

**Schöne 4-Zimmerwohnung im Hasengarten - ERSTBEZUG  
- UNTERWALTERSDORF**



**Objektnummer: 294762158**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2442 Unterwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Gesamtmiete</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.190,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Kaiser**

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH  
Südbahnstraße 10  
2544 Leobersdorf











# AURA

Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H

## UNTERWALTERSDORF

F. Jonas-Straße 5

### TOP 10

Gst.Nr. 456/13

4 Zimmer WNFL ca. 81,85m<sup>2</sup>

1. Obergeschoss

24.09.2024  
ohne Maßstab

#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohnküche	23,71m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,97m <sup>2</sup>
Schrankraum	2,60m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,33m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,37m <sup>2</sup>
Bad	6,53m <sup>2</sup>
Vorraum	4,27m <sup>2</sup>
Flur	8,10m <sup>2</sup>
WC	2,09m <sup>2</sup>
AR/TR	1,88m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 81,85m<sup>2</sup>**

Balkon 14,00m<sup>2</sup>



Top 10

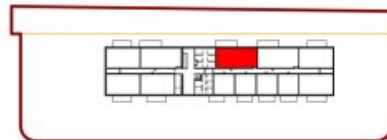
BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE LAUT BADAUSSTATTUNG.  
WC: LAUT WC-AUSSTATTUNG.  
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN.



FORMAT PLUS ZT GMBH



ÜBERSICHT  
ohne Maßstab



F. Jonas-Straße

# Energieausweis für Wohngebäude

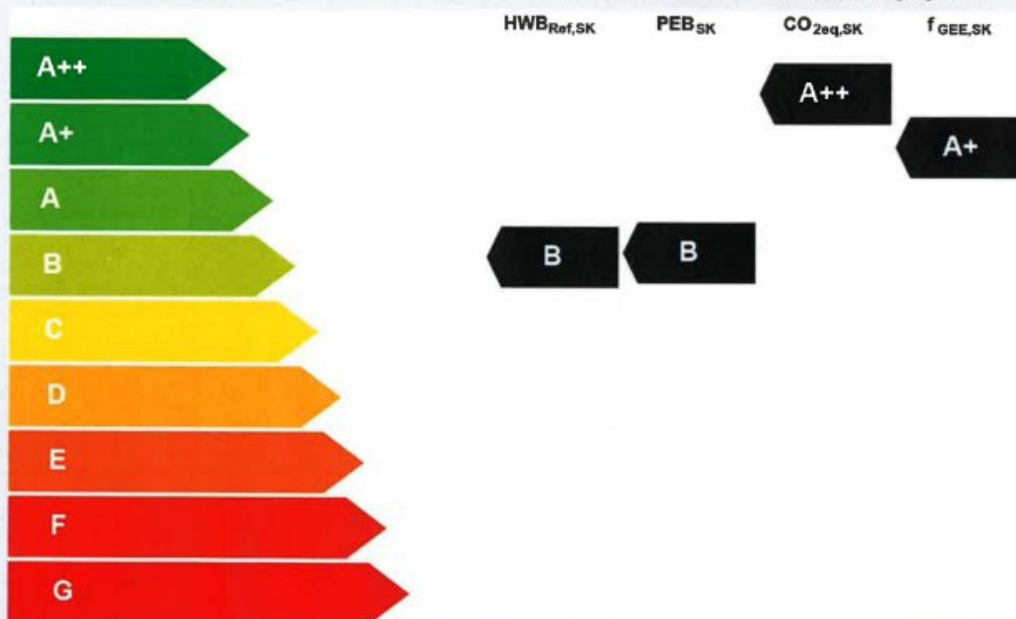
OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	UNTERWALTERSDORF, Hasengarten, Stg., 36 Whg	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Stg.01	<b>Baujahr</b>	2025
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	<b>Letzte Veränderung</b>	
Straße	Franz-Jonas Straße 5	<b>Katastralgemeinde</b>	Unterwaltersdorf
PLZ, Ort	2442 Unterwaltersdorf	<b>KG-Nummer</b>	4113
Grundstücksnummer	456/13	<b>Seehöhe</b>	183,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**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 Erlöse aus Wärmrückgewinnung, zu halten.

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

**HEB**: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HEBB**: 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 Energiekennzahlen.

**EEB**: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf 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 Gesamtenergieeffizienz-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 Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nm</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamter Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

**SK**: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1979 bis 1989) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung 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 „Energieausweis und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/944/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFTEN

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	3.344,8 m <sup>2</sup>	Heiztage	187 d	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Bezugsfläche (BF)	2.675,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.596 Kd	Solarthermie	0 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (VB)	11.198,3 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik	27,6 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4.492,3 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,40 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,49 m	mittlerer U-Wert	0,25 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>y</sub> -Wert	16,69	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

EA-Art: K

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über fGEE

Ergebnisse			
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,sk</sub> = 30,3 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>ref,sk</sub> = 35,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>sk</sub> = 18,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>sk</sub> = 60,7 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,sk</sub> = 0,66	entspricht	f <sub>GEE,sk</sub> = 0,75
Erneuerbarer Anteil		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b und c

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,sk</sub> = 110 977 kWh/a	HWB <sub>ref,sk</sub> = 33,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,sk</sub> = 68 883 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> = 20,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 34 184 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>h,sk</sub> = 157 150 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> = 47,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε <sub>WW</sub> = 2,53
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε <sub>RH</sub> = 0,64
Energieaufwandszahl Heizen		ε <sub>HE</sub> = 1,08
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>hst</sub> = 76 181 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub> = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>end,sk</sub> = 209 354 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> = 62,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>pe,sk</sub> = 336 867 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> = 100,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>pe,nr,sk</sub> = 105 500 kWh/a	PEB <sub>nr,sk</sub> = 31,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>pe,er,sk</sub> = 231 367 kWh/a	PEB <sub>er,sk</sub> = 69,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>co2,sk</sub> = 22 995 kg/a	CO <sub>2</sub> sk = 6,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,sk</sub> = 0,65
Photovoltaik-Export	Q <sub>pve,sk</sub> = 2 673 kWh/a	PV <sub>Export,sk</sub> = 0,8 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 07.03.2026  
Gültigkeitsdatum 07.03.2036  
Geschäftszahl F2-MHWP-02/3.330.040

ErstellerIn

Ingenieurbüro  
Ing. Günter Kubista

Unterschrift

Ingenieurbüro Kubista  
Ing. Günter Kubista  
Feldsauerstraße 30  
A-2640 ENZENREITH

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsgewohnheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

# Datenblatt zum Energieausweis



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Unterwaltersdorf

**HWB<sub>Ref</sub> 33,2**

**f<sub>GEE</sub> 0,65**

## Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: It. Bestandspläne vom November 2025  
Bauphysikalische Daten: It. Bestandspläne vom November 2025  
Haustechnik Daten: It. Bestandspläne vom November 2025

## Haustechniksystem

Raumheizung: Fernwärme Heizwerk (erneuerbar)  
Warmwasser: Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert  
Lüftung: Lüftungsart Mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoortest 1,00/h; Wärmerückgewinnung über Freie  
Eingabe Temperaturänderungsgrad;  
Photovoltaik: Kollektor - 1: 60 Module mit je 1,90 m<sup>2</sup> und 0,46 kW-Peak; Mäßig belüftete Module; Richtungswinkel 135,0°  
(0°=N, 90° = O, 180° = S etc.); Neigungswinkel 30,0°; Gesamtfläche 114,00 m<sup>2</sup>; gesamt 27,60 kW-Peak

## Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2019); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

## Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG - Schöne 4-Zimmerwohnung mit Balkon Richtung Nordwesten im Hasengarten in Unterwaltersdorf.**

### **Ausstattung:**

- Ziegelmassivbauweise
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Einbauküche inkl. Geräten
- Badezimmer inkl. Dusche und Badewanne
- Badezimmermöbel
- Vorhangstangen
- Beleuchtung
- Carport und freier Stellplatz

### **Mietkosten:**

- zzgl. Heizkosten (Fernwärme eigener Zähler)
- zzgl. Stromkosten (eigener Zähler)

Die angeführte Kautions versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung von 0,50%, wieder ausbezahlt wird.

Die monatlichen Kosten für die **Seebenützung betragen EUR 20,00** und werden der Miete noch zugerechnet.

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

Bei den verwendeten Visualisierungen und Symbolbildern handelt es sich um Beispielansichten. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Tipp- und Satzfehler!

Renderings by Real Agency

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap