

ZENTRAL und RUHIG: 3-Zimmer Wohnung inkl. Stellplatz - Nähe Zentrum, Rosarium & Strandbad



Objektnummer: 4704

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weilburgstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Nutzfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	170,94 €
USt.:	17,09 €

Ihr Ansprechpartner



Shiva Khadem-Missagh

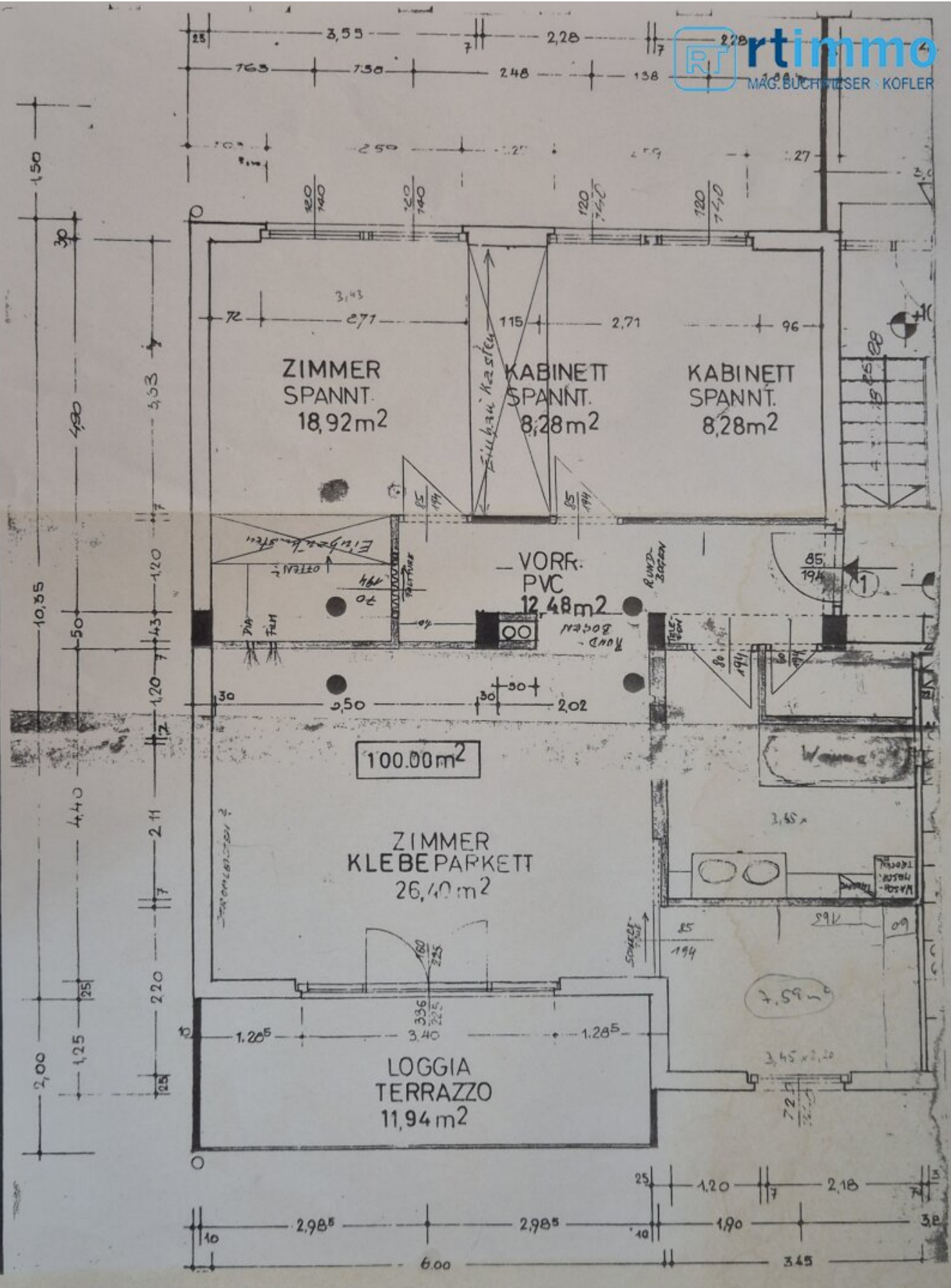
RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 5 und 6
1190 Wien

T +43 1 470 39 55
H +43 664 92 69 401
F +43 1 470 39 55 89









DI Kurt Karhan
Ing. Josef Feilhofer
Feilbachgasse 3/4
Neunkirchen
02635/68913
feilhofer@karhan.at



ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Weilburgstraße 10, Stiege 3,4 Bestand

Weilburgstraße 10
2500 Baden

Energieausweis für Wohngebäude

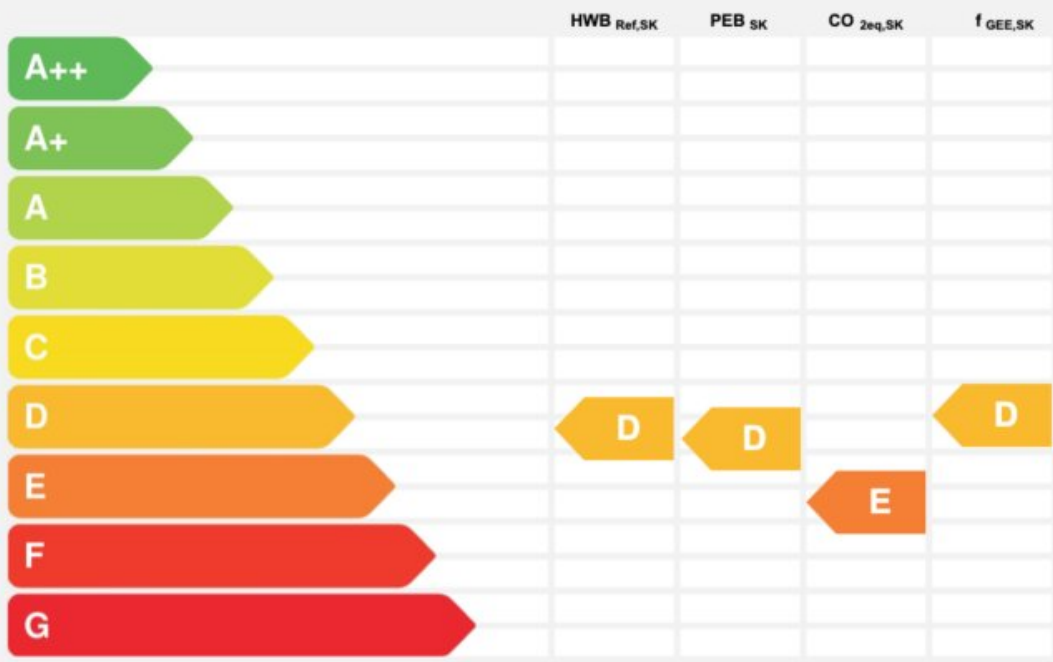
OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	Weilburgstraße 10, Stiege 3,4 Bestand	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Stiege 3, 4	Baujahr	1969
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	Fassade, Dachboden 2020
Straße	Weilburgstraße 10	Katastralgemeinde	Rauhenstein
PLZ/Ort	2500 Baden	KG-Nr.	4025
Grundstücksnr.	772/30, 772/31,497, 498	Seehöhe	228 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 Warmwasserverwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserverwärmebedarf 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 Haushaltstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RIK: 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_{non-ren}) 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.

Architekt Dipl.- Ing. Kurt KARHAN, staatlich befugter und beideter Ziviltechniker, 2620 Neunkirchen, Feilbachg 3/4, Tel. 02635/68913

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bearbeiter Josef Feilhofer

p2022,162801 REPEA19 o1921 - Niederösterreich

05.05.2022

Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

oib
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	1 700,6 m ²	Heiztage	302 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 360,5 m ²	Heizgradtage	3 643 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	5 104,6 m ³	Klimaregion	NSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 189,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,33 m	mittlerer U-Wert	1,10 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	76,40	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 121,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 121,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 219,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,09

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 227 892 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 134,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 227 892 kWh/a	HWB _{SK} = 134,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 17 381 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 361 234 kWh/a	HEB _{SK} = 212,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 5,09
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,20
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,47
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 38 734 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 399 968 kWh/a	EEB _{SK} = 235,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 461 338 kWh/a	PEB _{SK} = 271,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 436 739 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 256,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 24 599 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 14,5 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 97 986 kg/a	CO _{2eq,SK} = 57,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,11
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE EXPORT,SK = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	DI Kurt Karhan Feilbachgasse 3/4, Neunkirchen
Ausstellungsdatum	05.05.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	04.05.2032		
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.

Architekt Dipl.- Ing. Kurt KARHAN, staatlich befugter und beideter Ziviltotechniker, 2620 Neunkirchen, Feilbachg 3/4, Tel. 02635/68913

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bearbeiter Josef Feilhofer

p2022,162801 REPEA19 o1921 - Niederösterreich

05.05.2022

Seite 2

Datenblatt GEQ
Weilburgstraße 10, Stiege 3,4 Bestand

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 134 **f_{GEE,SK} 2,11**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	1 701 m ²	charakteristische Länge l _c	2,33 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	5 105 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,43 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	2 190 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Auswechslungsplan
Bauphysikalische Daten:	Auswechslungsplan
Haustechnik Daten:	Besichtigung

Haustechniksystem

Raumheizung:	Kombitherme mit Kleinspeicher (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 vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

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.

Objektbeschreibung

In begehrter und zugleich ruhiger Lage von Baden gelangt diese 3-Zimmer Wohnung mit ca. 88 m² Wohnfläche sowie einer großzügigen, verglasten Loggia von rund 12 m² zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) einer gut erhaltenen Wohnhausanlage aus dem Jahr 1969 und überzeugt durch ihre harmonische Raumaufteilung sowie einen schönen Grünblick.

Alle Räume sind zentral begehbar und großzügig dimensioniert, was ein besonders komfortables Wohngefühl vermittelt. Das Herzstück bildet das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur südorientierten Loggia, die einen entspannten Blick in den Garten bietet.

Die beiden weiteren, westlich ausgerichteten Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Besonders hervorzuheben ist der Blick auf den Bach, der beiden Räumen eine angenehme Atmosphäre verleiht. Eines der Zimmer verfügt zudem über einen integrierten Einbauschränk.

Die separate, ostorientierte voll ausgestattete DAN-Küche ist funktional gestaltet und bietet ebenfalls einen schönen Grünblick. Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Das WC mit Handwaschbecken ist separat angeordnet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum sowie ein trockenes und gut nutzbares Kellerabteil.

Highlights & Ausstattung:

- Ca. 88 m² Wohnfläche + ca. 12 m² verglaster Loggia
- Ruhige Lage mit Grün- und Bachblick
- Erdgeschoss (Hochparterre)
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Zwei großzügige Zimmer, eines mit Einbauschränk
- Separate DAN-Küche mit Fenster und Schiebetür
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Praktischer Abstellraum

- Fenster mit Rollläden und Insektenschutz
- RIHA Sicherheitstür
- Inklusive Stellplatz direkt vor dem Haus
- Trockenes Kellerabteil

Allgemeinflächen im Haus:

- Fahrradraum
- Waschküche

Die Wohnung befindet sich in einem guten und gepflegten Gesamtzustand; das Badezimmer bietet gegebenenfalls Potenzial für eine Modernisierung. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage bei gleichzeitig hervorragender Nähe zum Zentrum, Rosarium und Strandbad.

KOSTEN

einmalige Kosten

€ 298.000,00 Kaufpreis

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch (bis Juni 2026 entfällt dies bei Begründung des Hauptwohnsitzes)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% zzgl. 20% USt Vermittlungshonorar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG

AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.750m
Universität <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <750m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap