

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



**Objektnummer: 2329**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9081 Reifnitz
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,64
<b>Kaufpreis:</b>	293.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 Verfügung.



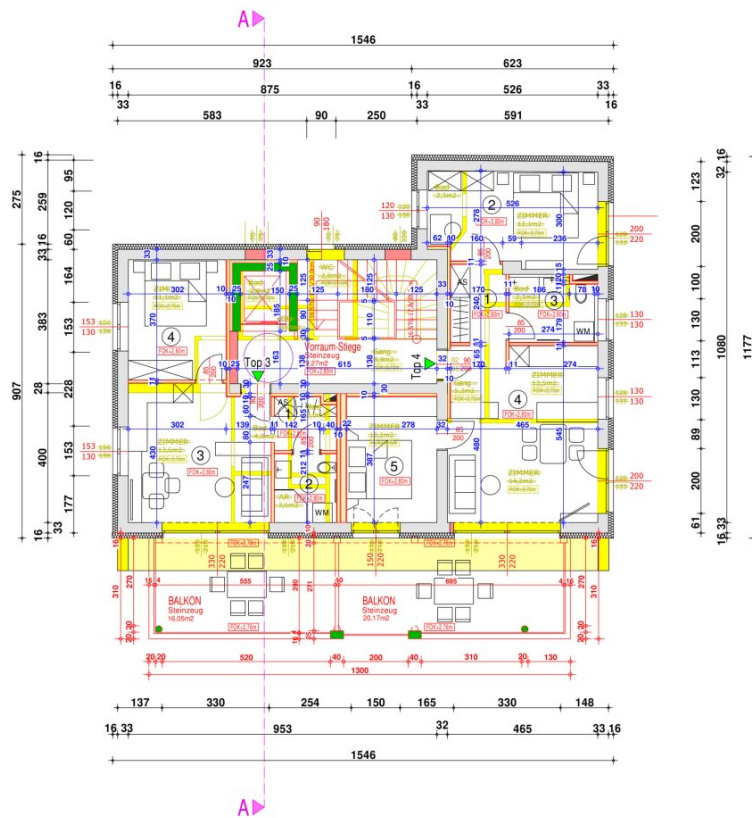












- ① VORRAUM-GARDEROBE  
Parkett  
3,04m<sup>2</sup>
- ② BAD-WC  
FLIESEN  
4,07m<sup>2</sup>
- ③ WOHNEN-KOCHEN  
PARKETT  
18,42m<sup>2</sup>
- ④ ZIMMER  
Parkett  
11,17m<sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE Top 3 : 36,70m<sup>2</sup>**

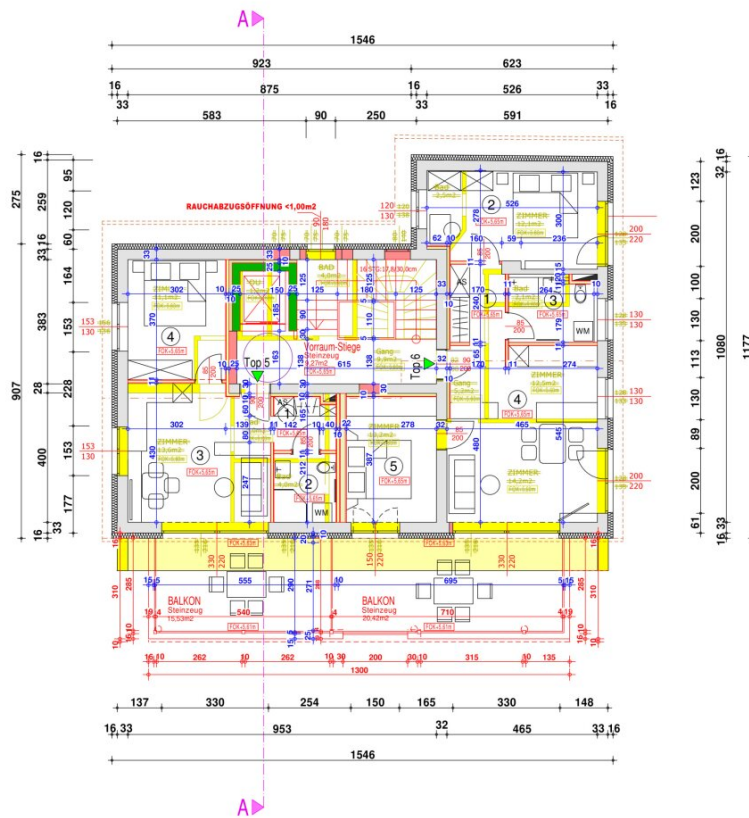
- ① VORRAUM-GARDEROBE  
Parkett  
4,16m<sup>2</sup>
- ② ZIMMER  
Parkett  
14,81m<sup>2</sup>
- ③ BAD-WC  
FLIESEN  
5,48m<sup>2</sup>
- ④ WOHNEN-KOCHEN  
PARKETT  
25,02m<sup>2</sup>
- ⑤ ZIMMER  
Parkett  
10,77m<sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE Top 4 : 60,24m<sup>2</sup>**

- Bestand
- Abbruch
- Neu

**Naturmasse nehmen !**

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



- ① VORRAUM-GARDEROBE  
Parkett  
3,04m<sup>2</sup>
- ② BAD-WC  
FLIESEN  
4,07m<sup>2</sup>
- ③ WOHNEN-KOCHEN  
PARKETT  
18,42m<sup>2</sup>
- ④ ZIMMER  
Parkett  
11,17m<sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE Top 5 : 36,70m<sup>2</sup>**

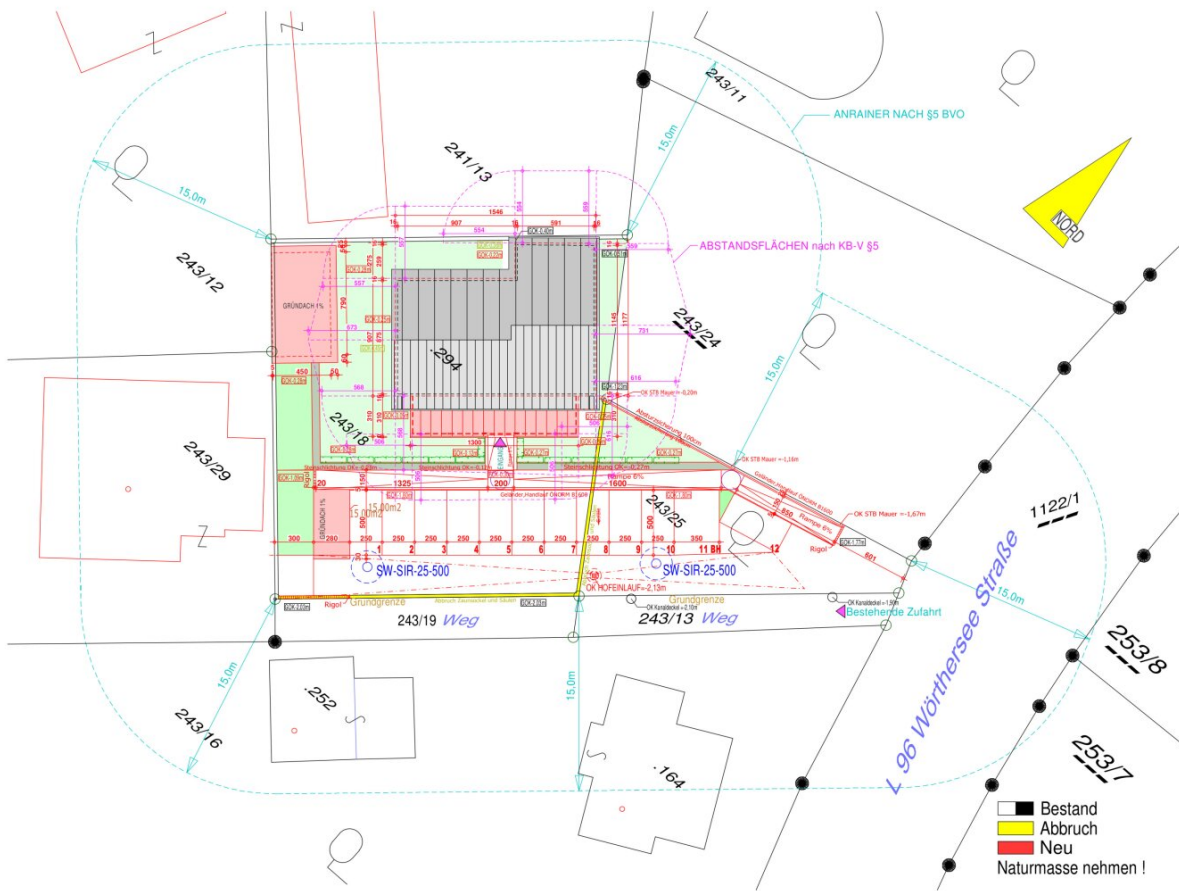
- ① VORRAUM-GARDEROBE  
Parkett  
4,16m<sup>2</sup>
- ② ZIMMER  
Parkett  
14,81m<sup>2</sup>
- ③ BAD-WC  
FLIESEN  
5,48m<sup>2</sup>
- ④ WOHNEN-KOCHEN  
PARKETT  
25,02m<sup>2</sup>
- ⑤ ZIMMER  
Parkett  
10,77m<sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE Top 6 : 60,24m<sup>2</sup>**

- Bestand
- Abbruch
- Neu

**Naturmasse nehmen !**

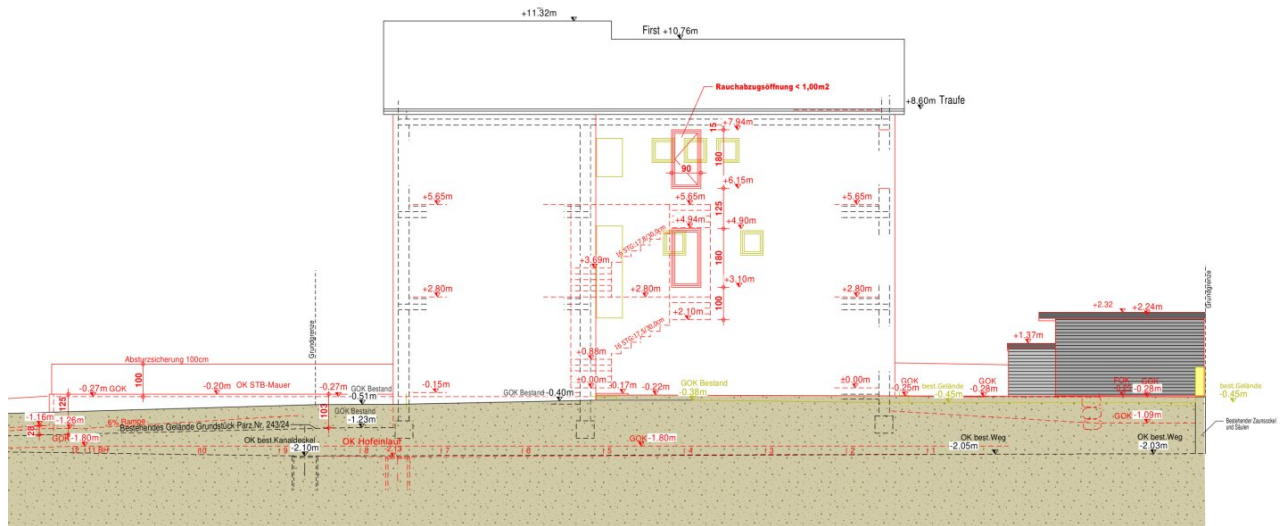
**2.OBERGESCHOSS M 1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reifnitz - 30.08.2021**



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

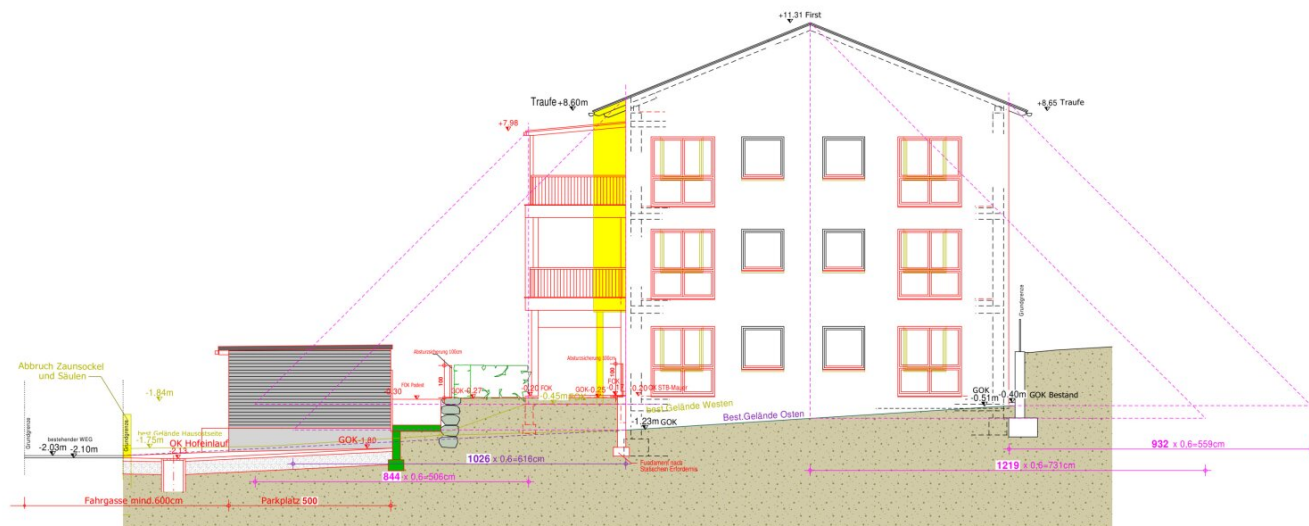






1:100 - AMU Leben am See GmbH ,Reifnitz - 30.08.2021

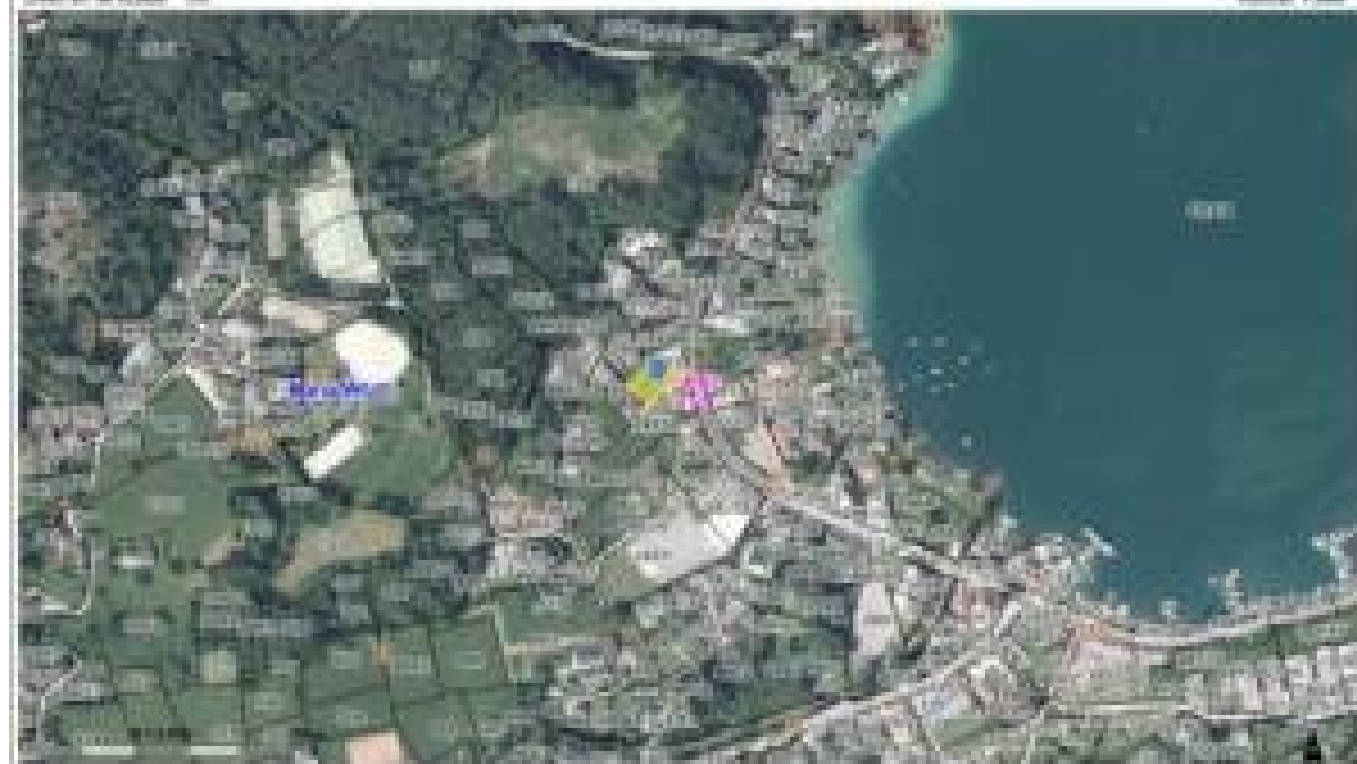
Bestand  
 Abbruch  
 Neu  
 Naturmasse nehmen !



**OSTANSICHT 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 Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten  
Straße Seestrasse 137  
PLZ/Ort 9081 Reifnitz  
Grundstücksnr. .294,243/18

Baujahr 1970  
Letzte Veränderung  
Katastralgemeinde Reifnitz  
KG-Nr. 72158  
Seehöhe 460 m

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



**HWB<sub>Ref</sub>:** 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nen</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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 <sup>2</sup>	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	377,3 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.948 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1.432,7 m <sup>3</sup>	Klimaregion	SB	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	810,3 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	20,66	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

### EA-Art:

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 31,1 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> = 60,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 31,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 41,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,68	entspricht	f <sub>GEE,RK,zul</sub> = 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 <sub>h,Ref,SK</sub> = 18.422 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 39,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 18.422 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 39,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>hw</sub> = 4.820 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 9.657 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 20,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 1,39
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,16
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 0,42
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 10.741 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 20.398 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 43,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 33.026 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 70,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em,SK</sub> = 20.667 kWh/a	PEB <sub>n.em,SK</sub> = 43,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> = 12.359 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 26,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 4.599 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 9,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,64
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

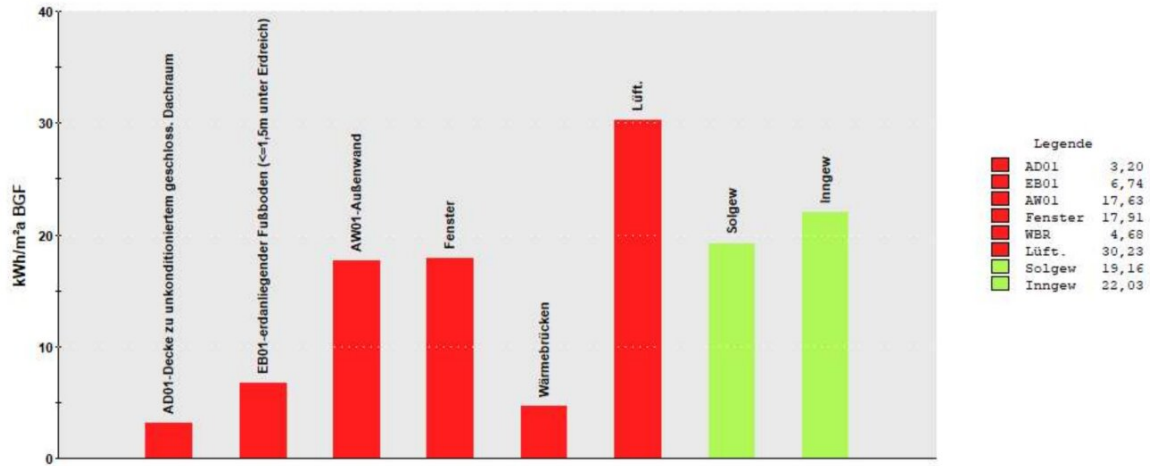
GWR-Zahl		ErstellerIn	DI Barbara Thurner-Oschounig Plescherken 41, 9074 Keutschach
Ausstellungsdatum	13.09.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	12.09.2031		
Geschäftszahl			

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.

## 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

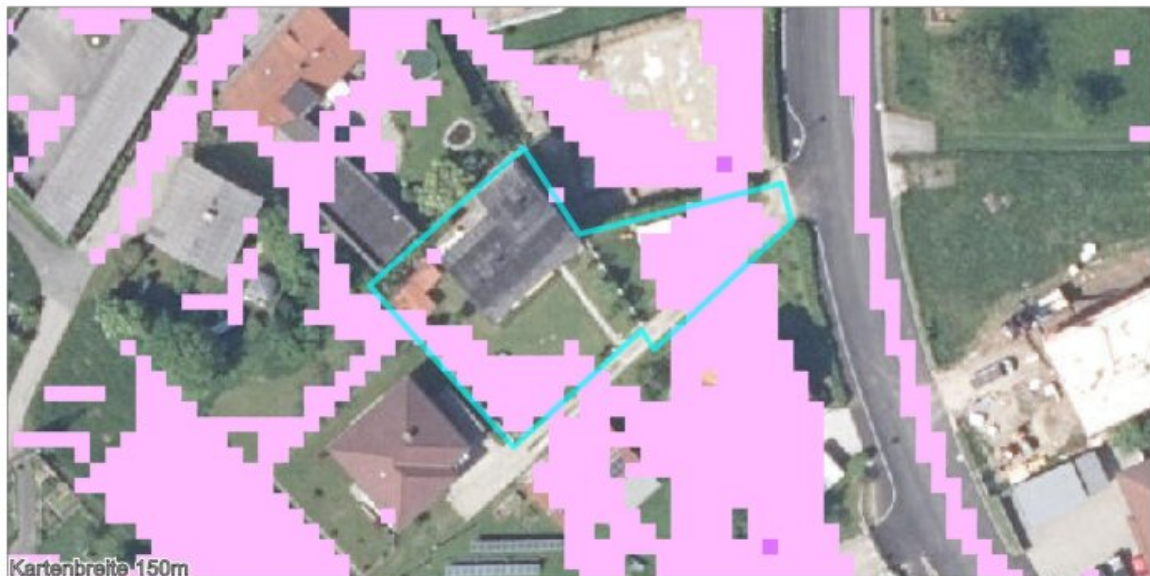
### Inhalte ohne Daten im Kartenausschnitt

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 <a href="#">Oberflächenabfluss</a>
Kontakt	Abteilung 12 - Wasserwirtschaft, <a href="mailto:abt12.post@ktn.gv.at">abt12.post@ktn.gv.at</a> , Tel: 050 536 32002

### Gewässerrouten



### Gefährdungskategorien

- mäßig
- hoch
- sehr hoch

## Wasserbuch Öffentlich zugängliches Register der verliehenen Wasserrechte



Weiterführende Informationen	<a href="#">WIS Online Suche</a>
Rechtsvorschriften	Wasserrechtsgesetz - WRG <a href="#">WRG</a>
Kontakt	Abteilung 12 - Wasserwirtschaft, Wasserbuch@ktn.gv.at, Tel: 050 536 32002

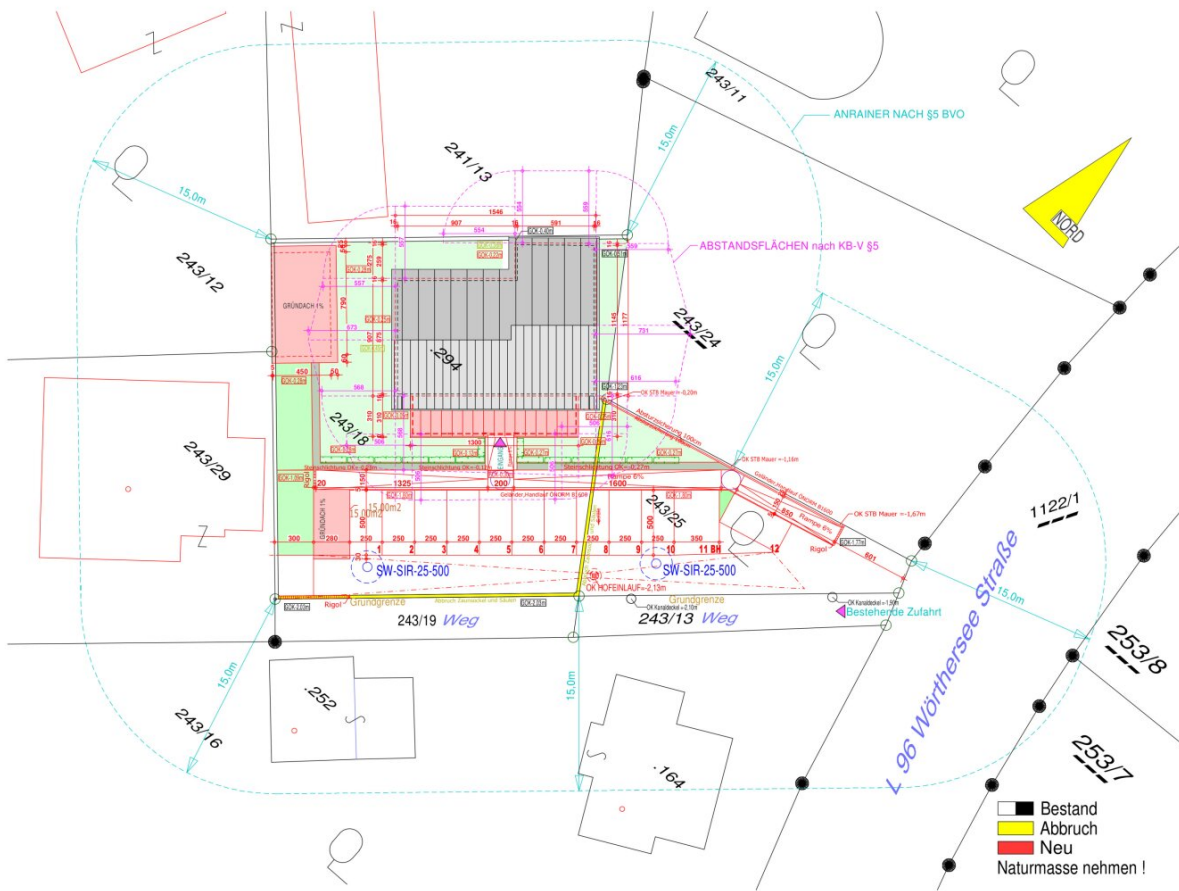
### Wasserbuch Objekt

- 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 m<sup>2</sup> = 298 400.-

Top 2 = 49,15 m<sup>2</sup> = 393 200.-

1. Obergeschoss

Top 3= 36,70 m<sup>2</sup> = 293 600.-

Top 4= 60,24 m<sup>2</sup> = 481 920.-

2. Obergeschoss

Top 5= 36,70 m<sup>2</sup> = 293 600.-

Top 6= 60,24 m<sup>2</sup> = 481 920.-

Wohnungen parifizierung ( Miteigentum Anteile) vom Notar in Vorbereitung

Die 6 Wohneinheiten sind als privat und oder gewerblich vermietbare Wohnungseinheiten ( auch Büro ) 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