

**Reifnitz: Eigentums Wohnung 200 Meter vom See weg,
100% Wörther See Blick, nur 6 Wohneinheiten mit Lift !**



Objektnummer: 2301

Eine Immobilie von VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Freizeitimmobilie gewerblich
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9081 Reifnitz
Zustand:	Entkernt
Wohnfläche:	280,33 m²
WC:	6
Balkone:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	A 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,64
Kaufpreis:	293.600,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Fischer

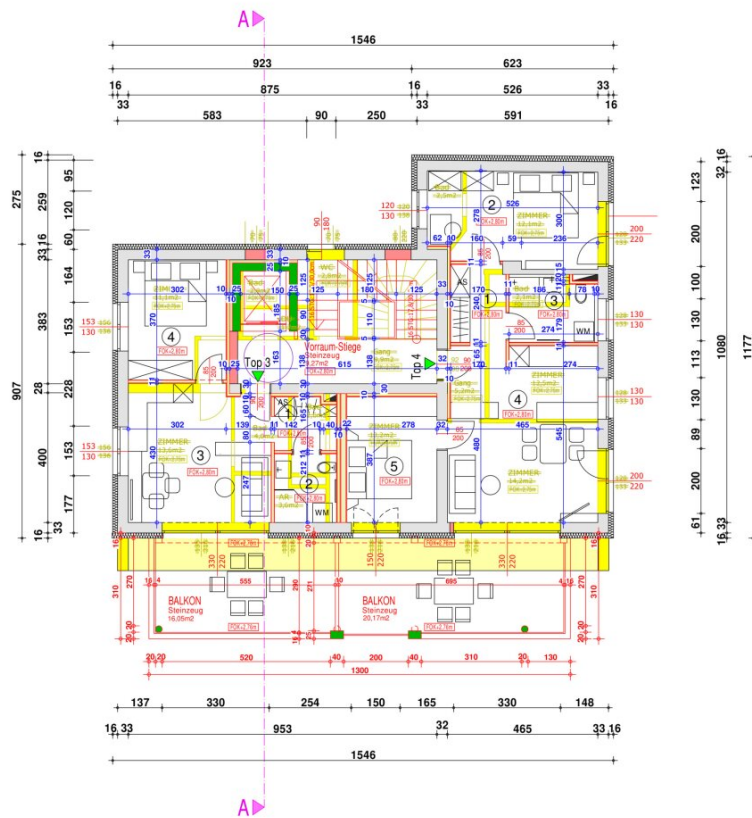
VB Realitäten Gesellschaft m.b.H.
Pernhartgasse 7
9020 Klagenfurt

T 05 09 09 8011
H 0043 650 77 41 5 41

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







- ① VORRAUM-GARDEROBE
Parkett
3,04m²
- ② BAD-WC
FLIESEN
4,07m²
- ③ WOHNEN-KOCHEN
PARKETT
18,42m²
- ④ ZIMMER
Parkett
11,17m²

NUTZFLÄCHE Top 3 : 36,70m²

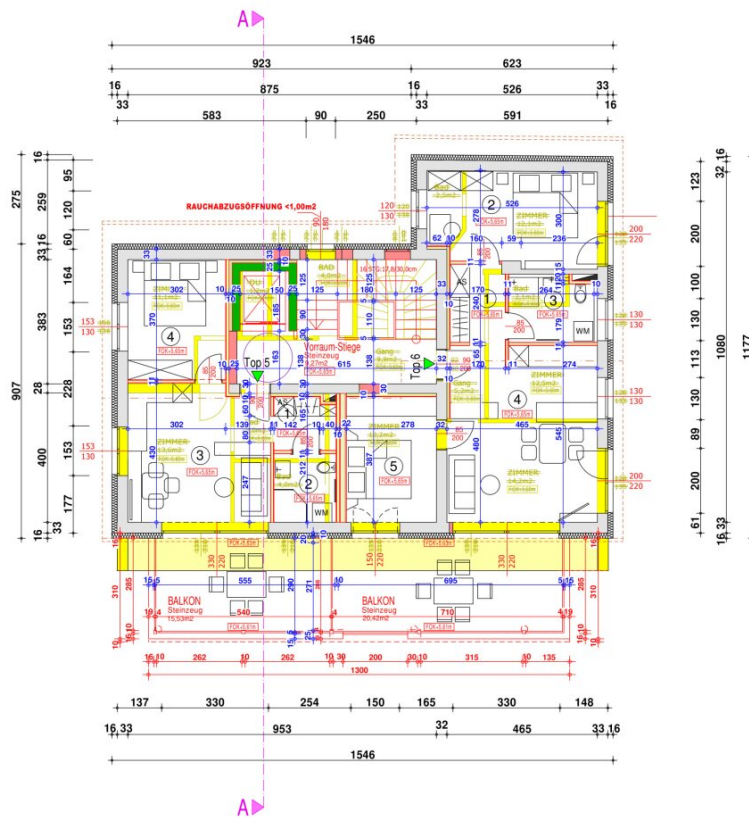
- ① VORRAUM-GARDEROBE
Parkett
4,16m²
- ② ZIMMER
Parkett
14,81m²
- ③ BAD-WC
FLIESEN
5,48m²
- ④ WOHNEN-KOCHEN
PARKETT
25,02m²
- ⑤ ZIMMER
Parkett
10,77m²

NUTZFLÄCHE Top 4 : 60,24m²

- Bestand
- Abbruch
- Neu

Naturmasse nehmen !

1.OBERGESCHOSS M 1:100 - AMU Leben am See GmbH, Reifnitz - 30.08.2021



- ① VORRAUM-GARDEROBE
Parkett
3,04m²
- ② BAD-WC
FLIESEN
4,07m²
- ③ WOHNEN-KOCHEN
PARKETT
18,42m²
- ④ ZIMMER
Parkett
11,17m²

NUTZFLÄCHE Top 5 : 36,70m²

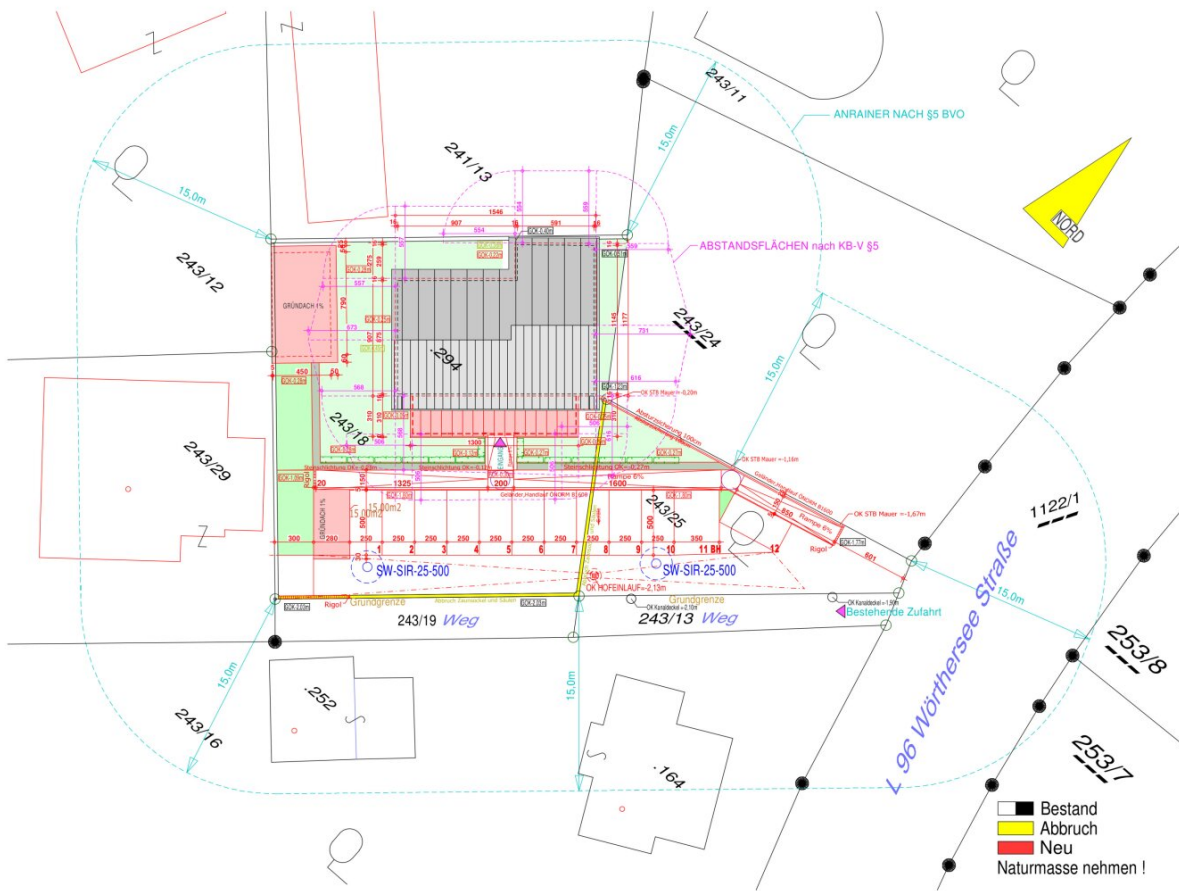
- ① VORRAUM-GARDEROBE
Parkett
4,16m²
- ② ZIMMER
Parkett
14,81m²
- ③ BAD-WC
FLIESEN
5,48m²
- ④ WOHNEN-KOCHEN
PARKETT
25,02m²
- ⑤ ZIMMER
Parkett
10,77m²

NUTZFLÄCHE Top 6 : 60,24m²

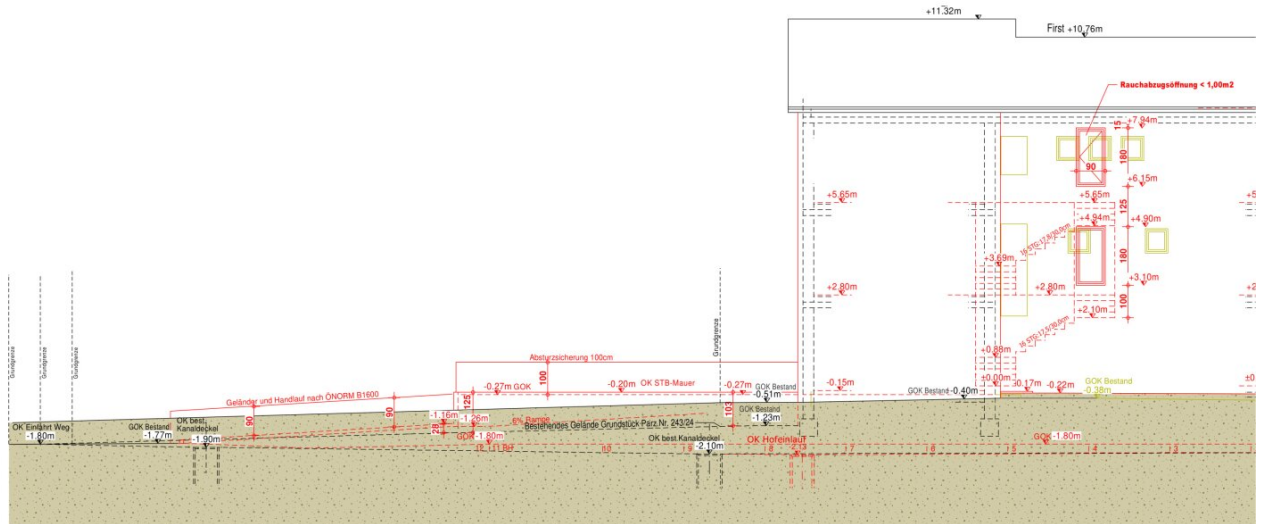
- Bestand
- Abbruch
- Neu

Naturmasse nehmen !

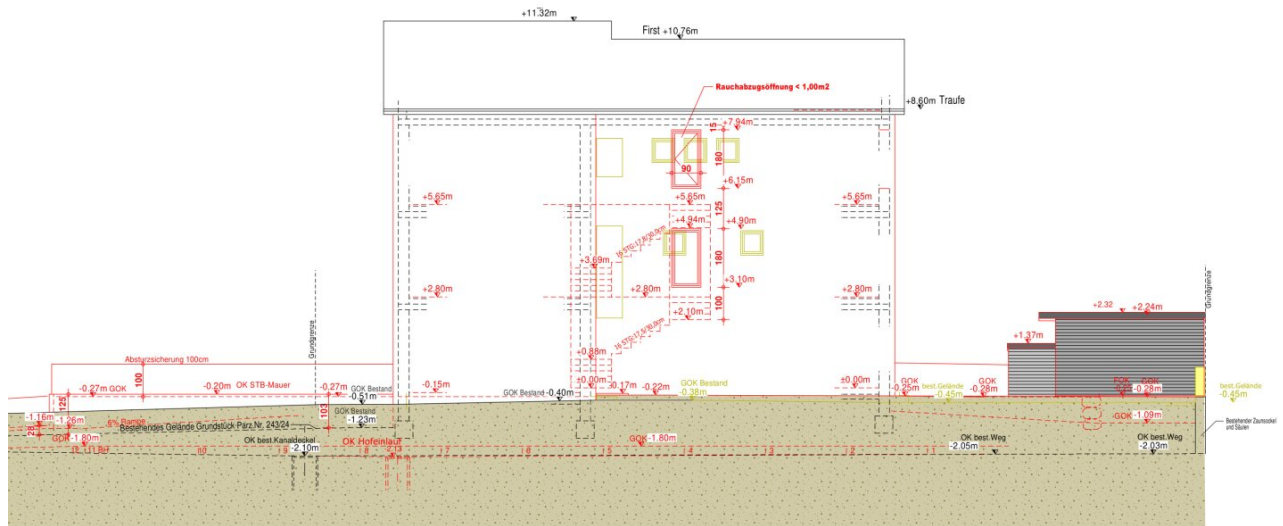
2.OBERGESCHOSS M 1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reifnitz - 30.08.2021



LAGEPLAN M 1:250 - AMU Leben am See GmbH
PARZ.NR: 243/18, 294, 243/25 - KG:72158 Reifnitz - 30.08.2021



NORDANSICHT M 1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reifnitz - 30.08.2021



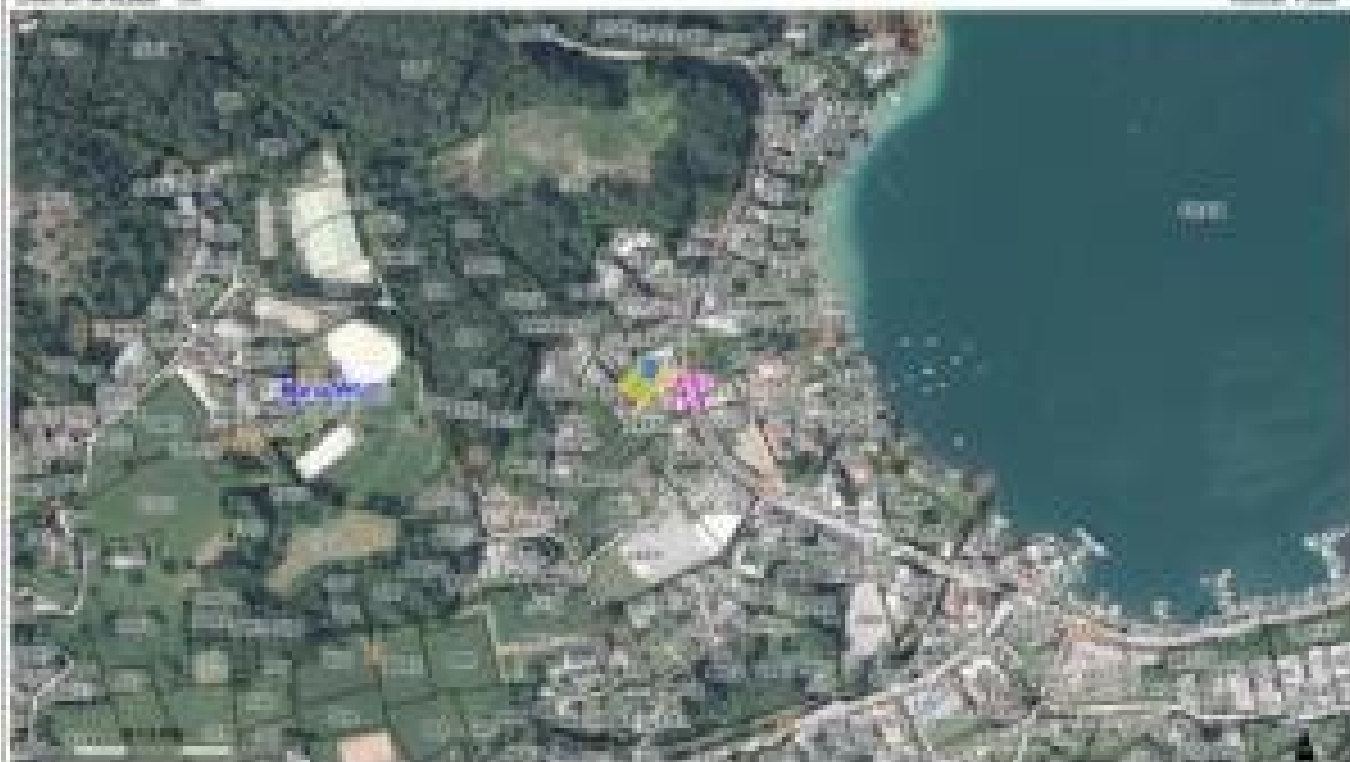
1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reifnitz - 30.08.2021

Bestand
 Abbruch
 Neu
 Naturmasse nehmen !



Naturmasse nehmen !







SÜDANSICHT M 1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reifnitz - 30.08.2021



M 1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reifnitz - 30.08.2021



WESTANSICHT M 1:100 -AMU Leben am See GmbH,Reifnitz - 30.08.2021

- Bestand
- Abbruch
- Neu

Naturmasse nehmen !

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG AMU Leben am See GmbH -UMBAU

Umsetzungsstand Planung

Gebäude(-teil)
Nutzungsprofil
Straße
PLZ/Ort
Grundstücksnr.

Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten
Seestrasse 137
9081 Reifnitz
.294,243/18

Baujahr
Letzte Veränderung
Katastralgemeinde
KG-Nr.
Seehöhe

1970
Reifnitz
72158
460 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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 normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** 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 **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert 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 Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge 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 Endenergieerträge 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ 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-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	471,6 m ²	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	377,3 m ²	Heizgradtage	3.948 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1.432,7 m ³	Klimaregion	SB	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	810,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,57 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,77 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	20,66	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 31,1 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 60,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 31,1 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 41,8 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,68	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,95
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 18.422 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 39,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 18.422 kWh/a	HWB _{SK} = 39,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 4.820 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 9.657 kWh/a	HEB _{SK} = 20,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,39
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,16
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,42
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 10.741 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 20.398 kWh/a	EEB _{SK} = 43,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 33.026 kWh/a	PEB _{SK} = 70,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em,SK} = 20.667 kWh/a	PEB _{n.em,SK} = 43,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 12.359 kWh/a	PEB _{em,SK} = 26,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 4.599 kg/a	CO _{2eq,SK} = 9,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,64
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

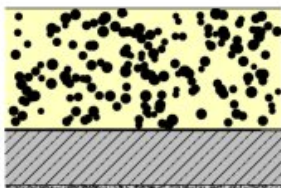
ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	DI Barbara Thurner-Oschounig
Ausstellungsdatum	13.09.2021		Plescherken 41, 9074 Keutschach
Gültigkeitsdatum	12.09.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

U-Wert Berechnung

AMU Leben am See GmbH -UMBAU

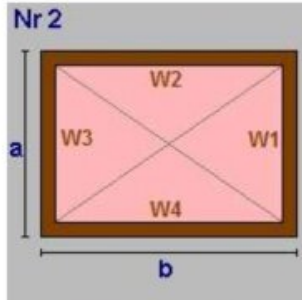
Projekt: AMU Leben am See GmbH -UMBAU		Blatt-Nr.: 3
Auftraggeber AMU Leben am See GmbH		Bearbeitungsnr.:
Bauteilbezeichnung: Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum	Kurzbezeichnung: AD01	A  I M 1 : 20
Bauteiltyp: renoviert Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum		
Wärmedurchgangskoeffizient berechnet nach ÖNORM EN ISO 6946 U - Wert 0,09 [W/m²K]		

Konstruktionsaufbau und Berechnung				
	Baustoffschichten	d	λ	R = d / λ
Nr	von außen nach innen Bezeichnung	Dicke [m]	Leitfähigkeit [W/mK]	Durchlaßw. [m²K/W]
1	isofloc LM	0,400	0,039	10,25
2	Dampfbremse Polyethylen (PE)	0,0001	0,500	
3	DE Massivbetondecke B	0,180	2,300	0,078
4	Kalkgipsputz B	0,015	0,700	0,021
	Dicke des Bauteils [m]	0,595		
Summe der Wärmeübergangswiderstände			$R_{si} + R_{se}$	0,200 [m²K/W]
Wärmedurchgangswiderstand			$R_T = R_{si} + \sum R_t + R_{se}$	10,54 [m²K/W]
Wärmedurchgangskoeffizient			$U = 1 / R_T$	0,09 [W/m²K]

Geometrieausdruck

AMU Leben am See GmbH -UMBAU

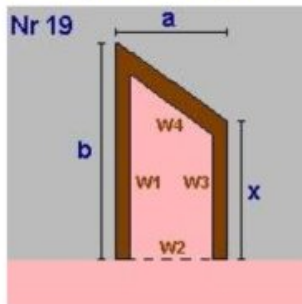
OG1 Grundform



a = 9,07 b = 15,46
lichte Raumhöhe = 2,45 + obere Decke: 0,40 => 2,85m
BGF 140,22m² BRI 400,21m³

Wand W1 25,89m² AW01 Außenwand
Wand W2 44,12m² AW01
Wand W3 25,89m² AW01
Wand W4 44,12m² AW01
Decke 140,22m² ZD01 warme Zwischendecke
Boden -140,22m² ZD01 warme Zwischendecke

OG1 Trapez einseitig



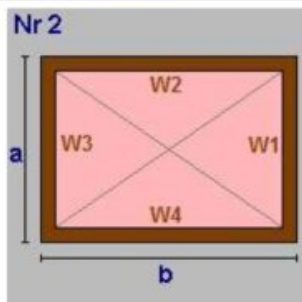
a = 6,23 b = 2,75
x = 2,70
lichte Raumhöhe = 2,45 + obere Decke: 0,40 => 2,85m
BGF 16,98m² BRI 48,45m³

Wand W1 7,85m² AW01 Außenwand
Wand W2 -17,78m² AW01
Wand W3 7,71m² AW01
Wand W4 17,78m² AW01
Decke 16,98m² ZD01 warme Zwischendecke
Boden -16,98m² ZD01 warme Zwischendecke

OG1 Summe

OG1 Bruttogrundfläche [m²]: 157,20
OG1 Bruttorauminhalt [m³]: 448,66

OG2 Grundform



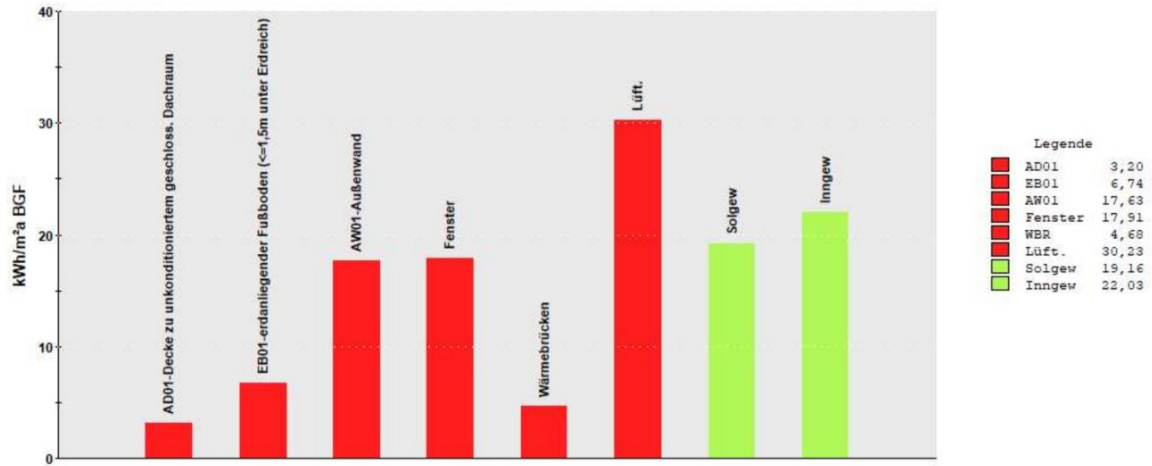
a = 9,07 b = 15,46
lichte Raumhöhe = 2,45 + obere Decke: 0,60 => 3,05m
BGF 140,22m² BRI 426,99m³

Wand W1 27,62m² AW01 Außenwand
Wand W2 47,08m² AW01
Wand W3 27,62m² AW01
Wand W4 47,08m² AW01
Decke 140,22m² AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss.
Boden -140,22m² ZD01 warme Zwischendecke

Ausdruck Grafik

AMU Leben am See GmbH -UMBAU

Verluste und Gewinne



Grundstücks-Report

Informationen aus amtlichen Geodatenbeständen



Informationen zum Status	G=Grenzkataster
	E=Grundsteuerkataster
Stand der DKM	1.Oktobor 2024

Grundgrenzen

Grundstücks-Nummer	243/18
KG-Nummer	72158
Katastralgemeinde	Reifnitz
Rechtsstatus	E
Fläche (DKM) in m²	991,1

Grundbuchsinformationen

GRUNDBUCH	EINLAGEZAHL
72158	312

Weitere Grundstücke in EZ

Grundstücks-Nummer	KG-Nummer
243/18	72158

Adresse(n) aus dem Adress- und Wohnungsregister (AGWR)

ADRESSCODE	SUBCODE	STRASSE	POSTLEITZAHL	ZUSTELLORT	STAND
6076386	001	Wörthersee-Süduferstr. 137	9081	Maria Wörth	08.12.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhalte mit Daten im Kartenausschnitt

Flächenwidmungsplan	3
Örtliches Entwicklungskonzept	4
Wasserbuch	5
Oberflächenabfluss	7
Solarpotenzial	8
Höheninformationen aus dem digitalen Gelände- und Oberflächenmodell	9

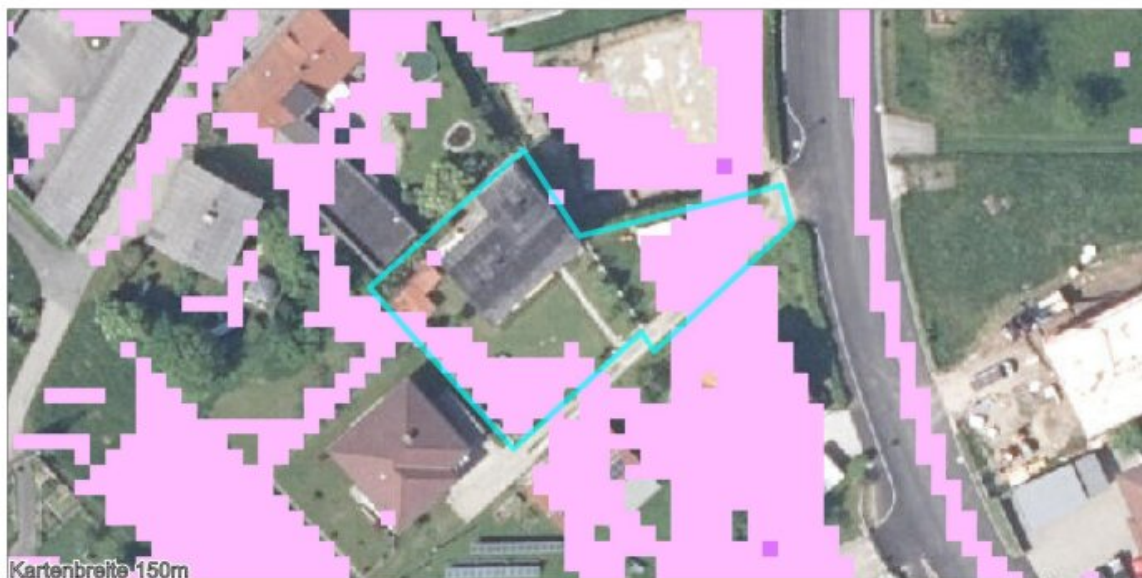
Inhalte ohne Daten im Kartenausschnitt

Schutzgebiete - Naturschutz
Bildungseinrichtungen
Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung
Gefahrenzonen Wildbach- und Lawinenverbauung
POI in der Umgebung
Altlasten

Das Land Kärnten ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der vorliegende Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechten und Pflichten. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden aus der Verwertung der angebotenen Informationen ausgeschlossen. Es wird keine Gewähr für die Verfügbarkeit, den störungsfreien Betrieb und die Fehlerfreiheit des Online-Systems gegeben

Die Digitale Katastralmappe (DKM) ist der grafische Datenbestand des Katasters im Koordinatensystem der Österreichischen Landesvermessung. Sie wird von den zuständigen Vermessungsämtern katastralgemeindeweise geführt. Die DKM veranschaulicht die Lage der Grundstücke und enthält die Grenzen der Grundstücke, die Grundstücksnummern, Nutzungsgrenzen und -symbole, die Fest-, Grenz- und Staatsgrenzpunkte mit deren Nummern und sonstige Darstellungen. Die Konsistenz der Daten zwischen der DKM und dem Grundbuch ist sichergestellt. Stichtagsdaten: Das Land Kärnten erwirbt die DKM einmal pro Jahr (Stichtagsdaten jeweils am 1. Oktober des Vorjahres) Diese Grafikdaten (Vektordaten) bzw. Sachdaten (Text) stellen den rechtlich gültigen Stand zum Zeitpunkt ihrer Erstellung dar. Sie reichen für viele Anwendungszwecke (z.B. Übersichten, großflächige Planungen,...) aus. Für alle eigentumsrelevanten Aspekte sind jedoch die tagesaktuellen Daten heranzuziehen

Oberflächenabfluss



Weiterführende Informationen	Detaillierte Informationen zur Oberflächenabfluss
Kontakt	Abteilung 12 - Wasserwirtschaft, abt12.post@ktn.gv.at, Tel: 050 536 32002

Gewässerrouten



Gefährdungskategorien

-  mäßig
-  hoch
-  sehr hoch

Wasserbuch Öffentlich zugängliches Register der verliehenen Wasserrechte



Weiterführende Informationen	WIS Online Suche
Rechtsvorschriften	Wasserrechtsgesetz - WRG WRG
Kontakt	Abteilung 12 - Wasserwirtschaft, Wasserbuch@ktn.gv.at, Tel: 050 536 32002

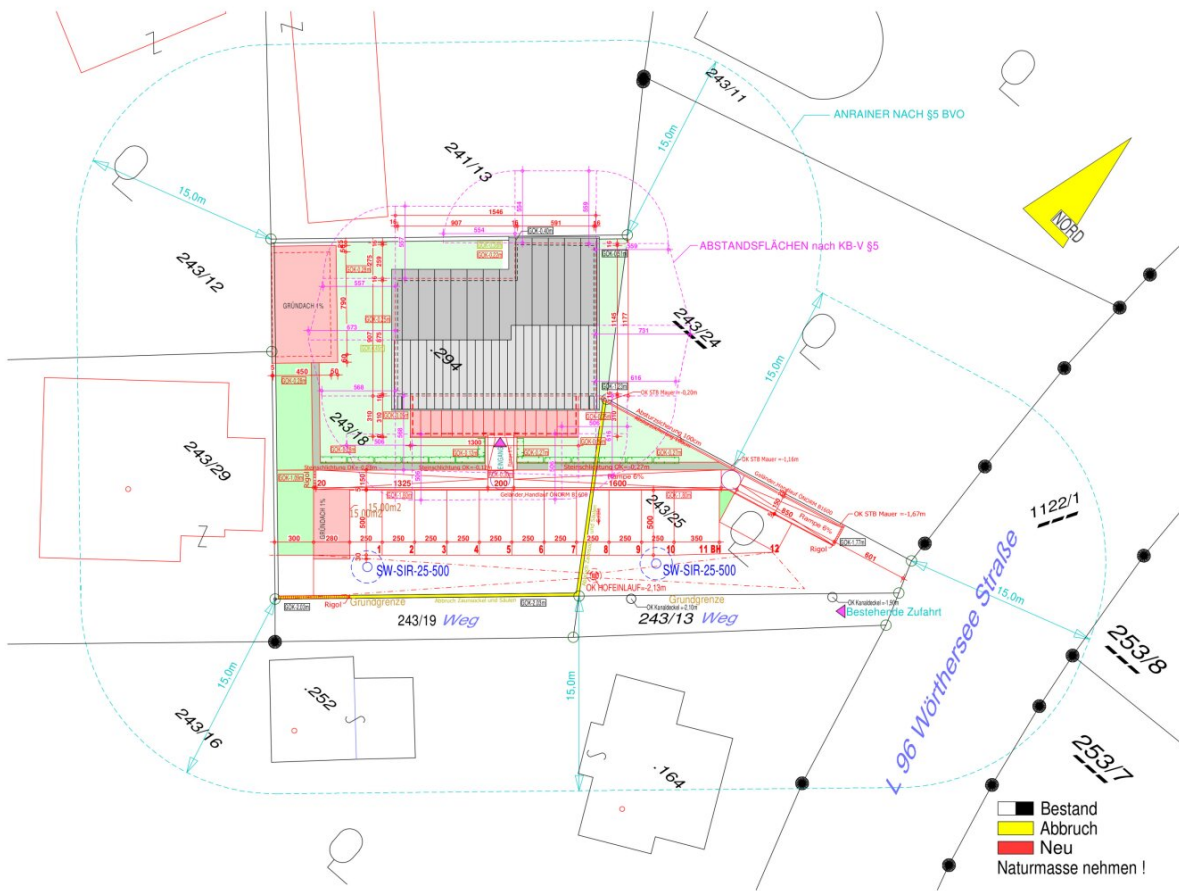
Wasserbuch Objekt

- V Behandlung
- B Brunnen
- S Speicher
- Q Quelle
- G Gebäude, Betrieb
- K Kraftwerk
- R Wasserrad
- T Talsperre
- K Kläranlage
- E Regenentwässerung
- D Deponie / Verfüllung
- G Grundwasseranlage
- I Indirekte Gewässernutzung
- M Baumaßnahmen am Gewässer
- X Bauwerke (Bauwerkskataster)
- F Fließgewässeranlage
- W Wärmenutzung Kühlwasseranlage
- X Sonderbauwerke

H Messstelle

Schutz- und Schongebiet

- allg. Schutzgebiet
- engeres Schutzgebiet
- weiteres Schutzgebiet
- Schongebiet



LAGEPLAN M 1:250 - AMU Leben am See GmbH
PARZ.NR: 243/18,,294,243/25 - KG:72158 Reifnitz - 30.08.2021

DI Barbara Thurner-Oschounig
Barbara Thurner-Oschounig
Plescherken 41
9074 Keutschach
0664 75072701
office@arch-thurner.at

ENERGIEAUSWEIS

Planung

AMU Leben am See GmbH -UMBAU

AMU Leben am See GmbH / Michael Untermoser
St. Anna Str.35
9081 Reifnitz am Wörthersee



13.09.2021

Objektbeschreibung

Erdgeschoss

Top 1 = 37,30 m² = 298 400.-

Top 2 = 49,15 m² = 393 200.-

1. Obergeschoss

Top 3= 36,70 m² = 293 600.-

Top 4= 60,24 m² = 481 920.-

2. Obergeschoss

Top 5= 36,70 m² = 293 600.-

Top 6= 60,24 m² = 481 920.-

Wohnungen parifizierung (Miteigentum Anteile) vom Notar in Vorbereitung

Die 6 Wohneinheiten sind als gewerblich vermietbare Wohnungseinheiten zu verwenden bzw. als solche zu nutzen (keine Zweitwohnsitze).

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv zu.

[Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <2.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap