

**Schöne 2-Zimmerwohnung mit Garten im Hasengarten -  
ERSTBEZUG - UNTERWALTERSDORF**



**Objektnummer: 294762160**

**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>	48,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Gesamtmiete</b>	779,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	779,00 €
<b>Kaltmiete</b>	779,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Kaiser**

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH  
Südbahnstraße 10











# AURA

Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H

## UNTERWALTERSDORF

F. Jonas-Straße 6

### STIEGE 1-TOP 3

Gst.Nr. 456/19

2 Zimmer WNFL ca. 48,07m<sup>2</sup>

Erdgeschoss

24.09.2024  
ohne Maßstab



#### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Wohnküche	22,20m <sup>2</sup>
Zimmer	11,31m <sup>2</sup>
Bad	4,99m <sup>2</sup>
Vorraum	5,81m <sup>2</sup>
WC	1,90m <sup>2</sup>
AR/TR	1,86m <sup>2</sup>

**Wohnfläche** **48,07m<sup>2</sup>**

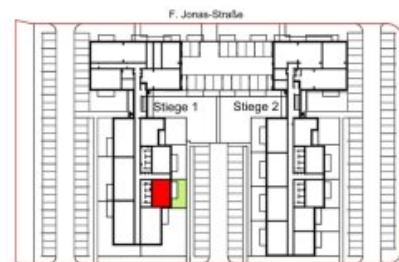
Terrasse	11,04m <sup>2</sup>
Garten	ca.35m <sup>2</sup>
(inkl. Traufenschotter und Gartengeräteschrank)	

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



FORMAT PLUS\_ZT\_GMBH

#### ÜBERSICHT Kein Maßstab



# Energieausweis für Wohngebäude

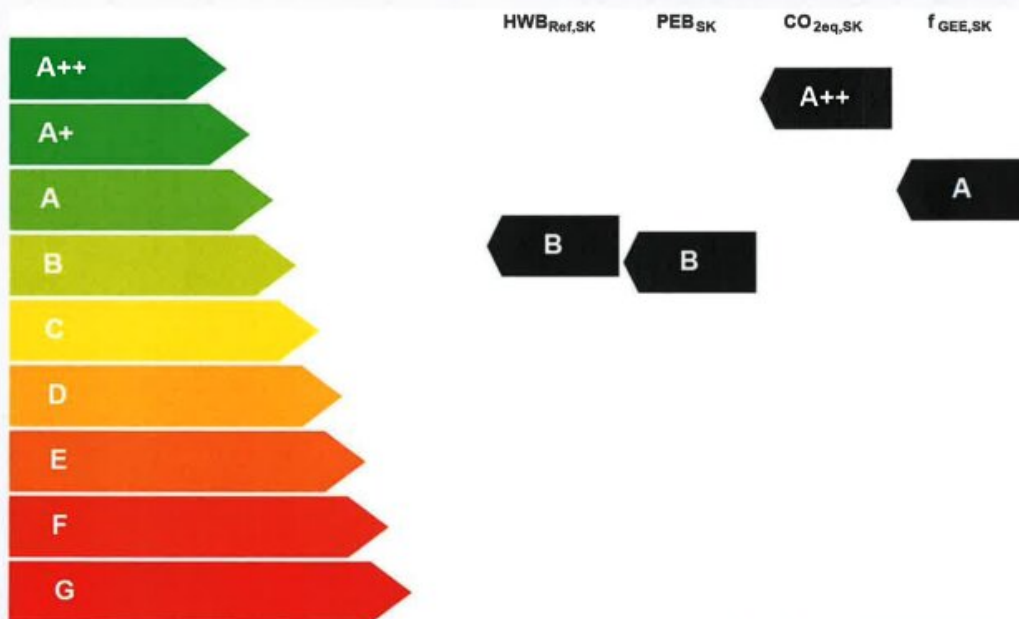
OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	UNTERWALTERSDORF, Haseng. Stg., 90 Whg.	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)	Stg.1+2	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Franz-Jonas Straße 6	Katastralgemeinde	Unterwaltersdorf
PLZ, Ort	2442 Unterwaltersdorf	KG-Nummer	4113
Grundstücksnummer	456/19	Seehöhe	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 normal geförderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmeabgewinnung, 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 gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HEB<sub>SK</sub>**: Der Heizenergiebedarf 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 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 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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen emissionsfreien (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht emissionsfreien (PEB<sub>nf</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq,SK</sub>**: Gemessen dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), 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 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-Vorgabe-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-03 – 2018-03, und es wurden übliche Abkalkulationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	8.835,1 m <sup>2</sup>	Heiztage	205 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	7.068,1 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.596 Kd	Solarthermie	0 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (VB)	29.205,0 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik	20,3 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	11.570,6 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)	2,52 m	mittlerer U-Wert	0,23 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	15,25	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)

Ergebnisse			Nachweis über fGEE	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,sk</sub> =	26,8 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>max,sk</sub> = 35,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>sk</sub> =	26,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>sk</sub> =	69,0 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,sk</sub> =	0,75	entspricht	f <sub>GEE,sk</sub> = 0,75
Erneuerbarer Anteil			entspricht	Punkt 5.2.3 a und b

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,sk</sub> =	260 102 kWh/a	HWB <sub>ref,sk</sub> =	29,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,sk</sub> =	260 102 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> =	29,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> =	90 295 kWh/a	WWWB <sub>sk</sub> =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>hsk,sk</sub> =	451 789 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> =	51,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε <sub>WW,sk</sub> =	2,41
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε <sub>h,sk</sub> =	0,90
Energieaufwandszahl Heizen			ε <sub>h,sk</sub> =	1,29
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>hst,sk</sub> =	201 229 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub> =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>end,sk</sub> =	632 713 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> =	71,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>pe,sk</sub> =	1 017 904 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> =	115,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>pe,nr,sk</sub> =	314 402 kWh/a	PEB <sub>nr,sk</sub> =	35,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>pe,er,sk</sub> =	703 502 kWh/a	PEB <sub>er,sk</sub> =	79,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>co2,sk</sub> =	68 488 kg/a	CO <sub>2,sk</sub> =	7,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,sk</sub> =	0,75
Photovoltaik-Export	Q <sub>pvt,sk</sub> =	0 kWh/a	PV <sub>export,sk</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro
Ausstellungsdatum	28.11.2024		Ing. Günter Kubista
Gültigkeitsdatum	28.11.2034	Unterschrift	
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.

# Datenblatt zum Energieausweis



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Unterwaltersdorf

**HWB<sub>Ref</sub> 29,4**      **f<sub>GEE</sub> 0,75**

## Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: It. Einreichpläne vom Juni 2022  
Bauphysikalische Daten: It. Einreichpläne vom Juni 2022  
Haustechnik Daten: It. Einreichpläne vom Juni 2022

## Haustechniksystem

Raumheizung: Fernwärme Heizwerk (erneuerbar)  
Warmwasser: Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert  
Lüftung: Lüftungsart Natürlich  
Photovoltaik: Kollektor - 1: 45 Module mit je 1,80 m<sup>2</sup> und 0,45 kW-Peak; Mäßig belüftete Module; Richtungswinkel 180,0° (0°=N, 90° = O, 180° = S etc.); Neigungswinkel 30,0°; Gesamtfläche 81,00 m<sup>2</sup>; gesamt 20,25 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 2-Zimmerwohnung mit Garten Richtung Nordosten im Hasengarten in Unterwaltersdorf.**

## **Ausstattung:**

- Ziegelmassivbauweise
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Einbauküche inkl. Geräten
- Badezimmer inkl. Dusche
- Badezimmermöbel
- 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 Beispielsichten. 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