

**Großzügige 3-Zimmerwohnung mit Fernblick im Zentrum -
LEOBERSDORF**



Objektnummer: 294762114

**Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	2011
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	26,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Gesamtmiete	909,00 €
Kaltmiete (netto)	601,47 €
Kaltmiete	826,36 €
Betriebskosten:	224,89 €
USt.:	82,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



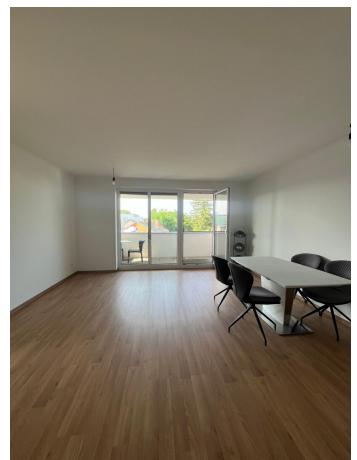
Stephanie Kaiser

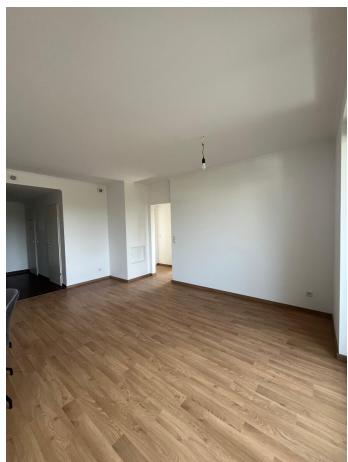
AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH

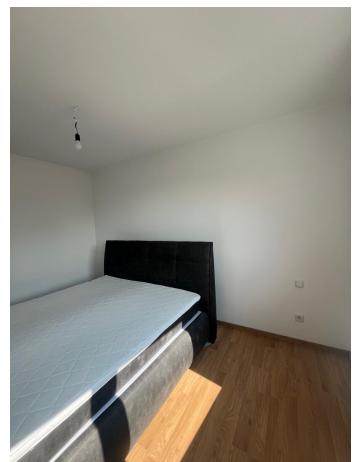
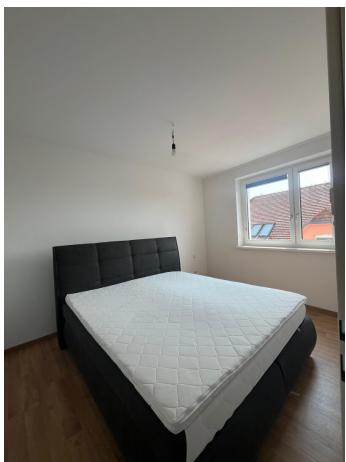
Südbahnstraße 10
2544 Leobersdorf

T +43 2256 63 770
H +43 664 85 72 454

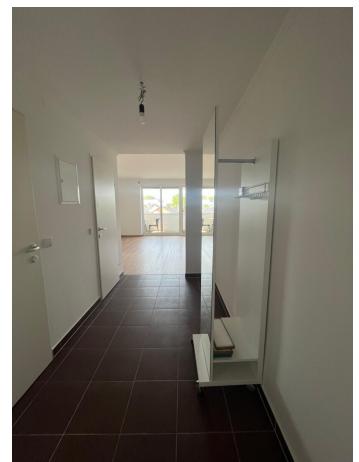
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

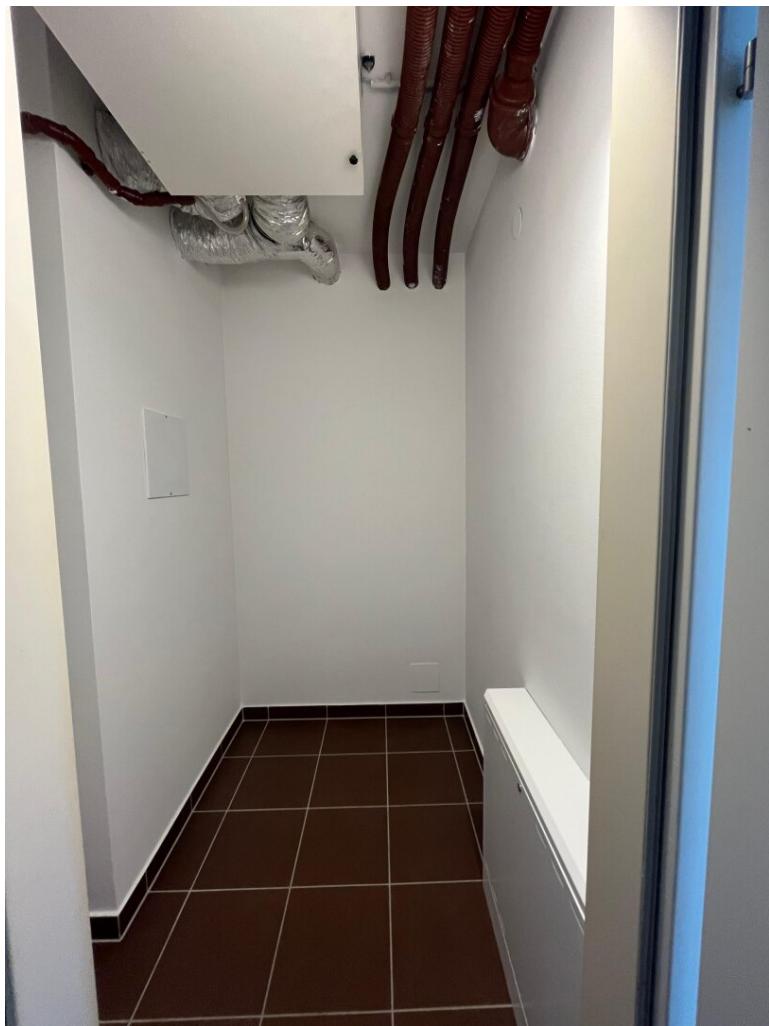


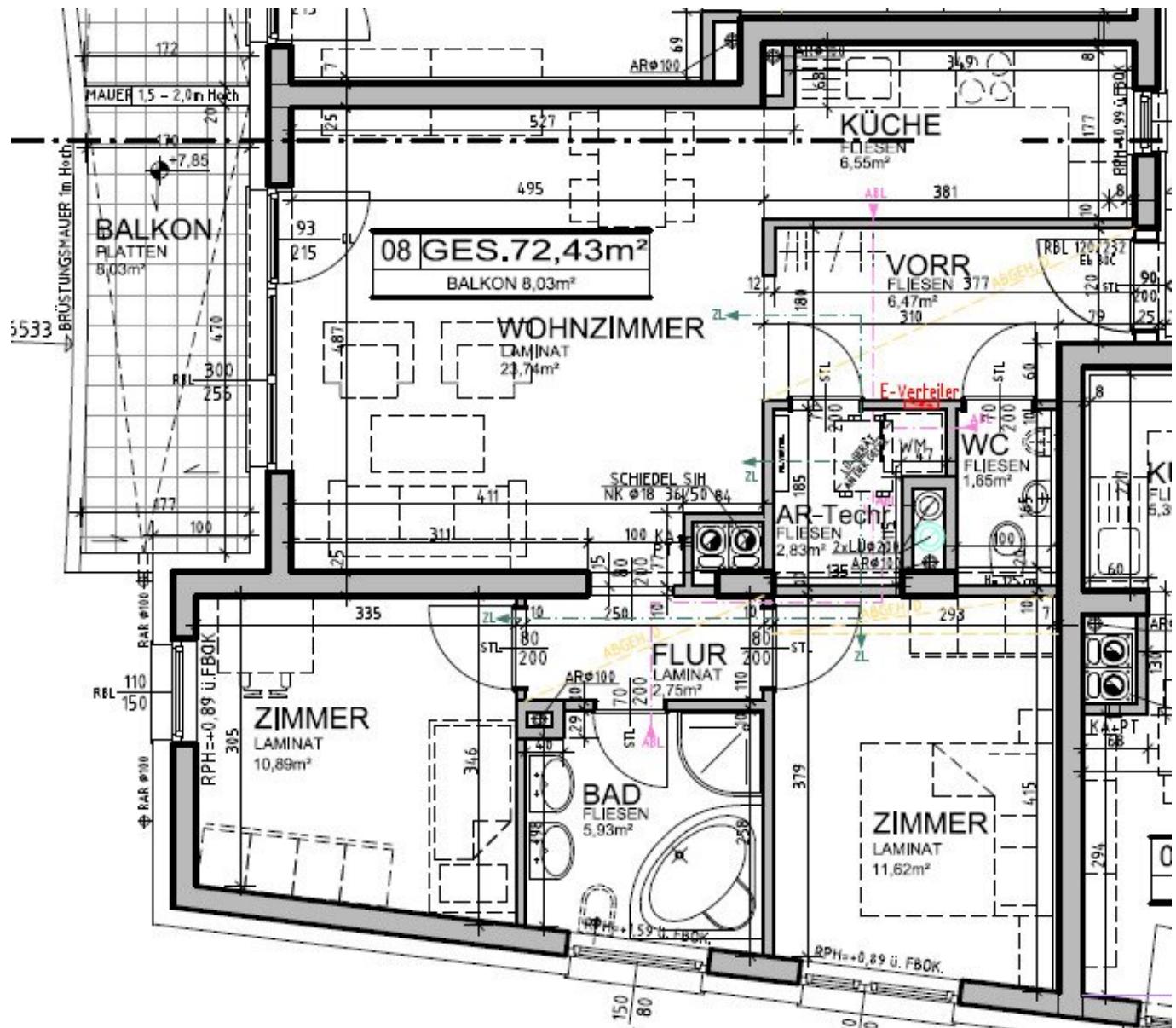












Energieausweis für Wohngebäude

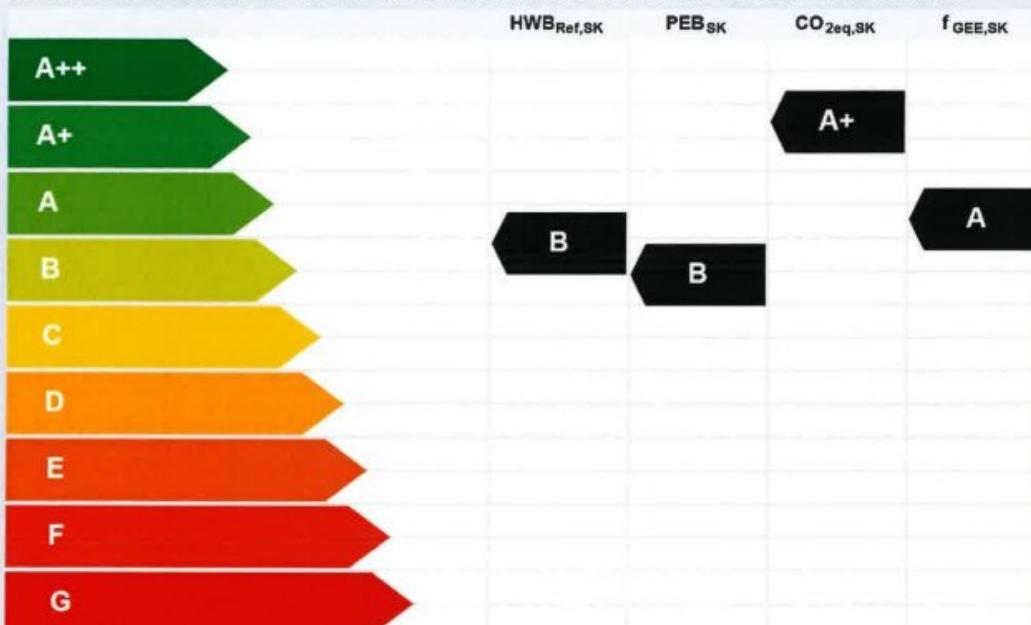
OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	LEOBERSDORF, Hauptstrasse Stg., 10 WE	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Stiege	Baujahr	2011
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstrasse 34	Katastralgemeinde	Leobersdorf
PLZ, Ort	2544 Leobersdorf	KG-Nummer	4018
Grundstücksnummer	99	Seehöhe	256,00 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normalen Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmedämmung, zu halten.

HWB: Der Heizwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogene Defizithöhe festgelegt.

HB: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmebedarfsmittel die Verluste des gründetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabreitung, der Wärmepeisung und der Wärmeabgabe sowie allfällige Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltstrombedarf ist als flächenbezogener Defizithöhe festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieverluste und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieverluste und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem 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_n) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamter Endenergiebedarf zugesetzten äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Prädiktoren (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorstellung aktualisiert.

All die Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wirmschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vordrage-Gesetzes (EAvg). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxiddemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHE
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

					EA-Art:	K
Brutto-Grundfläche (BGF)	981,6 m ²	Heiztage	197 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung	
Bezugsfläche (BF)	785,3 m ²	Heizgradtage	3.673 Kd	Solarthermie	0 m ²	
Brutto-Volumen (VB)	3.278,5 m ³	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik	0,0 kWp	
Gebäude-Hüllfläche (A)	977,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Stromspeicher	0,0 kWh	
Kompaktheit A/V	0,30 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	VW-WB-System (primär)	mit Heizung	
charakteristische Länge (lc)	3,35 m	mittlerer U-Wert	0,27 W/(m ² K)	VW-WB-System (sekundär, opt.)		
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _r -Wert	15,13	RH-WB-System (primär)	Fernwärme	
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise		RH-WB-System (sekundär, opt.)		
Teil-VB	0,0 m ³					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmeverbrauch	HWB _{ref,sk} = 22,7 kWh/m ² a
Heizwärmeverbrauch	HWB _{sk} = 22,7 kWh/m ² a
Endenergieverbrauch	EEB _{sk} = 74,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{EE,sk} = 0,82

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmeverbrauch	Q _{h,ref,sk} = 25 880 kWh/a	HWB _{ref,sk} = 26,4 kWh/m ² a
Heizwärmeverbrauch	Q _{h,sk} = 25 880 kWh/a	HWB _{sk} = 26,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmeverbrauch	Q _w = 10 032 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HES,sk} = 53 549 kWh/a	HEB _{sk} = 54,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{WANZ,w} = 2,94
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{WANZ,rh} = 0,93
Energieaufwandszahl Heizen		e _{WANZ,h} = 1,49
Haushaltsstrombedarf	Q _{HSS} = 22 357 kWh/a	HHSB _{sk} = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EE,sk} = 75 906 kWh/a	EEB _{sk} = 77,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,sk} = 122 145 kWh/a	PEB _{sk} = 124,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,sk} = 38 429 kWh/a	PEB _{nr,sk} = 39,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,sk} = 83 716 kWh/a	PEB _{er,sk} = 85,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,sk} = 8 378 kg/a	CO2 _{sk} = 8,5 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{EE,sk} = 0,81
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,sk} = 0 kWh/a	PV _{Export,sk} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro Ing. Günter Kubista
Ausstellungsdatum	29.11.2021		
Gültigkeitsdatum	29.11.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl	F2-B-MH-02/330.424		

Datenblatt zum Energieausweis



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Leobersdorf

HWB_{Ref} 26,4

f_{GEE} 0,81

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Lt. Bestandspläne vom März 2011
Bauphysikalische Daten:	Lt. Bestandspläne vom März 2011
Haustechnik Daten:	Lt. Bestandspläne vom März 2011

Haustechniksystem

Raumheizung:	Fernwärme Heizwerk (erneuerbar)
Warmwasser:	Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung:	Lüftungsart Natürlich

Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2019); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmeverbrauch nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3.

Objektbeschreibung

Schöne 3-Zimmerwohnung im Zentrum von Leobersdorf.

Ein PKW-Abstellplatz kann in der Wassergasse 2 (direkt ums Eck) um € 35,00 mtl. dazu gemietet werden. Hierfür muss eine Kaution von € 200,00 hinterlegt werden.

Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise
- Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Badezimmer inkl Badewanne und Dusche
- Einbauküche
- Boxspringbett
- Esstisch inkl 4 Sesseln
- Balkonmöbel
- Garderobe

Mietkosten:

- zzgl. Heizkosten (Fernwärme eigener Zähler)

- zzgl. Stromkosten (eigener Zähler)

Die angeführte Kaution versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung von 0,42%, wieder ausbezahlt wird.

Das Bauvorhaben wurde mit Mitteln der NÖ Landesregierung (Wohnbauförderung) gefördert. Der Hauptmietzins erhöht sich entsprechend den Förderrichtlinien der Wohnbauförderung.

Aufgrund der individuellen Wohnbauförderungen erhalten Sie eine detaillierte Erklärung bei unserem Beratungsgespräch.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vermittelnde Makler als Doppelmakler auftritt.

Alle Informationen beruhen auf 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 Doppelmarklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <9.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap