

## **Wohntraum mit Panoramablick und Potenzial in bester Ruhelage**



**Objektnummer: 2029/69**

**Eine Immobilie von Meni GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Birgl 170
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2723 Muthmannsdorf
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	129,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	249,70 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	249,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	93,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 211,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Kaufpreis:	375.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag.(FH) Christoph Menhofer**

FIDUNA Immo GmbH  
Triesterstraße 56  
2620 Neunkirchen

H +43 676 3646337

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







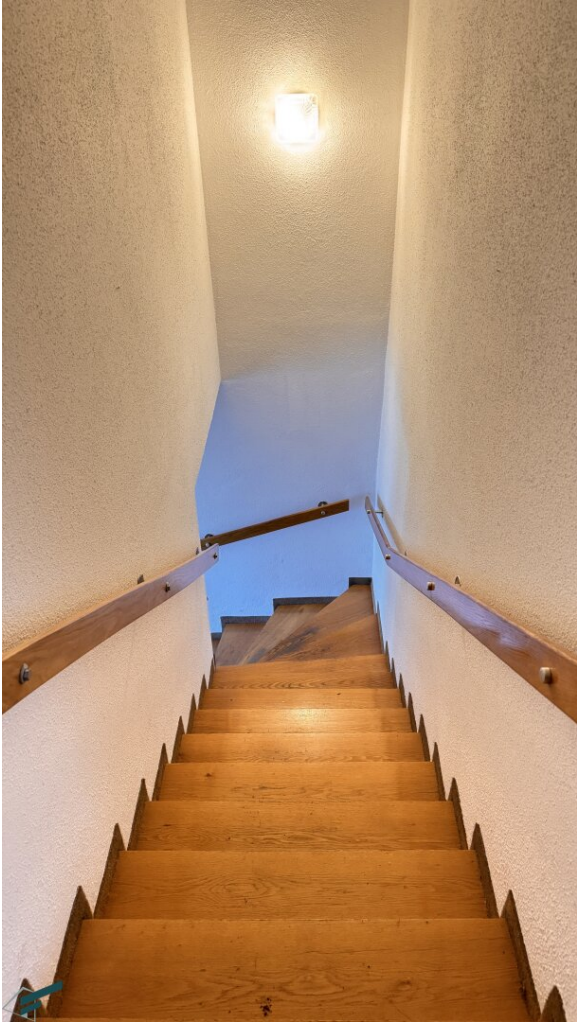




















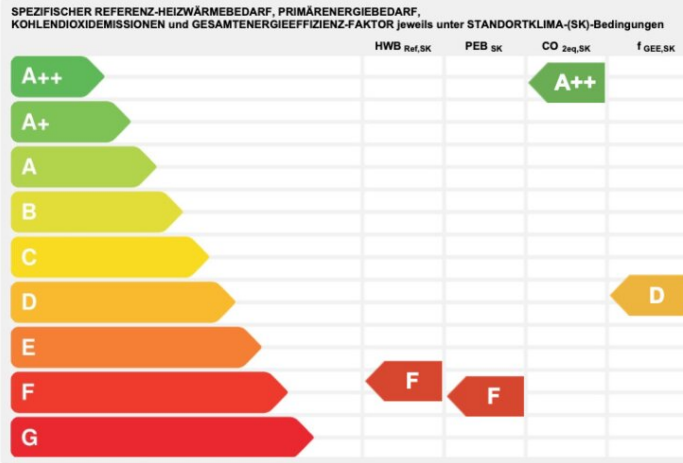




# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
**OIB-Richtlinie 6**  
 Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG		Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	EG	Baujahr	1975
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2024
Straße		Katastralgemeinde	Muthmannsdorf
PLZ/Ort	2723 Muthmannsdorf	KG-Nr.	23423
Grundstücksnr.		Seehöhe	400 m



**HWB<sub>Rf,SK</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.

**WWB:** 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 Wärmeabstrahlung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieerträgen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamteffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich 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<sub>re</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamts dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Brennstoffen Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorketten.

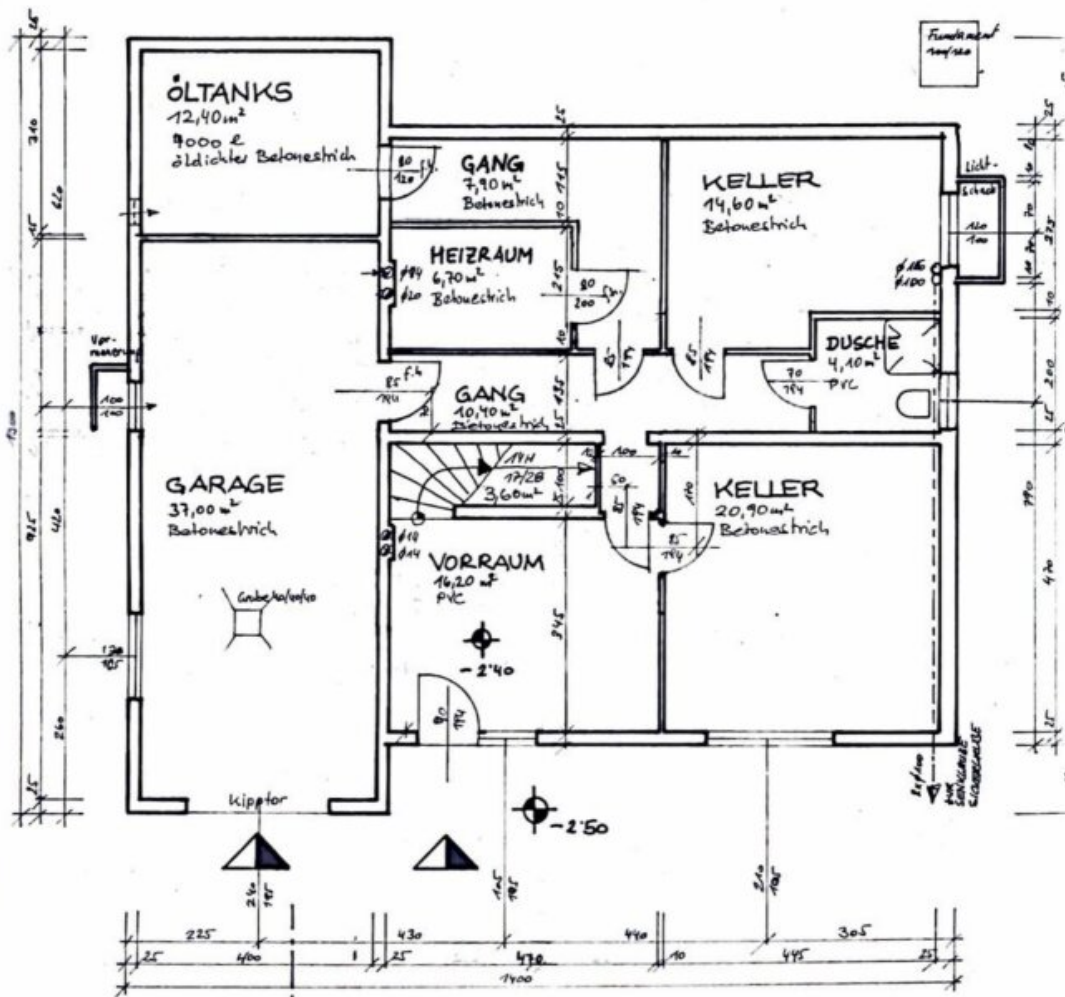
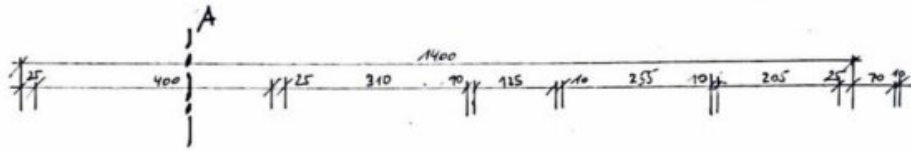
**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

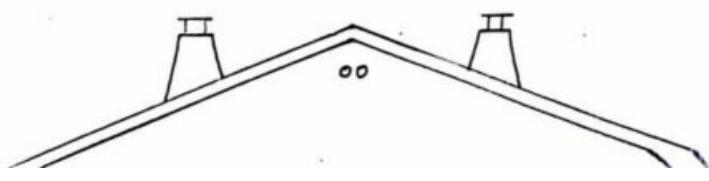
Der Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAÜG). Der Berechnungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

VERBAUTE FLÄCHE 156,40 m<sup>2</sup>  
 UMBAUTER RAUM 829,00 m<sup>3</sup>  
 WOHNNUTZFLÄCHE 149,80 m<sup>2</sup>

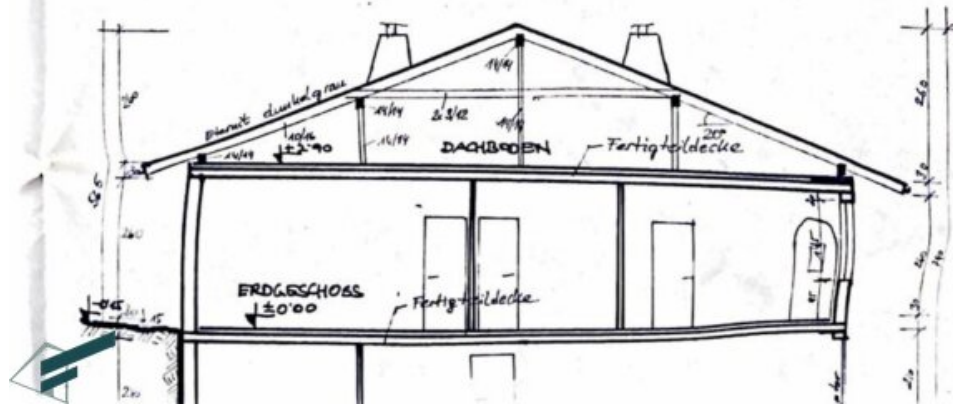
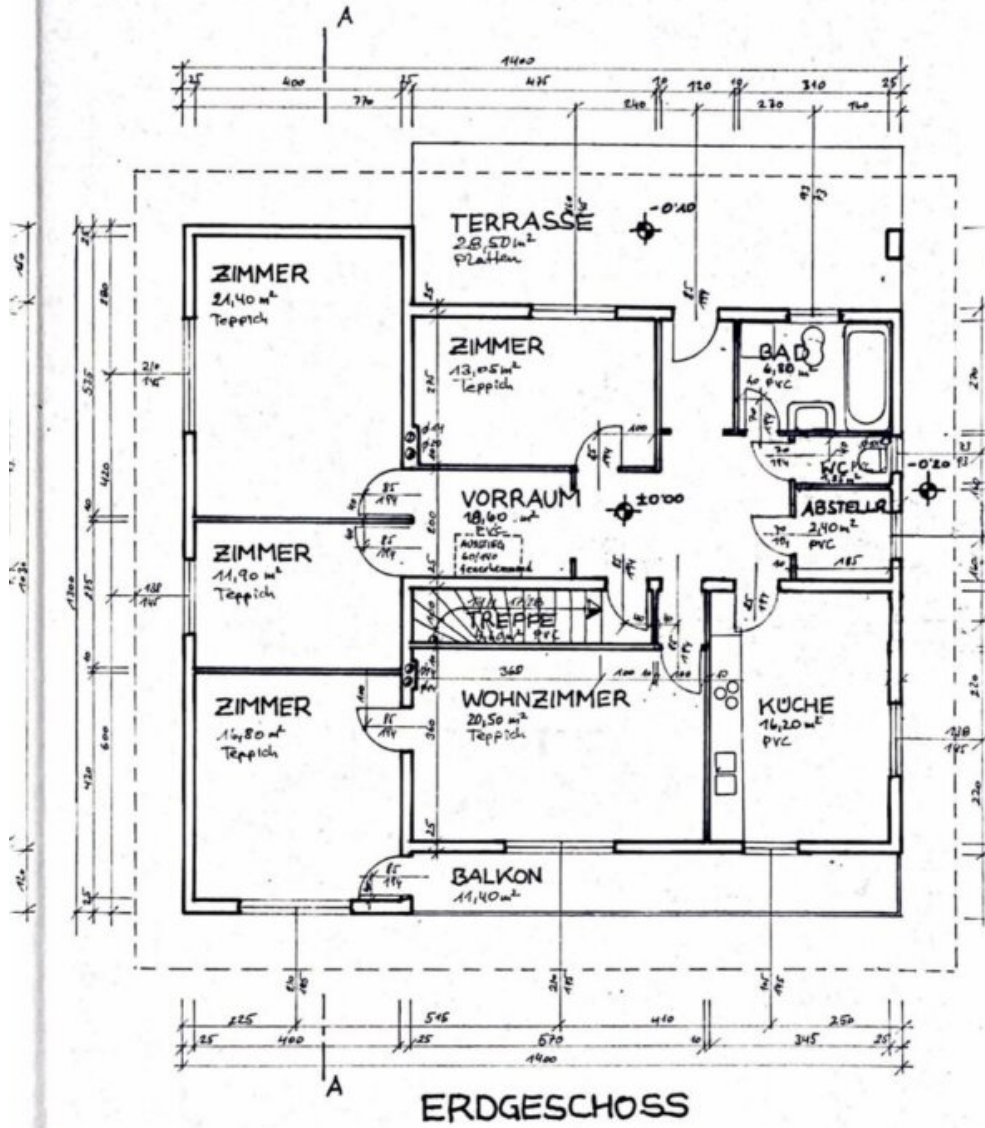
- ZIEGELMA
- BETON BE
- BETON UN



A KELLERGESCHOSS



JERWERK  
 EWEHRT  
 JBEW.



## Objektbeschreibung

### Das Untergeschoß: Funktionalität trifft auf Technik und Raumreserve

Durch die geschickte Hanglage der Liegenschaft bietet das ca. 120,20 m<sup>2</sup> große Untergeschoß (Keller inkl. Garage) einen besonderen Komfort: Die **großzügige Garage (zusätzliche 27 m<sup>2</sup>)** ist ebenerdig befahrbar und mit einem **Starkstromanschluss** ausgestattet – ideal für das schnelle Laden Ihres Elektrofahrzeugs.

Die Haustechnik wurde erst vor wenigen Jahren zukunftsicher modernisiert: Eine effiziente **Pelletsheizung** (umgestellt von Öl) sorgt für wohlige Wärme. Neben dem Heizraum und dem Pelletslager verfügt diese Ebene über ein voll ausgestattetes Bad mit Dusche und WC. Ein besonderes Highlight ist der tageslichthelle Raum mit großem Fenster: Obwohl derzeit als Keller gewidmet, bietet er aufgrund der hervorragenden Belichtung optimales Potenzial für eine Nutzung als Home-Office, Hobbyraum oder Gästezimmer.

### Das Erdgeschoß: Großzügiges Wohnen mit Blick auf die Hohe Wand

Über das Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnebene (129,50m<sup>2</sup>), die durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Hier stehen Ihnen drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer sowie eine Küche, ein Vorraum, ein Abstellraum und ein separates WC zur Verfügung. Aus Küche und Wohnzimmer kann man eine Essküche machen, den einst als Esszimmer genutzten Raum als Wohnzimmer.

Die Wohnräume laden zum Verweilen ein: Vom Wohnzimmer und dem Master-Bedroom begehen Sie direkt den Balkon, der einen **spektakulären Blick auf die Hohe Wand** freigibt. Für heiße Sommertage bietet die nach Osten ausgerichtete Terrasse (erreichbar über das einstige Esszimmer und den Vorraum mit separater Eingangstüre) einen angenehmen, natürlichen Schattenplatz für entspannte Stunden. Während die zweifach isolierverglaste Kunststoffenster in gutem Zustand sind, bieten die Küche und das Badezimmer (mit Wanne) die ideale Gelegenheit, Ihre persönlichen Designvorstellungen im Zuge einer Modernisierung zu verwirklichen.

**Der Garten: Ein terrassiertes Naturparadies** Der Außenbereich ist eine Oase für Gartenliebhaber. In Richtung Osten wurde der Garten mit praktischen Hochbeeten liebevoll terrassiert. Die am höchsten gelegene Gartenebene bildet den krönenden Abschluss: Hier genießen Sie einen unverbaubaren, herrlichen Weitblick über die gesamte Region.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.675m

Apotheke <4.325m

Klinik <1.475m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.525m

Kindergarten <4.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.700m

Bäckerei <3.125m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <2.800m

Geldautomat <2.800m

Post <3.325m

Polizei <5.850m

### **Verkehr**

Bus <275m

Bahnhof <2.900m

Autobahnanschluss <5.675m

Flughafen <8.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap