

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenplatz  
in Kindberg, Steiermark – nur 77.000 €!**



**Objektnummer: 681**

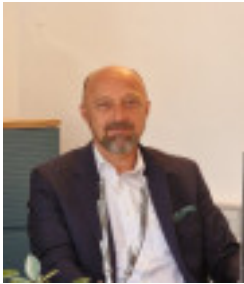
**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8650 Kindberg
<b>Wohnfläche:</b>	87,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	67,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,20
<b>Kaufpreis:</b>	77.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Dr. Gert Andrieu**

Natureal - Immobilien Andrieu  
Hauptstraße 64  
8650 Kindberg

T +43 676 934 85 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







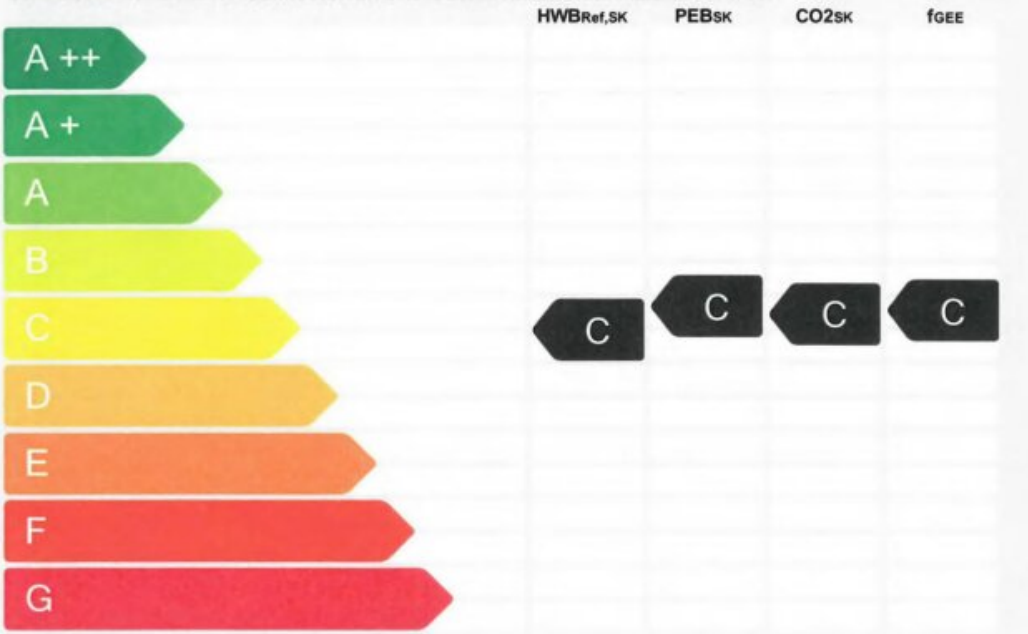
# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Kindberg G, 16-FH		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1982
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Teichgasse 9	Katastralgemeinde	Kindberg
PLZ/Ort	8650 Kindberg	KG-Nr.	60214
Grundstücksnr.	173/1	Seehöhe	562 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 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.

**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).

**fgEE:** 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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte den 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 Richtlinie 6 „Energieeffizienz 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.



# Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUQUALITÄT

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.682,60 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,00 m	mittlerer U-Wert	0,535 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	1.346,08 m <sup>2</sup>	Klimaregion	ZA	LEK <sub>1</sub> -Wert	40,10
Brutto-Volumen	5.195,02 m <sup>3</sup>	Heiztage	237 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.591,29 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4112 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k. A.	HWB <sub>Ref, RK</sub>	67,01 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	67,01 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k. A.	E/LEB <sub>RK</sub>	120,89 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k. A.	f <sub>GEE</sub>	1,200
Erneuerbarer Anteil	k. A.		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	132.715 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub>	78,87 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	132.715 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	78,87 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	21.495 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	204.922 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	121,79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ, H</sub>	1,33
Haushaltsstrombedarf	27.637 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	232.559 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	138,21 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	292.611 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	173,90 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	276.253 kWh/a	PEB <sub>non, SK</sub>	164,18 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	16.358 kWh/a	PEB <sub>ren, SK</sub>	9,72 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	55.993 kg/a	CO <sub>2, SK</sub>	33,28 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,220
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export, SK</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	Siedlungsgenossenschaft Siedlungsgenossens
Ausstellungsdatum	11.05.2016	Unterschrift	Gemeinnützige Bau- u. Siedlungsgenossenschaft Siedlungsgenossenschaft reguliert im Grundbuch mit Ausnahme der Haftung
Gültigkeitsdatum	10.05.2026		

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.



### Verbesserungsmaßnahme 1

Ausgangsbasis = Referenz-Heizwärmebedarf von 67,01 kWh/m<sup>2</sup>a; entspricht Klasse C.  
Verbesserungsmaßnahme 1 = lt. OIB-Richtlinie 6 Ausgabe März 2015 "Erreichung der nächst besseren Stufe"; entspricht Klasse B (-> HWB-BGF < 50,0 kWh/m<sup>2</sup>).

Dämmen der Außenwände mittels Wärmedämmverbundsystem, mit 10 cm starken Polystyrolplatten; anstelle der vorhandenen 5 cm.

Zusätzliche Dämmung der Kellerdeckenuntersichten mit 10 cm starken Mineralwolleplatten (vliesbeschichtet).

Erhöhung der bestehenden Wärmedämmung der Decke zum Dachraum mit 2x10 cm starken Polystyrolplatten.

### Verbesserungsmaßnahme 2

Ausgangsbasis = Referenz-Heizwärmebedarf von 67,01 kWh/m<sup>2</sup>a; entspricht Klasse C.  
Verbesserungsmaßnahme 2 = lt. OIB-Richtlinie 6 Ausgabe März 2015 "Einhaltung der landesgesetzlichen Anforderungen" = Anforderungen für den Neubau (bei Stand der Baueinreichung ab 01.01.2016) -> HWB-BGF < 39,9 kWh/m<sup>2</sup>a [unabhängig der technischen Machbarkeit].

Dämmen der Außenwände mittels Wärmedämmverbundsystem, mit 16 cm starken Polystyrolplatten mit verbesserter Wärmedämmung ( $\lambda = \leq 0,031 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), anstelle der vorhandenen 5 cm.

Zusätzliche Dämmung der Kellerdeckenuntersichten mit 10 cm starken Mineralwolleplatten (vliesbeschichtet).

Erhöhung der bestehenden Wärmedämmung der Decke zum Dachraum mit 10 cm starken Polystyrolplatten.

Neue Fenster bestehend aus einem hochwärmedämmenden Kunststoffrahmen ( $U_{\text{max}} 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) und einer 3-Scheibenverglasung 4/16/4/16/4 mit Kryptonfüllung ( $U_{\text{max}} 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  und einem Energiedurchlassgrad von mindestens 0,51) mit Buthyl-Abstandhalter.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kindberg, einer charmanten Stadt in der schönen Steiermark! Diese großzügige Wohnung im 3. Stock bietet Ihnen auf 87,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für Ihre individuellen Wohnträume – und das zu einem attraktiven Kaufpreis von nur 77.000,00 €.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen ein komfortables und angenehmes Wohnen ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist die Loggia, die Ihnen einen gemütlichen Rückzugsort im Freien bietet – ideal für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne oder für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Ob mit dem Bus, dem Auto über den nahegelegenen Autobahnanschluss oder dem Zug am Bahnhof – Sie erreichen Ihre Ziele in der Region und darüber hinaus schnell und unkompliziert. So profitieren Sie von einer perfekten Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Mobilität.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen wie Arzt und Apotheke, ebenso wie Schulen und Kindergärten – ideal für Familien oder jene, die eine gute medizinische Versorgung schätzen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und eine Bäckerei sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und sorgen für einen stressfreien Alltag.

Kindberg selbst überzeugt durch seine naturnahe Lage, ein angenehmes Wohnumfeld und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischem Komfort.

Aufteilung: 1 Flur, 1 großzügiger Wohn- Essbereich, 1 Küche, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellraum. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Die Wohnung muss saniert und "in Schuss gebracht" werden. Sie wird vollkommen geräumt übergeben.

Diese Wohnung ist die ideale Gelegenheit für alle, die ein großzügiges Zuhause mit guter Anbindung und hervorragender Infrastruktur suchen – egal ob als Erstwohnsitz, für die Familie oder als renditestarke Investition.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese attraktive Immobilie in Kindberg – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

**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 vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap