

## **Mehrfamilienhaus in Wulkaprodersdorf**



**Objektnummer: 1605**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7041 Wulkaprodersdorf
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	70,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	851.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



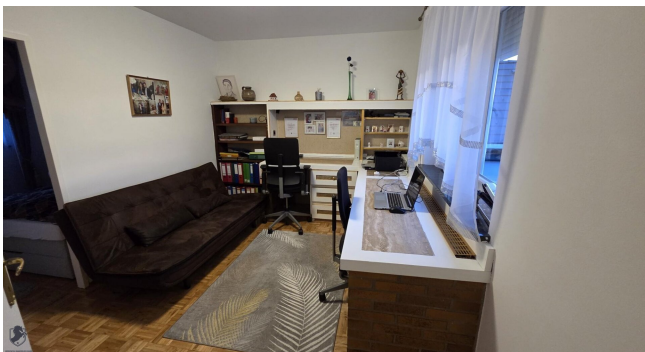
**Doris Bereswill**

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau











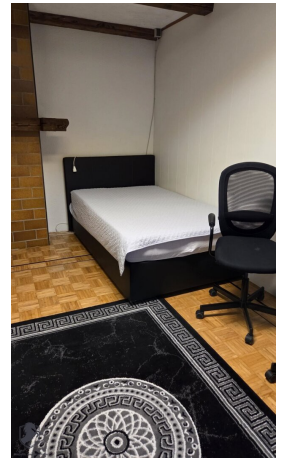












## Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG Rathausgasse Wulkaprodersdorf

Gebäude(-teil)

Nutzungsprofil

Straße

PLZ/Ort

Grundstücksnr.

Einfamilienhaus

Rathausgasse 33

7041 Wulkaprodersdorf

Baujahr

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde

KG-Nr.

Seehöhe

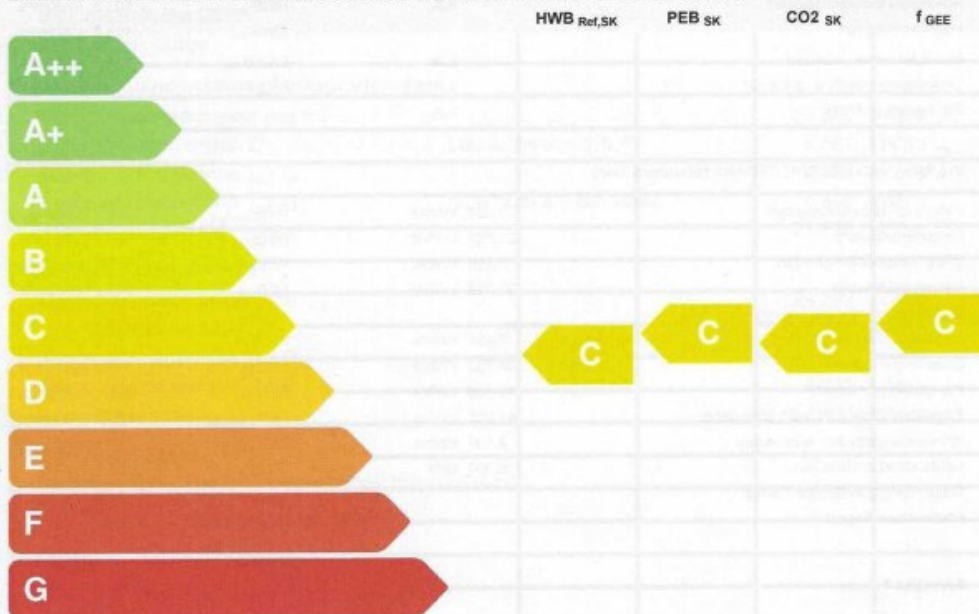
1960

2015

Wulkaprodersdorf

30027

169 m

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

**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 gebautechnischen 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.

**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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht-erneuerbaren (PEB<sub>n.em.</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
v2019,051404 REPEA15 o1517 - Burgenland

Projektnr. 2113

07.10.2019

Bearbeiter Dr. Schügerl  
Seite 1





**Datenblatt GEQ**  
**Rathausgasse Wulkaprodersdorf**

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wulkaprodersdorf

**HWB<sub>SK</sub> 99 f<sub>GEE</sub> 1,38**

**Gebäudedaten**

Brutto-Grundfläche BGF	218 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,26 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	654 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,79 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	518 m <sup>2</sup>		

**Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

**Ergebnisse Standortklima (Wulkaprodersdorf)**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		23.349 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,4	5.541 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>		2.502 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>	mittelschwere Bauweise	4.606 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>H</sub>		21.628 kWh/a

**Ergebnisse Referenzklima**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	24.202 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	5.744 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>	2.547 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>	4.769 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>H</sub>	22.496 kWh/a

**Haustechniksystem**

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

**Berechnungsgrundlagen**

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

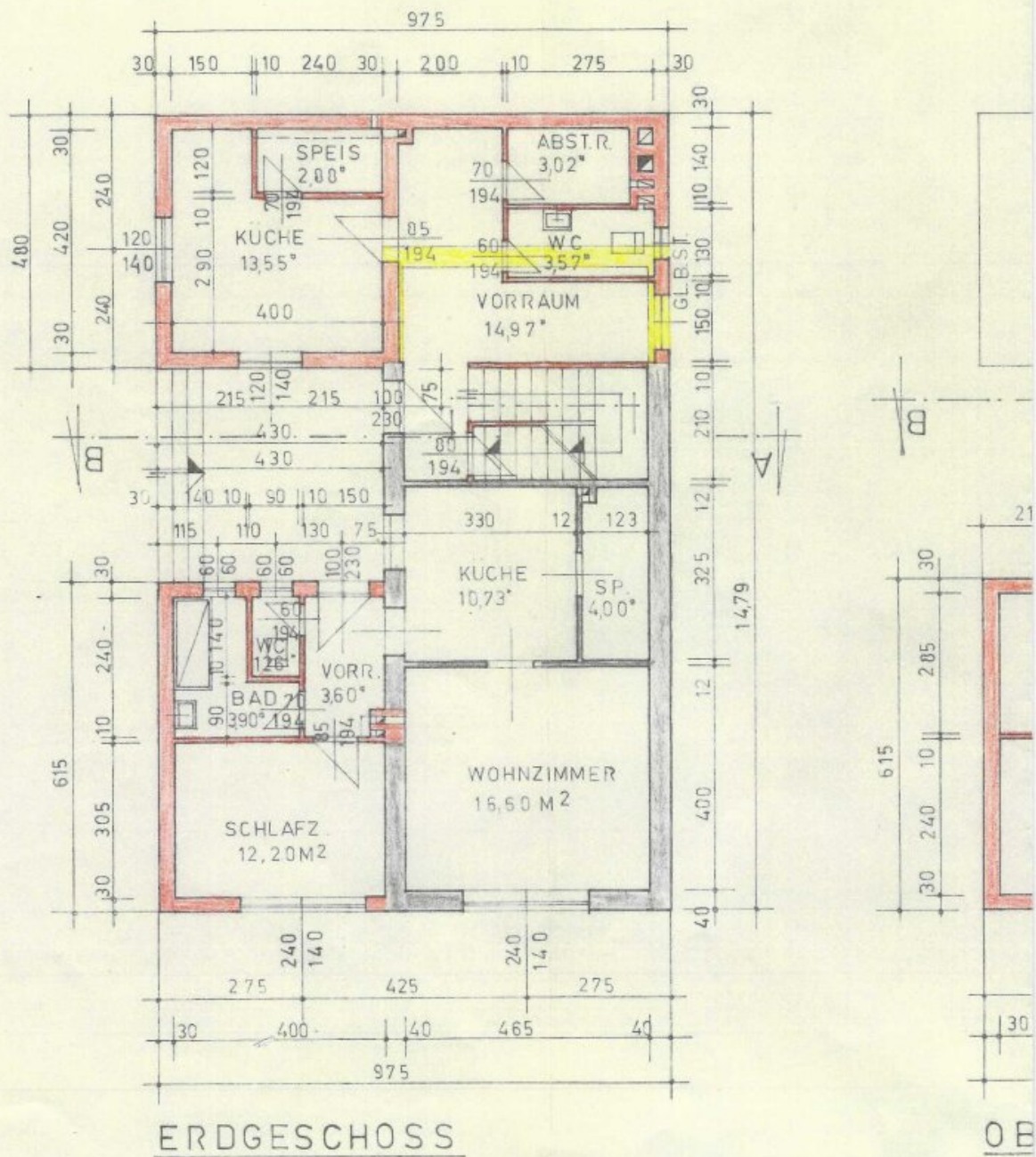
Verwendete Normen und Richtlinien:

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 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015 / ON EN ISO 13370

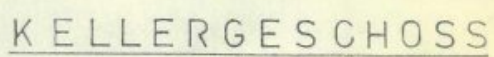
Anmerkung:

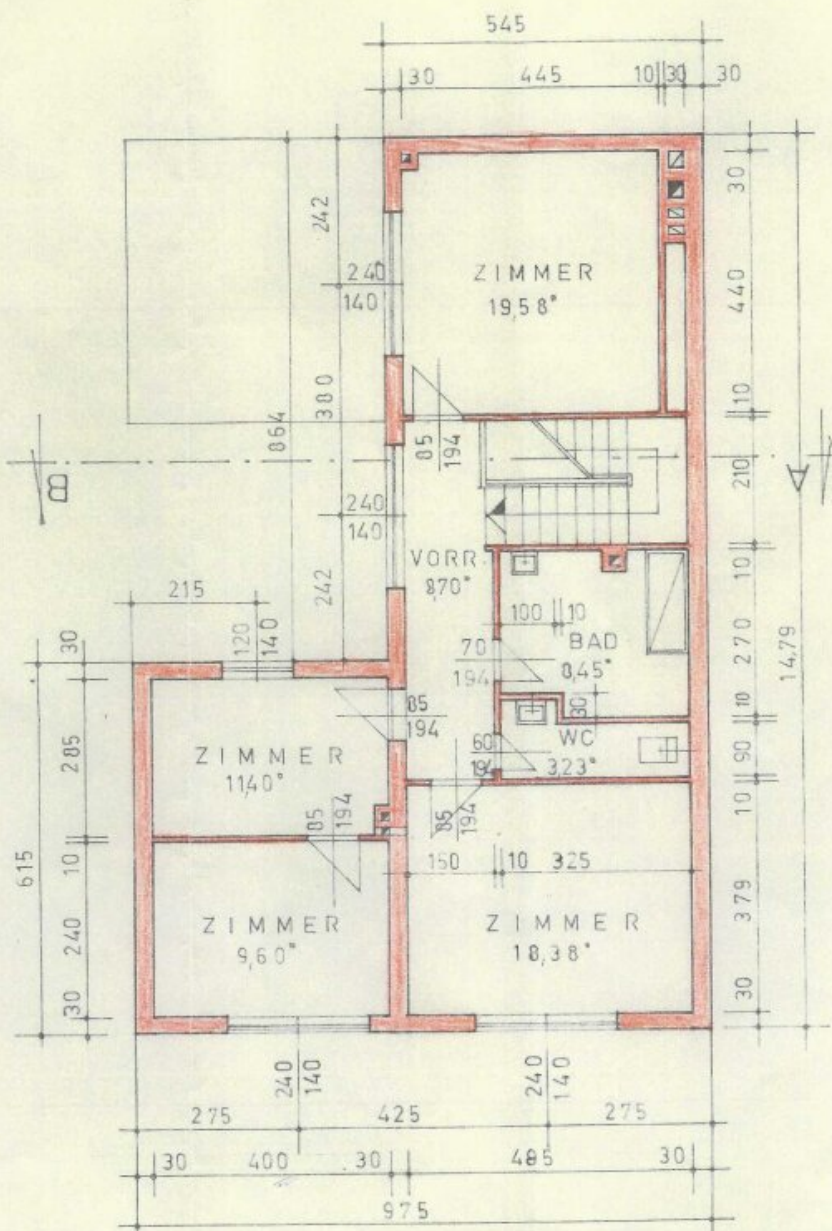
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.









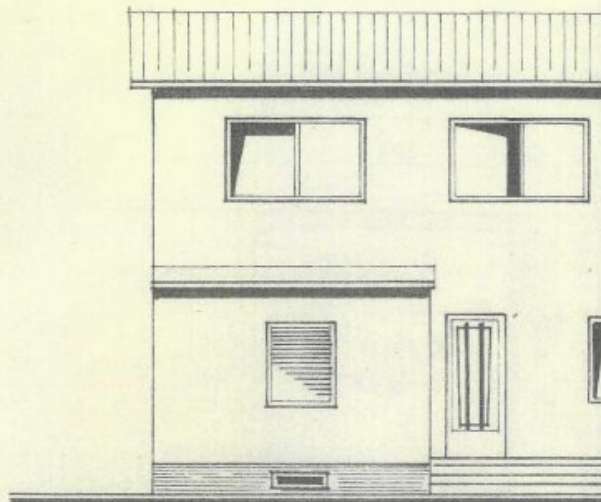


OBERGESCHOSS

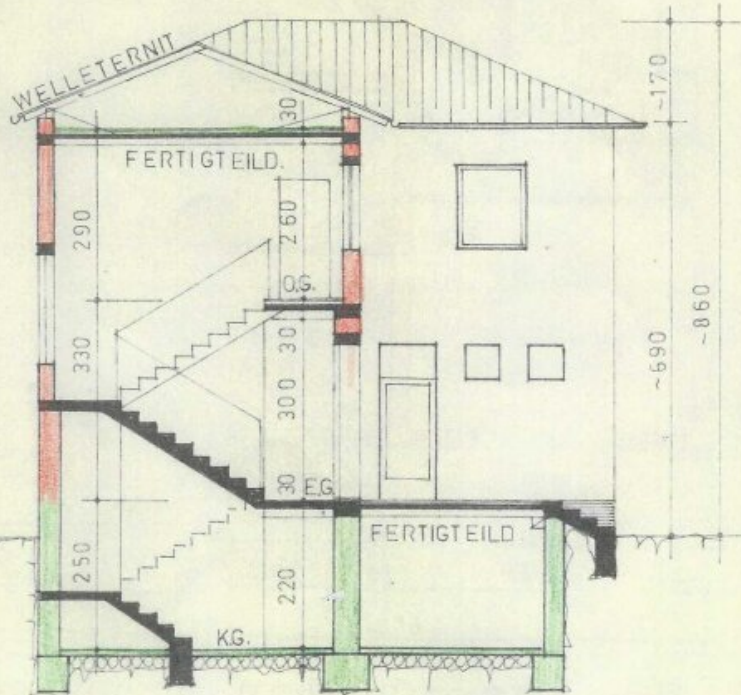


BERGERWILL IMMOBILIEN GMBH





HOFANSICHT



SCHNITT AB



# Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage vereint großzügiges Raumangebot mit moderner Ausstattung. Mit rund **300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmern, 2 Bädern, 3 WCs, Keller, Terrassen** sowie **mehreren Stellplätzen** eignet sich die Liegenschaft ideal für **Großfamilien, Mehrgenerationenwohnen oder als Anlageobjekt**.

## Objektbeschreibung

Das im Jahr **1973** errichtete Wohnhaus befindet sich in **gepflegtem Zustand** und wurde zuletzt **2020** modernisiert. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht flexible Nutzungskonzepte – ob als großzügiges Familienheim oder zur teilweisen Vermietung. Hochwertige **Parkett- und Granitböden, moderne Einbauküche, Gas-Zentralheizung** sowie **Klimaanlage** sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Rollläden und Isolierverglasung runden die Ausstattung ab.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss

- Vorraum/Diele
- Wohnzimmer
- Moderne Küche mit Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster
- Separates WC
- Abstellraum

### Obergeschoss

- Vorzimmer
- Schlafzimmer mit Balkon
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Fenster



- Separates WC
- Weitere Schlafzimmer/Kinderzimmer

## **Kellergeschoss**

- Mehrere Kellerräume (gesamt ca. 70 m<sup>2</sup>)

## **Nebengebäude**

- Nebenwohngebäude mit Küche-Essraum
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Weitere Neben-/Abstellgebäude inkl. Grillstelle (Multigrillplatz)

## **Außenbereich**

- Großzügige Terrasse (weitere Terrassenflächen vorhanden)
- Garten-/Hofbereich
- Mehrere Stellplätze auf Eigengrund

## **Eckdaten**

- **Grundstück:** ca. 799 m<sup>2</sup> (Eigengrund)
- **Wohnfläche:** ca. 300 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 7
- **Bäder:** 2
- **WCs:** 3
- **Keller:** ca. 70 m<sup>2</sup>
- **Stellplätze:** mehrere

- **Ausrichtung:** Südost
- **Baujahr:** 1973
- **Letzte Sanierung:** 2020
- **Zustand:** gepflegt
- **Beziehbar:** nach Absprache
- **Eigentumsform:** Alleineigentum
- **Nutzungsart:** Wohnen / Anlage

## **Ausstattung & Highlights**

- Ziegelbauweise
- Parkett- und Granitböden
- Gas-Zentralheizung
- Klimaanlage
- Moderne Einbauküche
- Rollläden, Isolierverglasung
- Abstellräume & Nebengebäude
- Ruhige Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung

## **Energiekennzahlen**

- **HWB:** C, 99 kWh/m<sup>2</sup>a
- **fGEE:** C, 1,38

## **Kaufpreis & Nebenkosten**

- **Kaufpreis:** € 851.000,—



- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 %
- **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 %
- Weitere Kosten (Vertragserrichtung etc.) nach Vereinbarung

## **Fazit**

Eine vielseitige Liegenschaft mit viel Platz und solider Ausstattung in attraktiver Lage – perfekt für Familien mit Platzbedarf oder Investoren, die ein Objekt mit Potenzial suchen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap