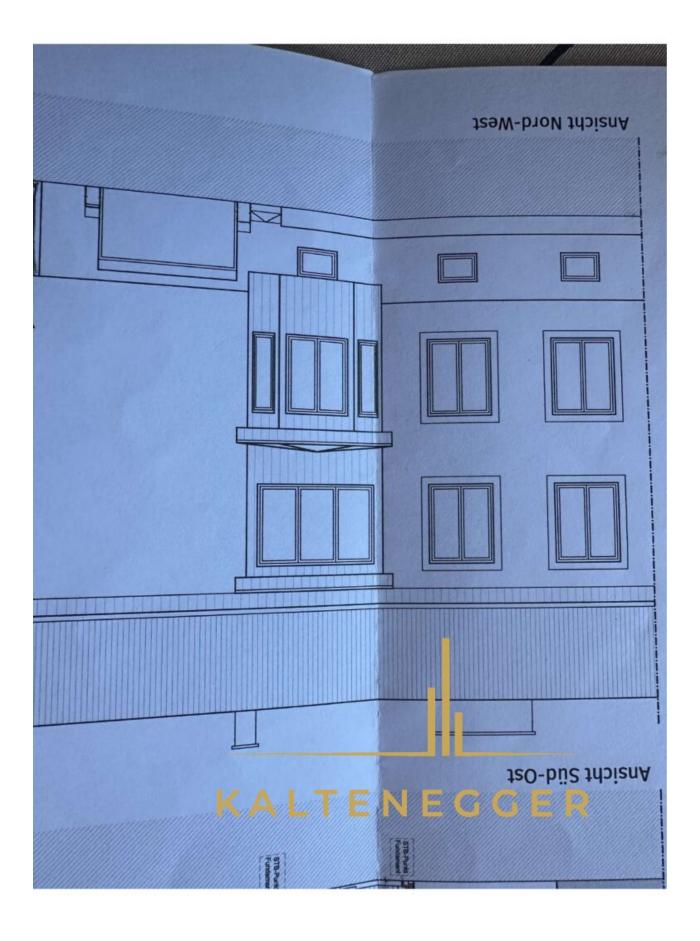


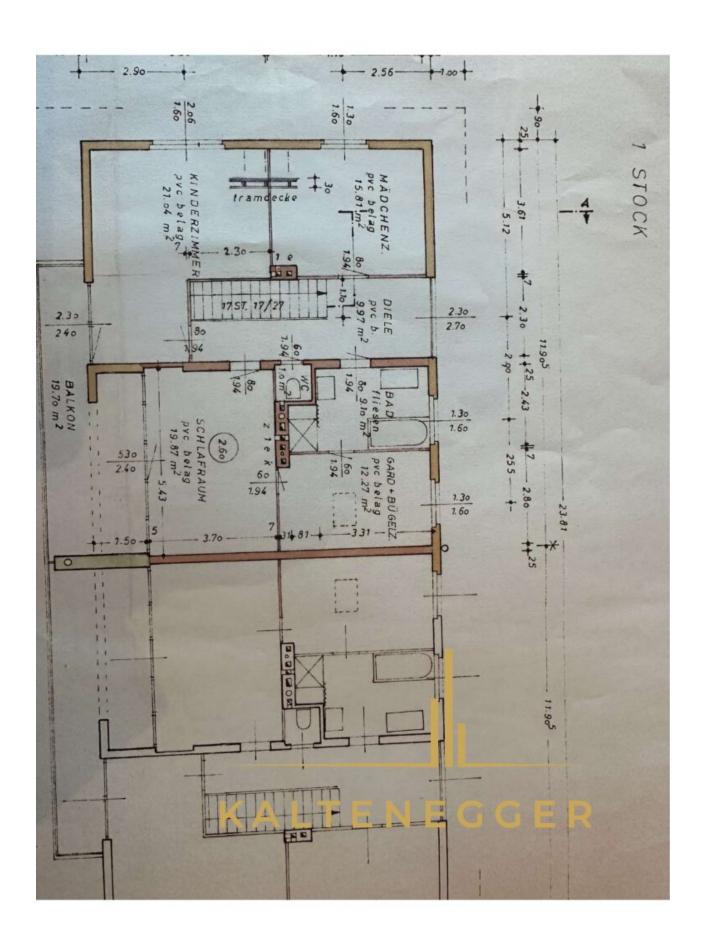


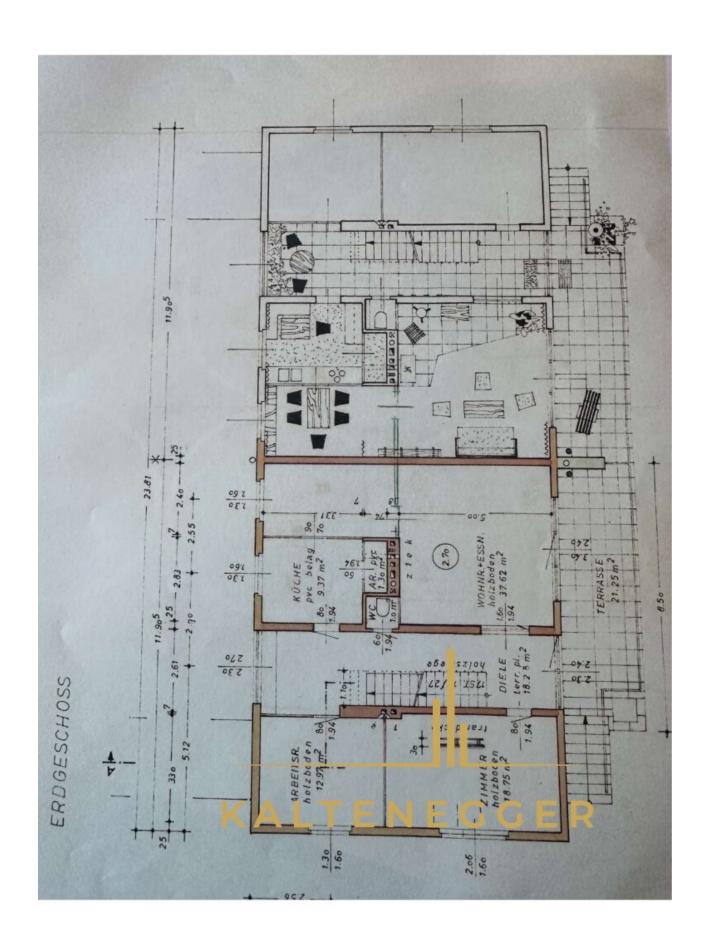


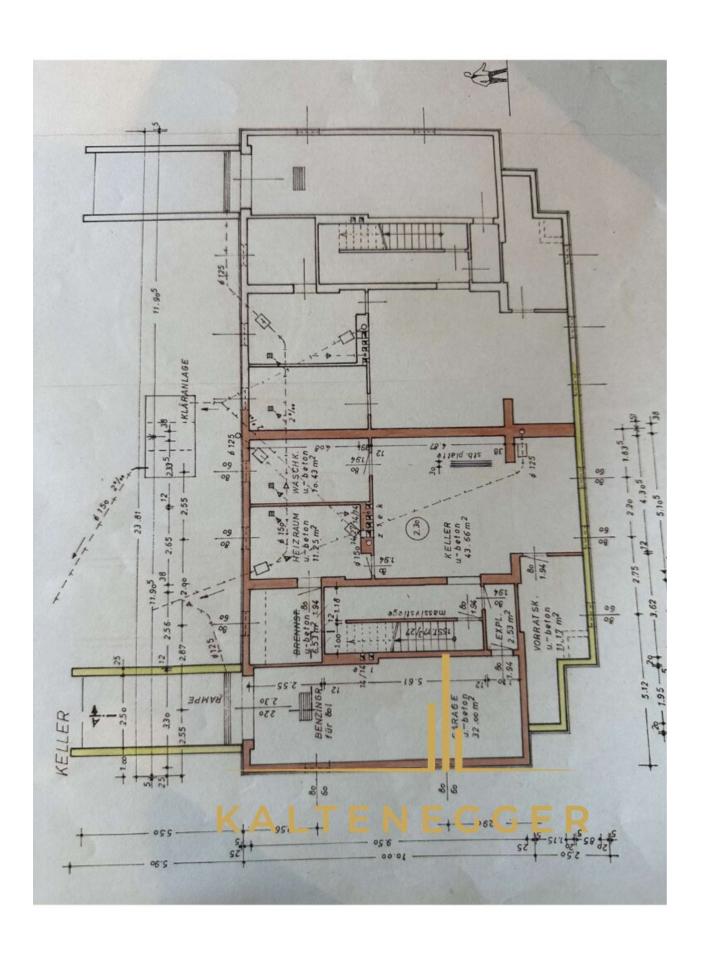












BAUBERATUNG GRÄF Baumeister Ing. Ulrich Gräf Brümmerstraße 12 2540 Bad Vöslau +43 676 7386 985 bauberatung-graef@live.at

# **ENERGIEAUSWEIS**

### **Ist-Zustand**

Doppelhaushälfte Habersack

Mag. Maria Habersack Edlitz 85 2842 Edlitz Markt



#### -nergieausweis für vvollligebaude



OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

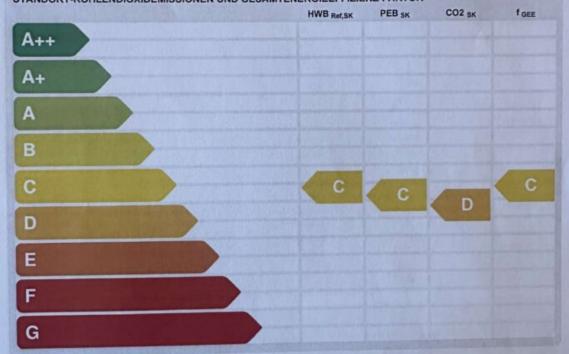
BEZEICHNUNG Doppelhaushälfte Habersac	BEZEICHNUNG	Doppelhaushälfte Habersack	
---------------------------------------	-------------	----------------------------	--

Gebäude(-teil) Haus Habersack Baujahr

Letzte Veränderung Nutzungsprofil Doppelhaus Edlitz 85 Katastralgemeinde

23002 PLZ/Ort 2842 Edlitz Markt KG-Nr. 838/12 450 m Grundstücksnr. Seehöhe

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



HWB <sub>Nut</sub>: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normalty geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu helten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekalegorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasser-wärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichligt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultweit festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromwerbrauch eines österreichischen Haushalts.

umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den lich allfälliger Endenergieberträge und zuzüglich eines lebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener t werden muss (Lieferanergiebedarf).

1961

Edlitz

PEB: Der Primärener eb arf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verkuste in allen Vorketten. De in einen nicht erneuerba 1 ( B am.) Anteil auf.

edarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen,

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

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB OSTERREICHISCHES

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 <sub>T</sub> -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 <sub>RK</sub>	75,5 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB <sub>RK</sub>	162,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GEE</sub>	1,49
Emeuerharer 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 <sub>SK</sub>	80,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	2 928 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	35 713 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	155,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,67
Haushaltsstrombedarf	3 764 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	39 477 kWh/a	EEBSK	172,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	49 071 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	214,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	46 772 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub>	204,1 kWh/m²a
	2 298 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	10,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	9 472 kg/a	CO2 <sub>SK</sub>	41,3 kg/m²a
Kohlendioxidemissionen		fgee	1,49
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		PV <sub>Export,SK</sub>	
Photovoltaik-Export			

#### ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	15.04.2019
Collinkaitedatum	14.04.2029

Erstellerin BAUE RATUNG GRÄF
Brüm erstraße 12
2! 0 ad Vöslau

Unterschrift

### **Datenblatt GEQ** Doppelhaushälfte Habersack

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Edlitz M

#### HWB<sub>SK</sub> 81 f<sub>GEE</sub> 1,49

#### Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF Konditioniertes Brutto-Volumen Gebäudehüllfläche A B

728 m³ 459 m<sup>2</sup>

229 m<sup>2</sup>

charakteristische Länge Ic Kompaktheit AB / VB

1,59 m 0,63 m<sup>-1</sup>

#### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

#### Ergebnisse Standortklima (Edlitz Markt)

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	
Solare Wärmegewinne η x Q s	
Innere Wärmegewinne η x Q ;	
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>	

	26 648	kWh/a
Luftwechselzahl: 0,4	6 676	kWh/a
	9 967	kWh/a
schwere Rauweise	4 702	kWh/a

18 492 kWh/a

#### Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>		
Solare Wärmegewinne η x Q s		
Innere Wärmegewinne η x Q;		
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		

24 102	kWh/a
6 038	kWh/a
8 381	kWh/a
4 356	kWh/a
17 309	kWh/a

#### Haustechniksystem

Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas) Raumheizung:

Kombiniert mit Raumheizung Warmwasser:

Fensterlüftung Lüftung:

#### Berechnungsgrundlagen

Der Energieauswels wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEC /c Z hentmayer Software GmbH www.geq.at Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Baut e 3r nfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 811 -6 V schattung 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 13790 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes Der Berechnung liegen uurchs Lintwiche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzervarhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzervarhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzervarhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzervarhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzervarhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzervarhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den standardisiertes Nutzervarhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den standardisiertes Nutzervarhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den standardisiertes Nutzervarhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den standardisiertes Nutzervarhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den standardisiertes Nutzervarhalten zugrunde der Wöhnung im Gebäude unterschaften zu gestandardisiertes Nutzervarhalten zugrunde der Wöhnung im Gebäude unterschaften zu gestandardisiertes Nutzervarhalten zu

## Empfehlungen zur Verbesserung Doppelhaushälfte Habersack

#### Gebäudehülle

- Dämmung Kellerdecke / Außendecke

KALTENEGGER

## **Objektbeschreibung**

Dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, ein neues Kapitel in Ihrem Leben zu beginnen. Mit einem Kaufpreis von nur 349.990,00 € können Sie sich diesen Traum verwirklichen.

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.

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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.