

**LIEBEVOLL GEPFLEGTES TRAUMHAUS AM SEE MIT  
KAMIN; SEETERRASSE, SOMMERHÄUSCHEN AM  
WASSERUND GARAGE**



**Objektnummer: 4727**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2291 Lassee                              |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 137,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Keller:</b>                       | 65,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 203,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,06                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 398.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

14.328,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 3 und 4  
1190 Wien

T +43 1 470 39 55  
H +43 660 651 38 29

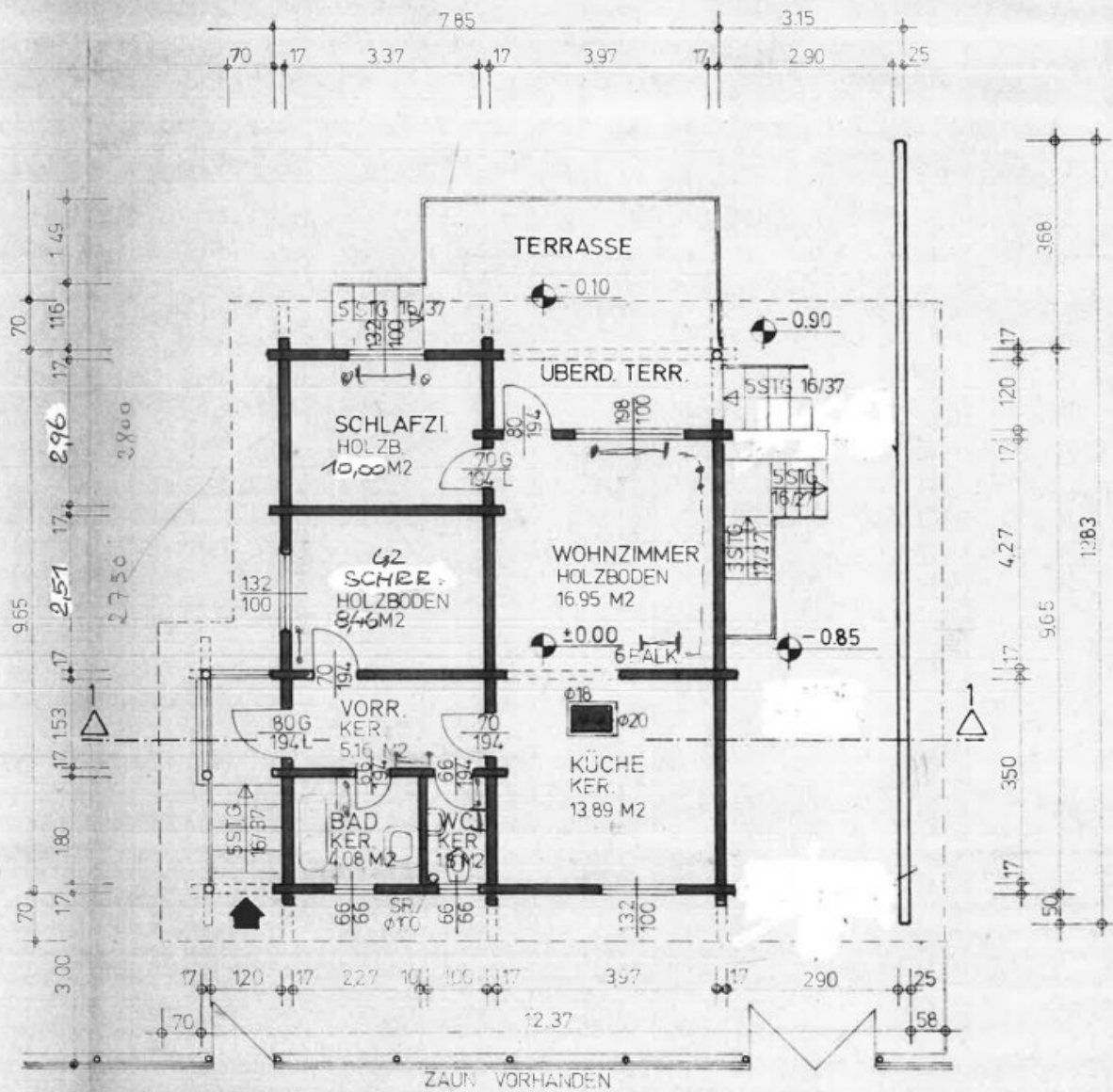




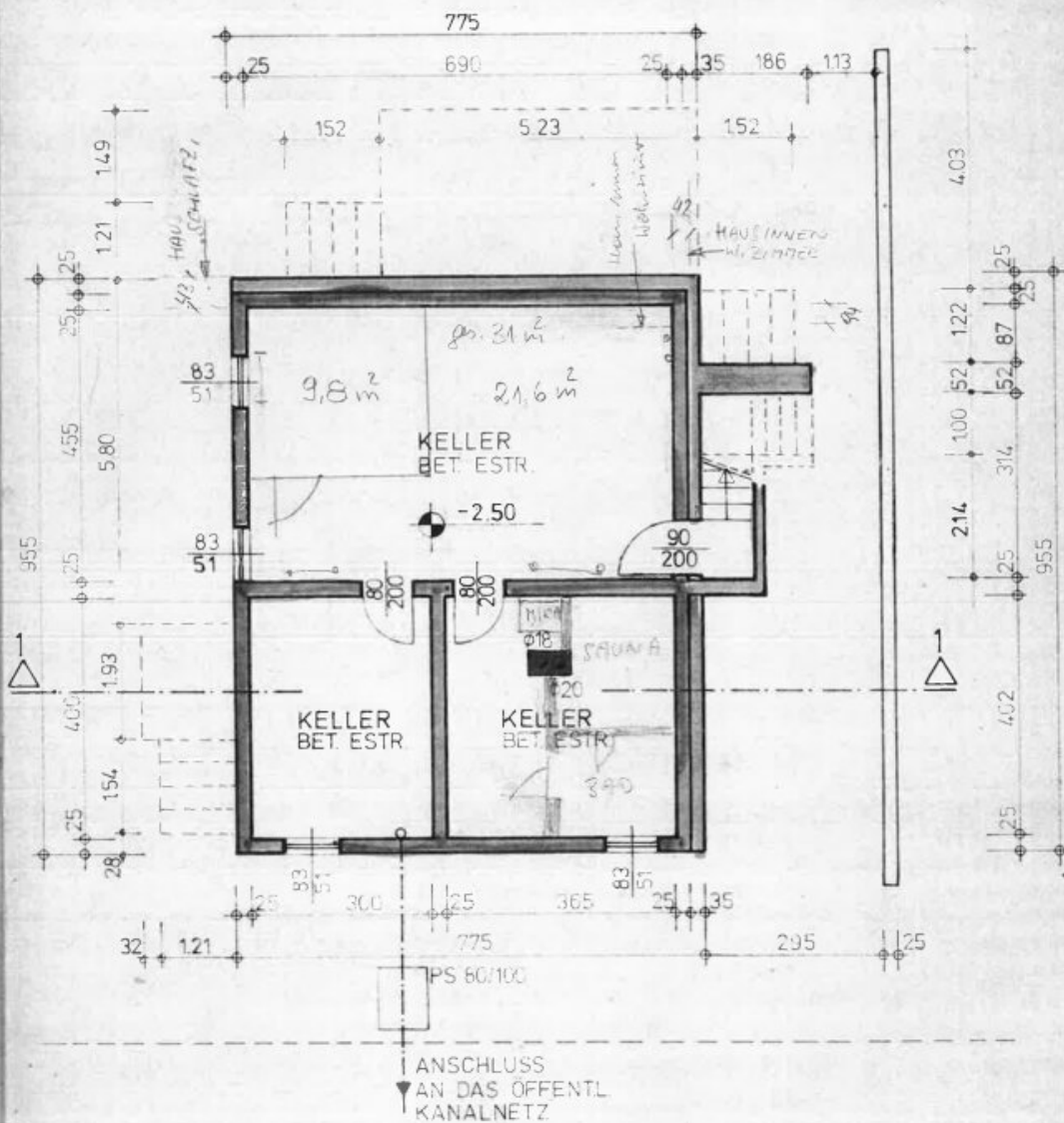








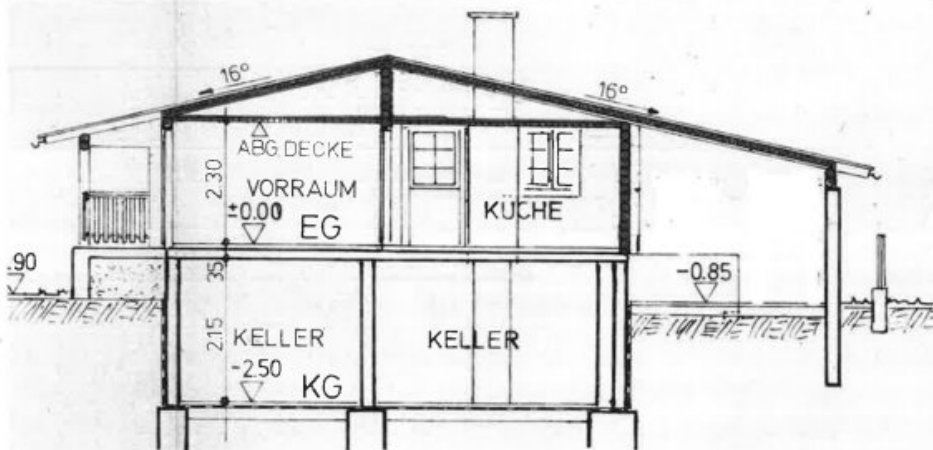
**ERDGESCHOSS**



# KELLERGESCHOSS



ANSICHT NORD

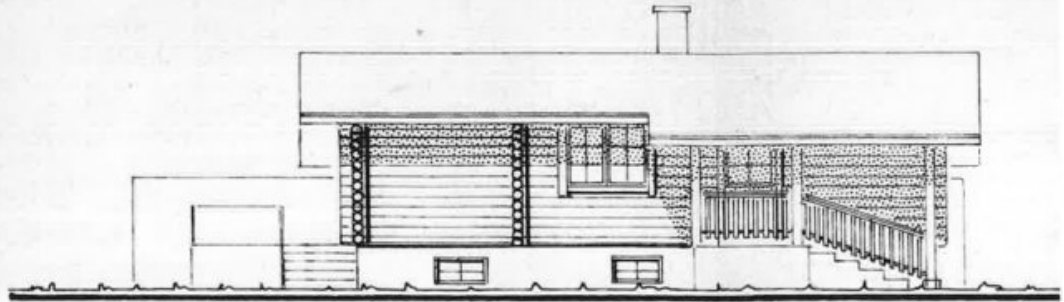


SCHNITT 1-1

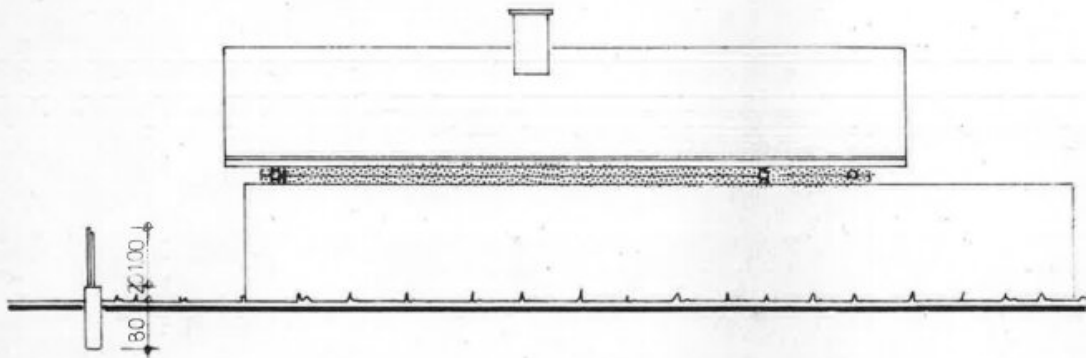


**rtimmo**

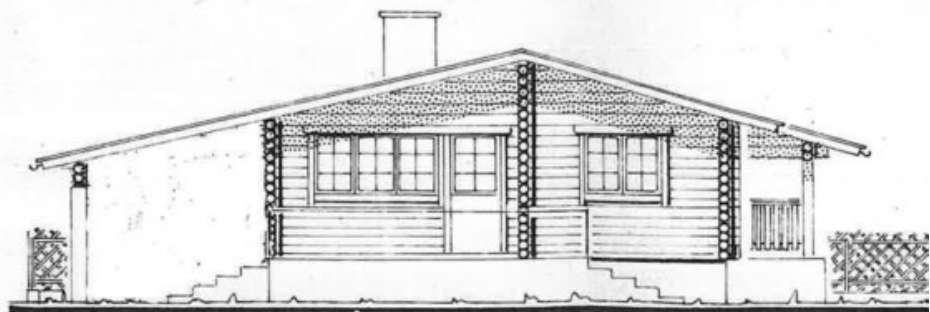
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



ANSICHT OST



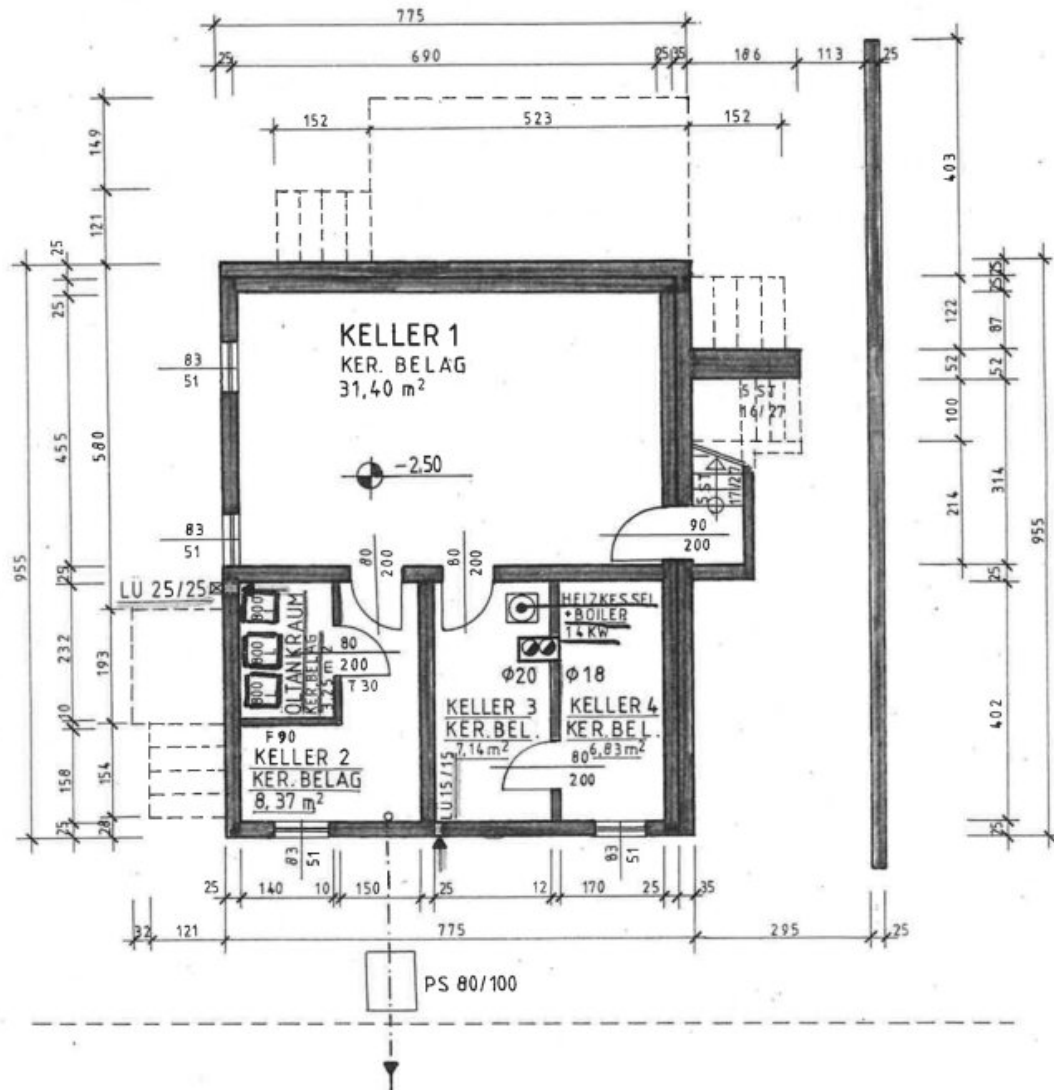
ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD

LEGENDE

-  BESTAND
-  MAUERWERK NEU
-  LÜFTUNG
-  HEIZUNG, ÖLTANK



KELLERGESCHOSS

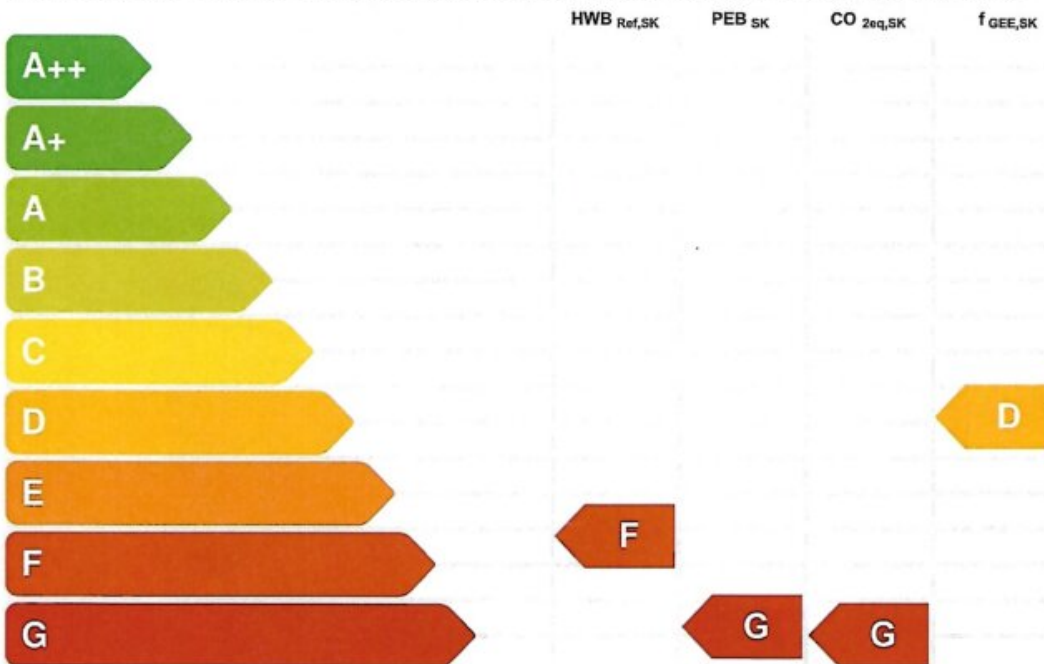
# Energieausweis für Wohngebäude



**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

| BEZEICHNUNG    | See VII, Parz. 152                                | Umsetzungsstand    | Ist-Zustand |
|----------------|---|--------------------|-------------|
| Gebäude(-teil) | EG  | Baujahr            | 1987        |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | /           |
| Straße         | See VII, Parz. 152                                | Katastralgemeinde  | Lassee      |
| PLZ/Ort        | 2291 Lassee                                       | KG-Nr.             | 6305        |
| Grundstücksnr. | 1431/152  | Seehöhe            | 148 m       |

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref,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.

**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.

**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 zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE,SK</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich 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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), 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 1976 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.

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 Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude



**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

| GEBÄUDEKENNDATEN                 |                      |                        |                         | EA-Art:                       |                  |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)         | 70,1 m <sup>2</sup>  | Heiztage               | 365 d                   | Art der Lüftung               | Fensterlüftung   |
| Bezugsfläche (BF)                | 56,1 m <sup>2</sup>  | Heizgradtage           | 3 618 Kd                | Solarthermie                  | - m <sup>2</sup> |
| Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> ) | 203,2 m <sup>3</sup> | Klimaregion            | N                       | Photovoltaik                  | - kWp            |
| Gebäude-Hüllfläche (A)           | 241,7 m <sup>2</sup> | Norm-Außentemperatur   | -13,9 °C                | Stromspeicher                 | -                |
| Kompaktheit (AVV)                | 1,19 1/m             | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C                 | WW-WB-System (primär)         |                  |
| charakteristische Länge (lc)     | 0,84 m               | mittlerer U-Wert       | 0,62 W/m <sup>2</sup> K | WW-WB-System (sekundär, opt.) |                  |
| Teil-BGF                         | - m <sup>2</sup>     | LEK <sub>γ</sub> -Wert | 65,53                   | RH-WB-System (primär)         |                  |
| Teil-BF                          | - m <sup>2</sup>     | Bauweise               | leicht                  | RH-WB-System (sekundär, opt.) |                  |
| Teil-V <sub>B</sub>              | - m <sup>3</sup>     |                        |                         |                               |                  |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| Ergebnisse                    |  |
|-------------------------------|--|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> = 185,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> = 185,0 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> = 317,6 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub> = 2,04                         |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |  |   |
|--------------------------------------|--|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 14 192 kWh/a   | HWB <sub>Ref,SK</sub> = 202,5 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> = 14 192 kWh/a       | HWB <sub>SK</sub> = 202,5 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>tw</sub> = 537 kWh/a            | WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a                     |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>HEB,SK</sub> = 23 153 kWh/a     | HEB <sub>SK</sub> = 330,4 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |  | e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,90                          |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |  | e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,52                          |
| Energieaufwandszahl Heizen           |  | e <sub>AWZ,H</sub> = 1,57                           |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HHSB</sub> = 973 kWh/a          | HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a                    |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> = 24 126 kWh/a     | EEB <sub>SK</sub> = 344,3 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> = 29 592 kWh/a     | PEB <sub>SK</sub> = 422,3 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEBn,em,SK</sub> = 28 683 kWh/a | PEB <sub>n,em,SK</sub> = 409,3 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEBem,SK</sub> = 909 kWh/a      | PEB <sub>em,SK</sub> = 13,0 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 7 355 kg/a     | CO <sub>2eq,SK</sub> = 105,0 kg/m <sup>2</sup> a    |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |  | f <sub>GEE,SK</sub> = 2,06                          |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a          | PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a   |

## ERSTELLT

|                   |            |              |  |
|-------------------|------------|--------------|--|
| GWR-Zahl          |            | ErstellerIn  | TBW GmbH<br>Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg-Land                                 |
| Ausstellungsdatum | 25.01.2023 | Unterschrift |  |
| Gültigkeitsdatum  | 24.01.2033 |              |  |
| 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.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 203**     **f<sub>GEE,SK</sub> 2,06****Gebäudedaten**

|                                   |                    |   |                      |
|-----------------------------------|--------------------|---|----------------------|
| Brutto-Grundfläche B <sub>G</sub> | 70 m <sup>2</sup>  | charakteristische Länge l <sub>c</sub>      | 0,84 m               |
| Konditioniertes Brutto-Volumen    | 203 m <sup>3</sup> | Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub> | 1,19 m <sup>-1</sup> |
| Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>  | 242 m <sup>2</sup> |   |                      |

**Ermittlung der Eingabedaten**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Geometrische Daten:     | lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung |
| Bauphysikalische Daten: | lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung |
| Haustechnik Daten:      | lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung |

**Haustechniksystem**

|              |   |
|--------------|---|
| Raumheizung: | Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl leicht) |
| Warmwasser   | Kombiniert mit Raumheizung                            |
| Lüftung:     | Fensterlüftung  |

**Berechnungsgrundlagen**

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

**Anmerkung**

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

# Objektbeschreibung

## Highlights:

- schönes Blockhaus mit 3 Zimmern
- gepflegte Seeterrasse mit Schwimmbereich
- 2 Gartenhäuser
- Kleine Seelodge zum erweilen am Wasser
- liebevoll angelegter Garten
- voll unterkellert mit Saunabereich
- Garage

## Beschreibung:

Manche Orte vermitteln schon beim Ankommen ein besonderes Gefühl. Diese außergewöhnliche Seeliegenschaft in Lasseo verbindet Ruhe, Natur und Wohnqualität auf eine Weise, die heute selten geworden ist.

Der Blick über das Wasser begleitet Sie durch den Tag – vom ersten Kaffee am Morgen bis zu den stimmungsvollen Abendstunden auf der Terrasse beim Haus oder unten am Wasser. Hier wird die Natur zum täglichen Begleiter und schafft eine Atmosphäre, die Entschleunigung und Lebensqualität spürbar macht.

Bereits das Haus selbst besitzt einen ganz besonderen Charakter: Als hochwertiges Holz- bzw. Blockhaus fügt es sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein und vermittelt eine warme, behagliche Wohnatmosphäre mit besonderem Charme, der durch eine schöne Küche und einen Kamin im Wohnraum noch verstärkt wird, der besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Stimmung sorgt.

Genießen Sie im Sommer das Schwimmen im See und wenn es kühler wird die hauseigene Sauna.

Ein weiteres Juwel dieser Liegenschaft befindet sich direkt am Ufer: Ein charmantes Sommerhäuschen auf dem eigenen Seegrundstück bietet den perfekten Platz für entspannte Stunden am Wasser, gesellige Sommerabende oder einfach zum Genießen der einzigartigen

Atmosphäre dieser besonderen Lage.

Ob entspannte Stunden am Wasser, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder einfach die Ruhe einer einzigartigen Umgebung – dieses Haus schafft Raum für die schönen Seiten des Lebens.

### **Raumaufteilung:**

Vorraum, Bad, WC, Küche, Wohnzimmer mit Terrasse, 2 Schlafzimmer

Keller: 3 Zimmer

### **Ausstattung:**

Terrasse am Wasser mit Sommerhäuschen, Terrasse beim Haus mit Blick auf den gepflegten Garten, Kamin im Wohnzimmer, Garage mit elektrischem Tor, 2 Gartenhäuschen, u.v.m.

### **Kosten:**

Fixpreis 398.000,00 Euro

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3 % Maklerhonorar + 20 % Ust.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <6.000m

Apotheke <8.000m

Klinik <10.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Post <2.000m

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap