

Mehrfamilienhaus in Wulkaprodersdorf



Objektnummer: 1605

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

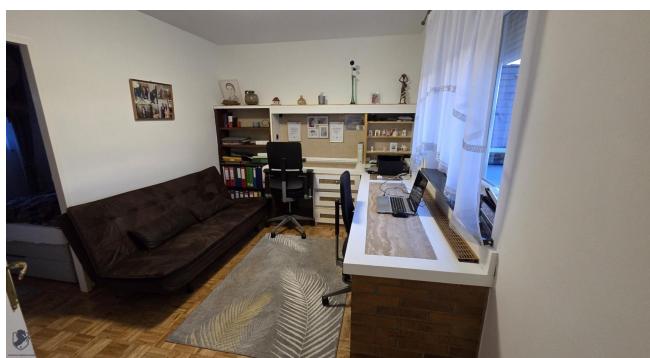
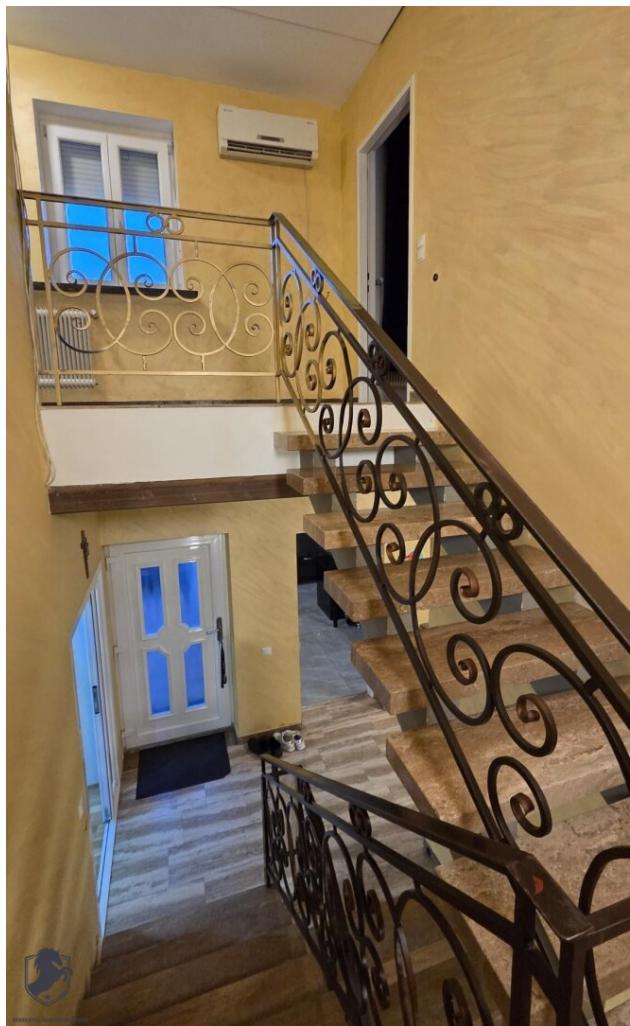


Doris Bereswill

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



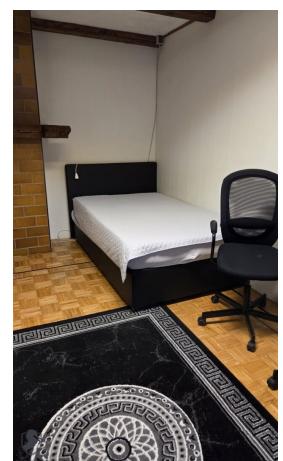
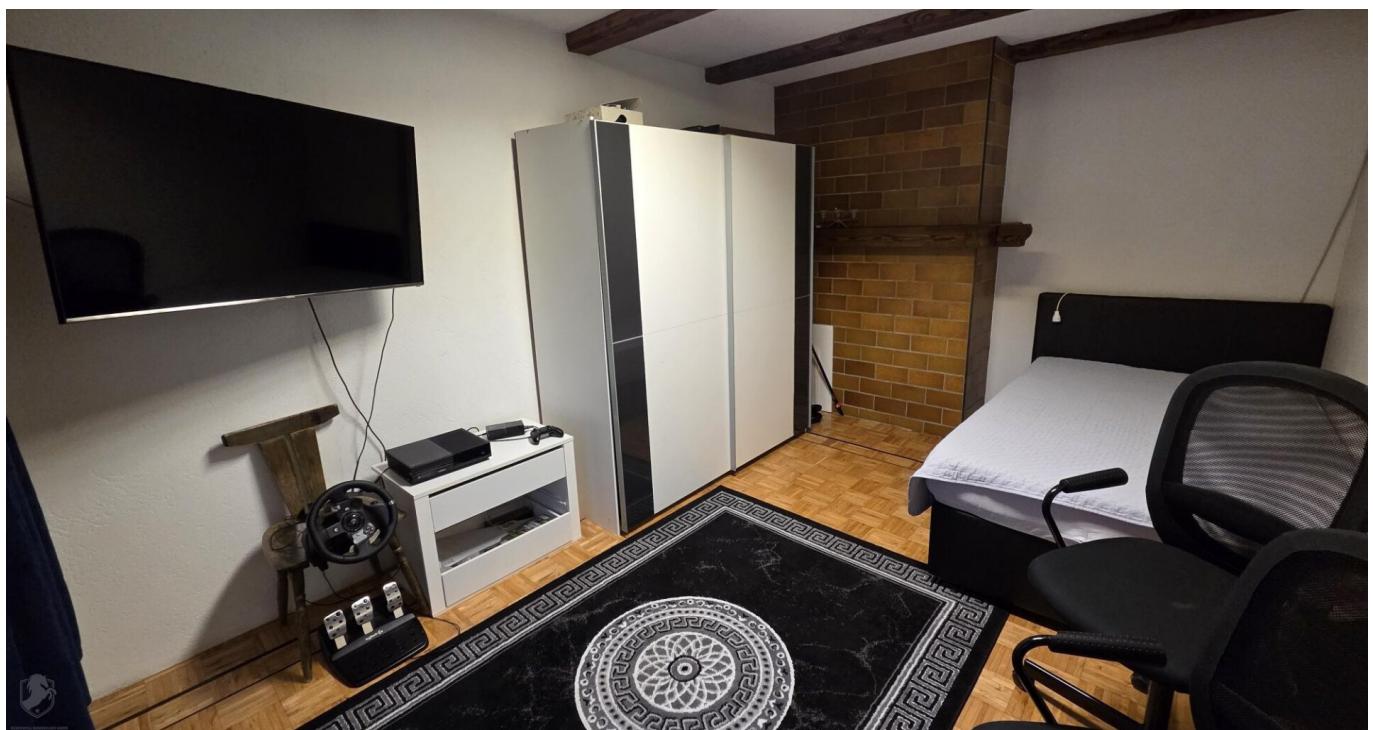












Energieausweis für Wohngebäude

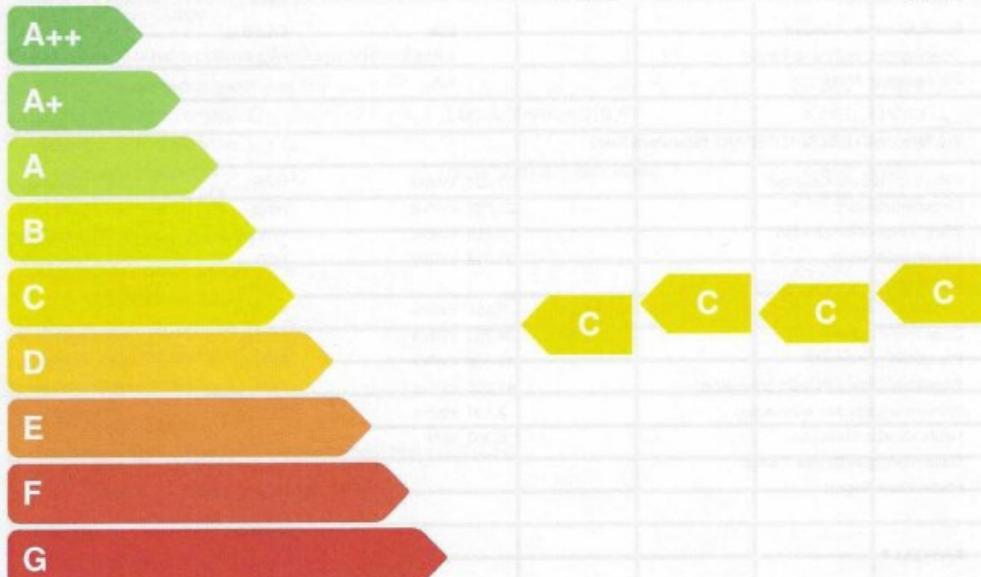
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG Rathausgasse Wulkaprodersdorf

Gebäude(-teil)		Baujahr	1960
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Veränderung	2015
Straße	Rathausgasse 33	Katastralgemeinde	Wulkaprodersdorf
PLZ/Ort	7041 Wulkaprodersdorf	KG-Nr.	30027
Grundstücksnr.		Seehöhe	169 m

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

HWB Ref,sk PEB sk CO2 sk f_GEE



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 Wärmeteileitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrombedarf, 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 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 em.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.em.) Anteil auf.

CO2: 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.



Datenblatt GEQ
Rathausgasse Wulkaprodersdorf

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wulkaprodersdorf

HWBsk 99 fGEE 1,38**Gebäudedaten**

Brutto-Grundfläche BGF	218 m ²	charakteristische Länge l _c	1,26 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	654 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,79 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	518 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse Standortklima (Wulkaprodersdorf)

Transmissionswärmeverluste Q _T	23.349 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	5.541 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s	2.502 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	4.606 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h	21.628 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T	24.202 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	5.744 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s	2.547 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	4.769 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h	22.496 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)

Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung

Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

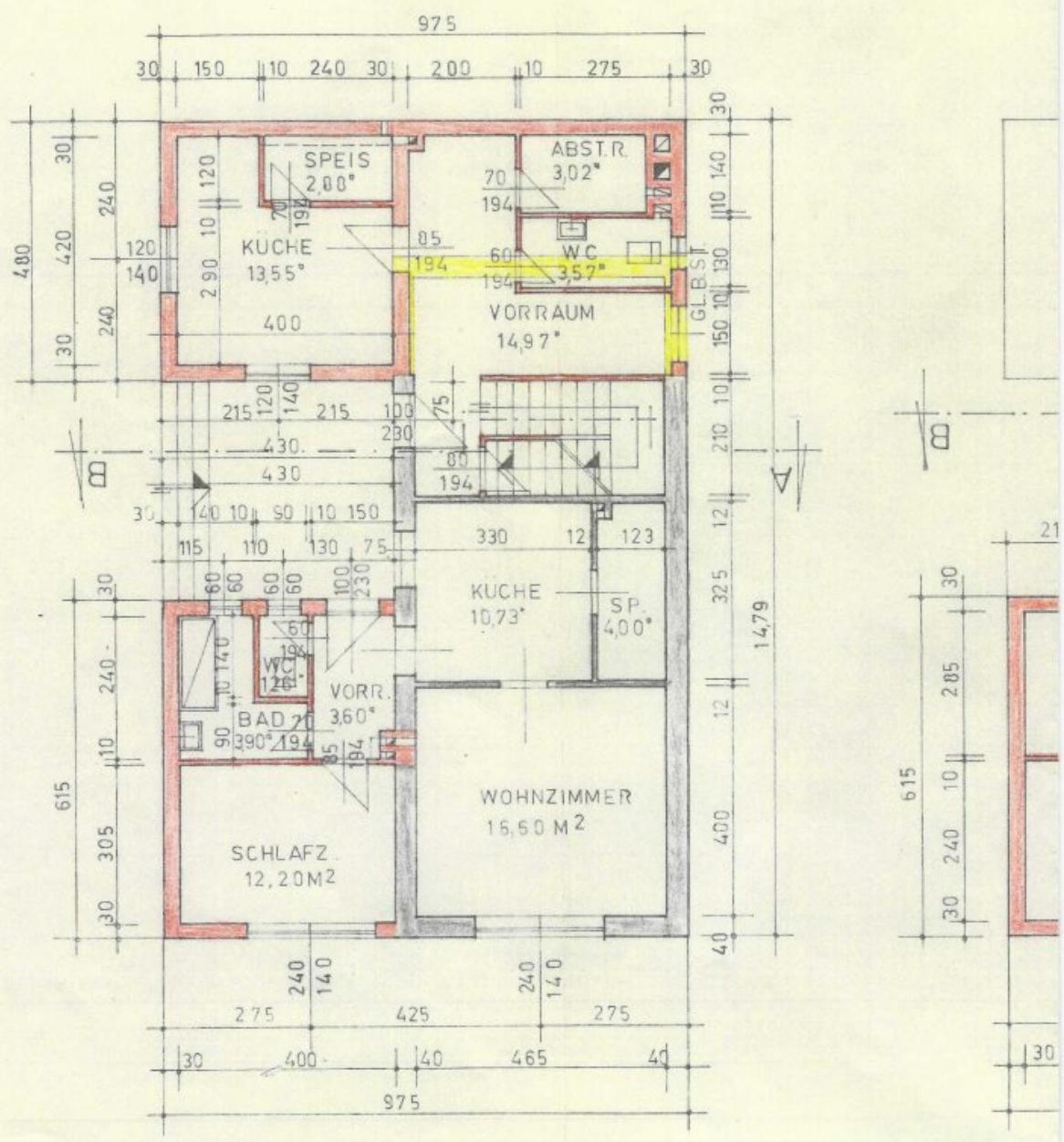
Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte Gebäude teile vereinfacht nach ON B 8110-6 /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

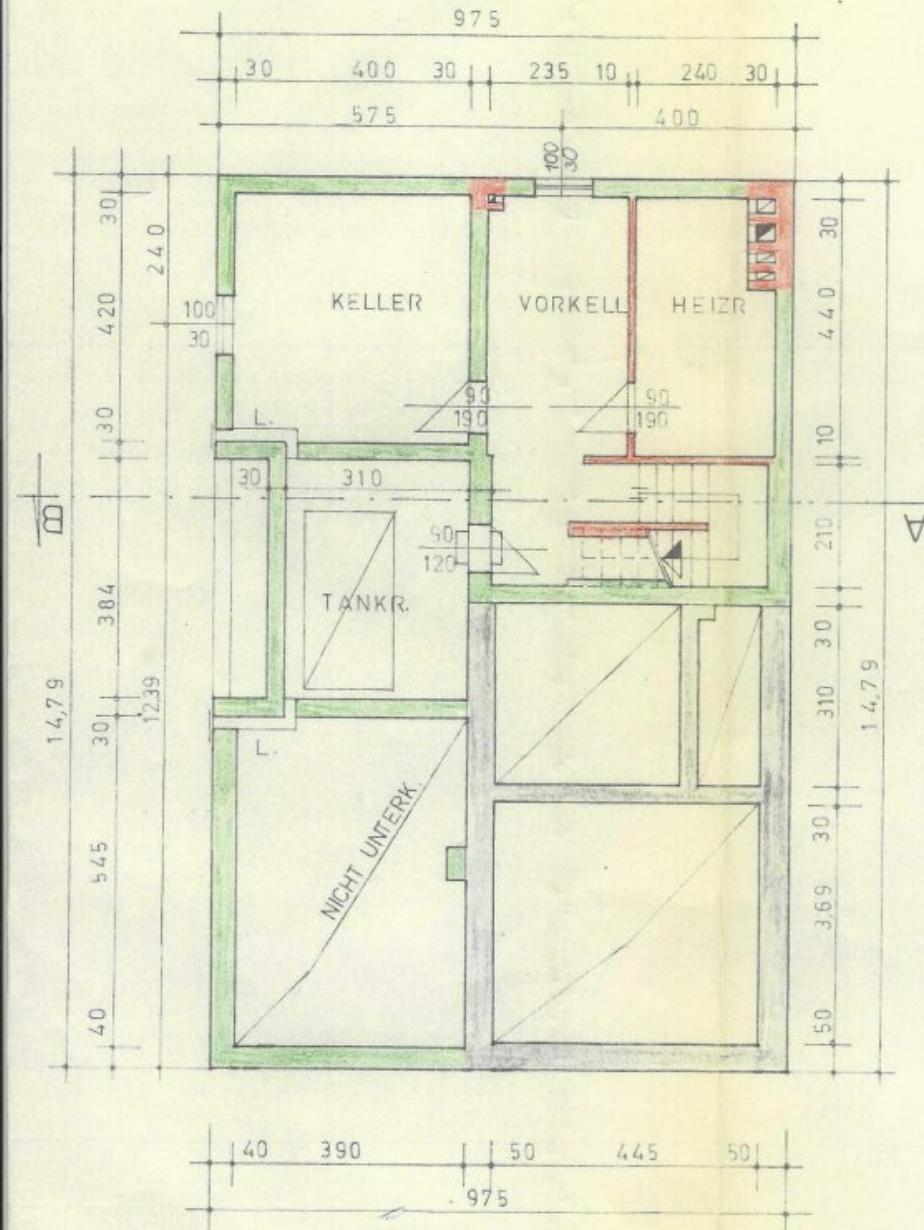
Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 /
ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015 / ON EN ISO 13370

Anmerkung:

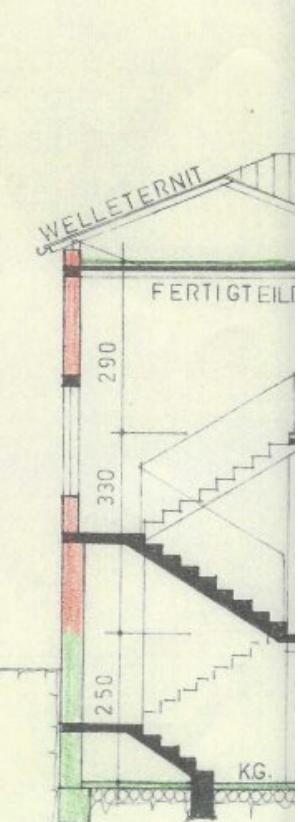
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte Interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten 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.





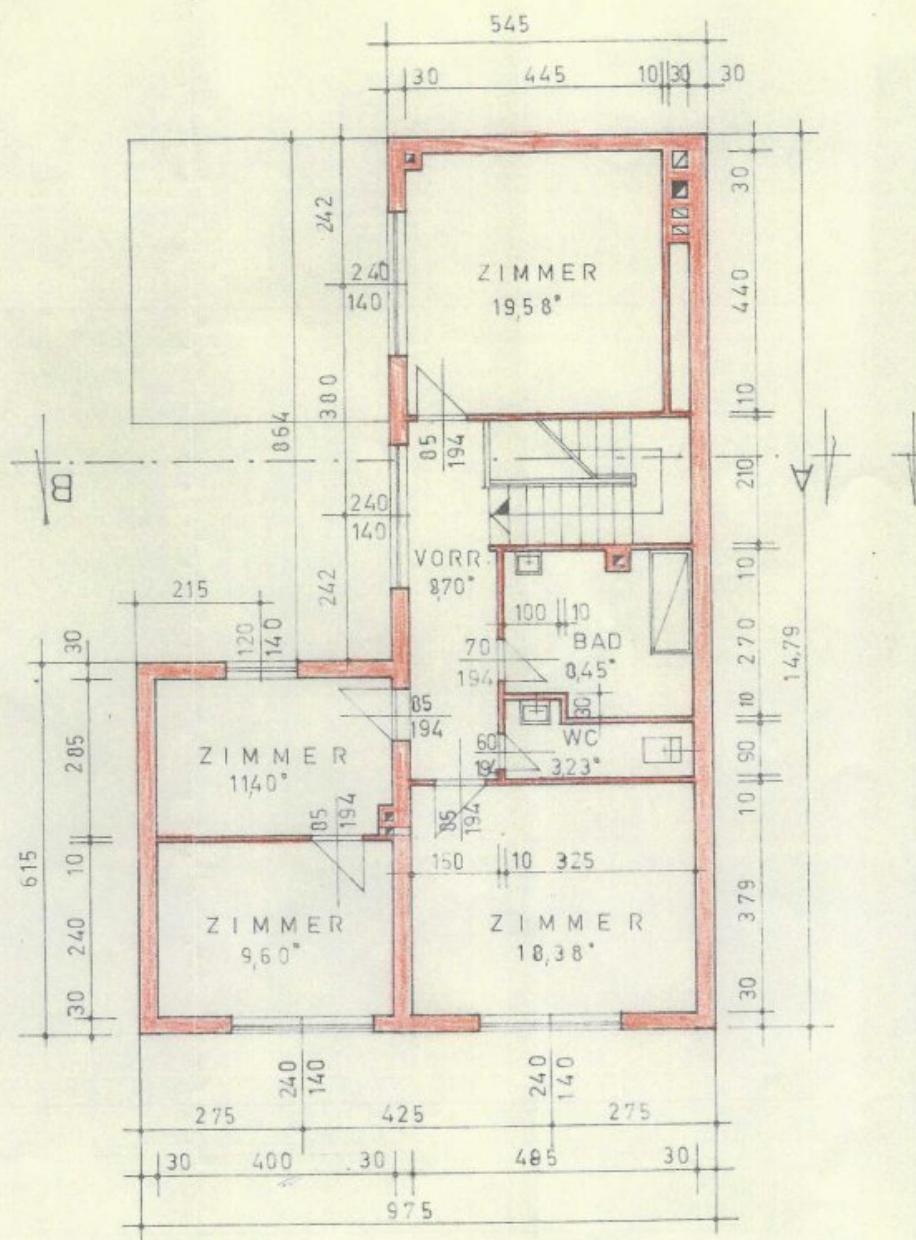


KELLERGESCHOSS



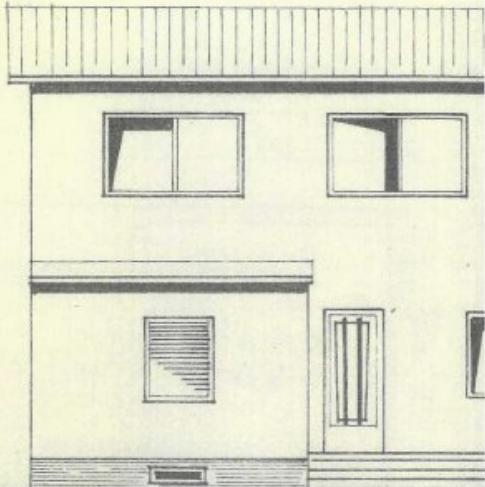
SCHNITT



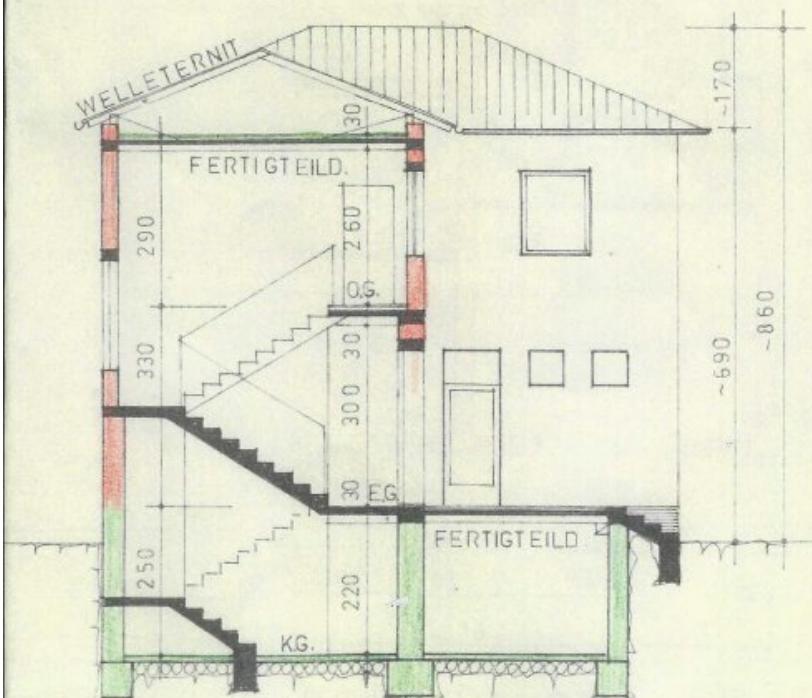


OBERGESCHOß





HOFANSICHT



BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage vereint großzügiges Raumangebot mit moderner Ausstattung. Mit rund **300 m² 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 m²)

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 m² (Eigengrund)
- **Wohnfläche:** ca. 300 m²
- **Zimmer:** 7
- **Bäder:** 2
- **WCs:** 3
- **Keller:** ca. 70 m²
- **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/m²a
- **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