

**Frisch sanierte Dachgeschosswohnung mit schönem
Fernblick - TULLNERBACH-LAWIES**



Objektnummer: 294762153

**Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Tullnerbach
Baujahr:	2001
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	73,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	109,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,72
Gesamtmiete	739,00 €
Kaltmiete (netto)	407,79 €
Kaltmiete	672,16 €
Betriebskosten:	260,62 €
USt.:	66,84 €
Provisionsangabe:	

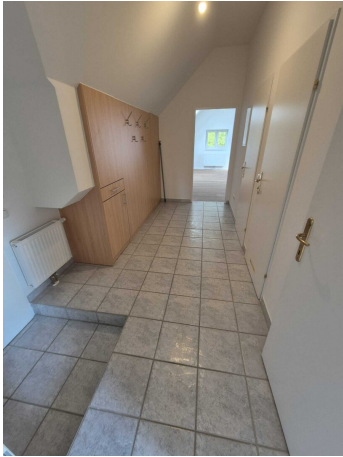
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



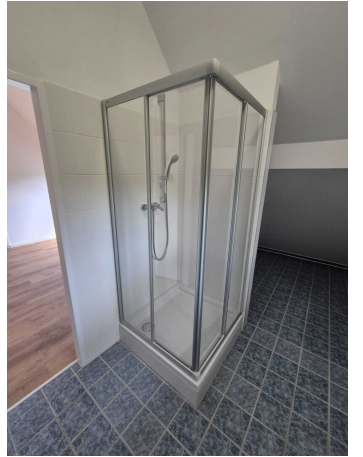
Clemens Haselgruber

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH
Südbahnstraße 10







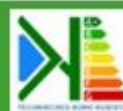




Energieausweis für Wohngebäude

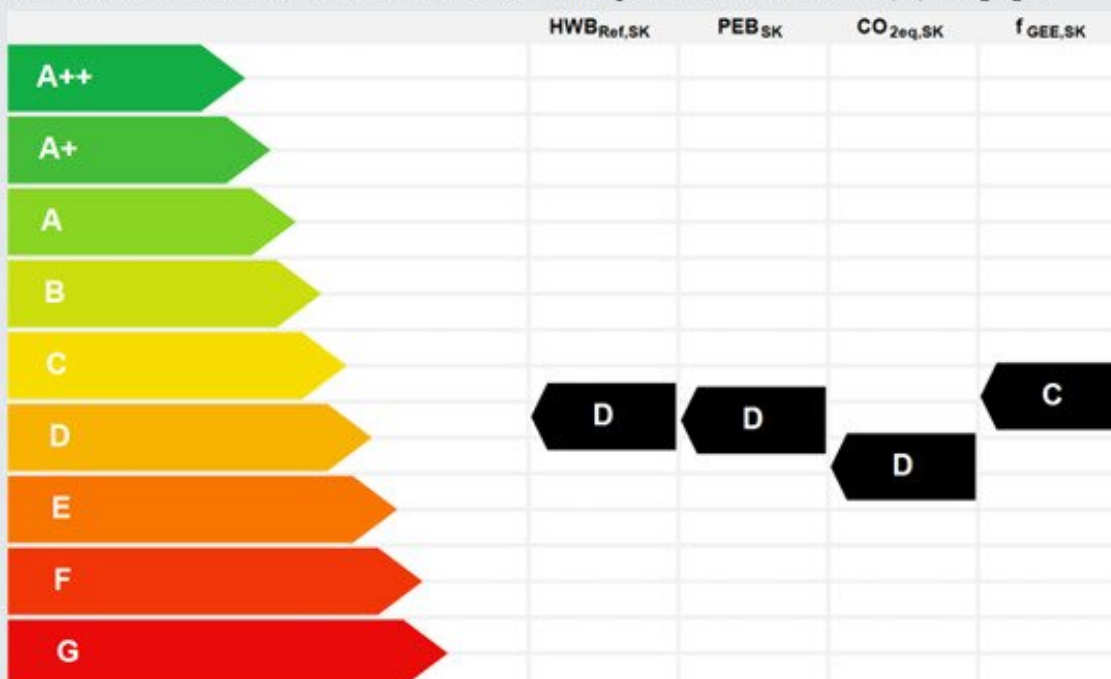


OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	TULLNERBACH, Kressgasse, 7 Whg.	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Stiege	Baujahr	2001
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Kressgasse 27	Katastralgemeinde	Tullnerbach
PLZ, Ort	3013 Tullnerbach	KG-Nummer	1908
Grundstücksnummer	305/232	Seehöhe	220,00 m

Spezifischer Standort-Referenz-Heizwärmebedarf, Standort-Primärenergiebedarf, Kohlendioxidemissionen 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 möglicher Einträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HCB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

HGB: Der Haushaltsstrombedarf 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 möglicher Endenergieerträge und zusätzlich 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 möglicher Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2017).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{en}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{en}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimareferenz wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 Scores 2013/09 – 2018/06, und es wurden übliche Abkürzungen unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	842,8 m ²	Heiztage	288 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	674,2 m ²	Heizgradtage	3.694 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	2.701,6 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.170,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,0 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,31 m	mittlerer U-Wert	0,81 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _T -Wert	56,40	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} =	96,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} =	96,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{sk} =	184,6 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{ges,sk} =	1,69

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,sk} =	92 087 kWh/a	HWB _{ref,sk} =	109,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,sk} =	92 087 kWh/a	HWB _{sk} =	109,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	8 613 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,sk} =	150 687 kWh/a	HEB _{sk} =	178,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			E _{WWZ,WW} =	3,76
Energieaufwandszahl Raumheizung			E _{WWZ,sk} =	1,28
Energieaufwandszahl Heizen			E _{WWZ,h} =	1,50
Haushaltsstrombedarf	Q _{hst,sk} =	19 196 kWh/a	HHSB _{sk} =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{end,sk} =	169 882 kWh/a	EEB _{sk} =	201,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{prim,sk} =	197 824 kWh/a	PEB _{sk} =	234,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{prim,nr,sk} =	185 217 kWh/a	PEB _{nr,sk} =	219,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{prim,er,sk} =	12 607 kWh/a	PEB _{er,sk} =	15,0 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{co2,sk} =	41 548 kg/a	CO ₂ _{sk} =	49,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{ges,sk} =	1,72
Photovoltaik-Export	Q _{pvt,sk} =	0 kWh/a	PV _{Export,sk} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro Ing. Günter Kubista
Ausstellungsdatum	20.02.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.02.2033		
Geschäftszahl			

Objektbeschreibung

Die sehr ruhig liegende, frisch sanierte Wohnung befindet sich im Dachgeschoss einer revitalisierten Altbau Villa und verfügt über eine ganz neue Einbauküche inklusive Geräten, Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

In der Miete sind 2 Kfz Stellplätze inkludiert.

Die angeführte Kautions versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung von 0,25%, wieder ausbezahlt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Makler als Doppelmakler auftritt.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr.

Satz- und Tippfehler vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap