

**Sonnige 3-Zimmer Wohnung mit großzügigem Balkon im
Hasengarten - UNTERWALTERSDORF**



Objektnummer: 294762129

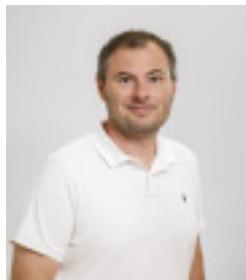
**Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2442 Unterwaltersdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 21,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,55
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	650,59 €
Kaltmiete	856,20 €
Betriebskosten:	198,11 €
USt.:	92,80 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Haselgruber









0 1m 5m

AURA

WOHNUNGSEIGENTUMSGESELLSCHAFT M.B.H.



11.03.2016
M = 1:100

UNTERWALTERSDORF "Hasengarten"

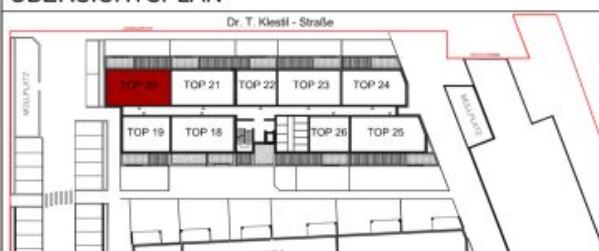
Dr. Thomas Klestil-Straße 4

STIEGE 1 TOP 20

3 ZIMMER WNFL 68,51m²
2. OBERGESCHOSS



ÜBERSICHTSPLAN



BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE LT. BADAUSSTATTUNG
WC: LT. WC-AUSSTATTUNG
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

Energieausweis für Wohngebäude

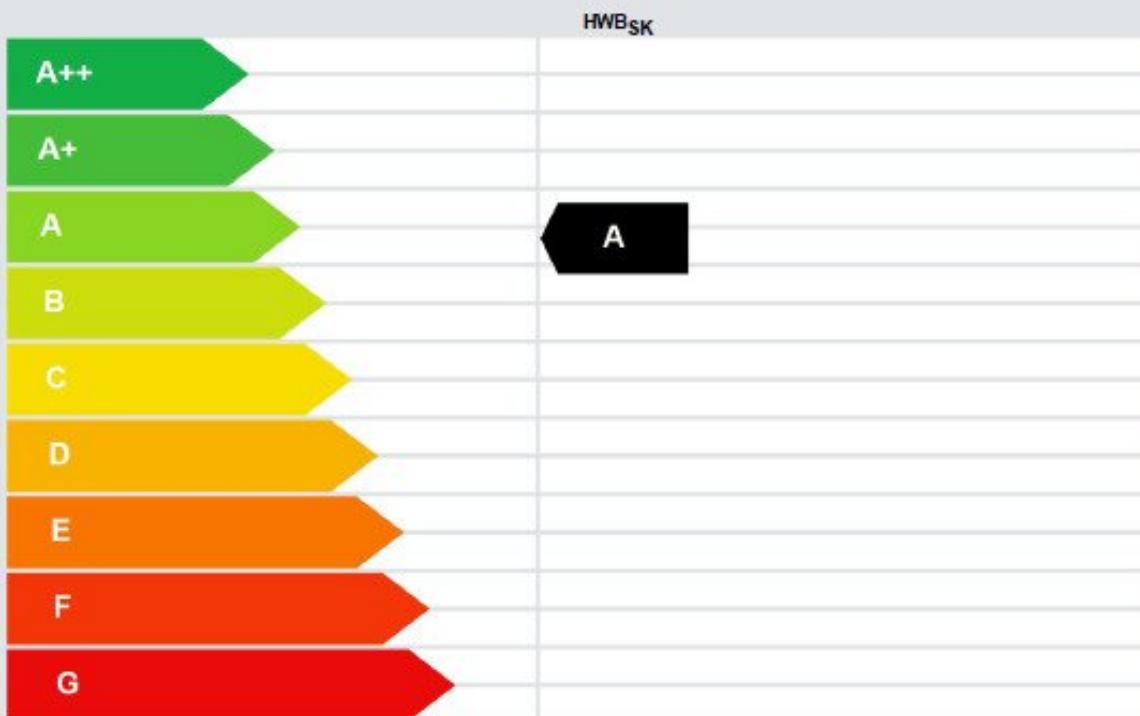
OIB
ÖSTERREICHISCHE
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

ecotech
Niederösterreich

BEZEICHNUNG	UNTERWALTERSDORF Hasengarten, STG		
Gebäude(-teil)	Stg.1	Baujahr	2014 -2016
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Hasengarten	Katastralgemeinde	Unterwaltersdorf
PLZ/Ort	2442	KG-Nr.	4113
Grundstücksnr.	456/15	Seehöhe	183 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Verlusten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konventionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamter dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GW}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 8
Ausgabe: Oktober 2011

ecotech
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.069,60 m ²	Klimaregion	N/SO	mittlerer U-Wert	0,36 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	2.455,68 m ²	Heiztage	183 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	9.692,17 m ³	Heizgradtage	3.332 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	3.675,32 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (A/V)	0,381/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	23,29
charakteristische Länge	2,64 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung OIB Neubau-Anforderung 2012	
HWB	23,0 kWh/m ² a	66.451 kWh/a	21,6 kWh/m ² a	34,2 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB		39.214 kWh/a	12,8 kWh/m ² a		
HTEB _{RH}		4.932 kWh/a	1,6 kWh/m ² a		
HTEB _{WW}		10.467 kWh/a	3,4 kWh/m ² a		
HTEB		15.514 kWh/a	5,1 kWh/m ² a		
HEB		121.179 kWh/a	39,5 kWh/m ² a		
HHSB		50.418 kWh/a	16,4 kWh/m ² a		
EEB		151.584 kWh/a	49,4 kWh/m ² a	76,7 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		297.409 kWh/a	96,9 kWh/m ² a		
PEB _{n.ern}		119.001 kWh/a	38,8 kWh/m ² a		
PEB _{ern.}		178.408 kWh/a	58,1 kWh/m ² a		
CO ₂					
f _{GEE}	0,55	0,55			

ERSTELLT

GWR-Zahl

Erstellerin

Architekturbüro Marosevic
Arch. Dipl. Ing. Peter Marosevic

Ausstellungsdatum

24.06.2015

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

24.06.2025

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.

Objektbeschreibung

Unterwaltersdorf - Hasengarten - sonnige 3 Zimmerwohnung ca. 68,51 m² mit Balkon ca. 9,84 m²!

Ausstattung:

- Ziegelmassivbauweise
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Einbauküche und Beleuchtung
- Möbel im Badezimmer
- 2 PKW-Abstellplätze

Die angeführte Kaution versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher beim Auszug, abzüglich einer monatlichen Abwertung, wieder ausbezahlt wird.

Die angebotene **Wohnung ist ab Jänner/Februar 2026 verfügbar.**

Die monatlichen **Kosten für die Seebenützung betragen EUR 20,00** und werden der Miete noch zugerechnet.

Die Betriebskosten werden mit **Jahreswechsel**, seitens der Hausverwaltung, **noch angepasst.**

Der neue Energieausweis ist gerade in Arbeit.

Alle Informationen beziehen sich auf die 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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap