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

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2291 Lassee
Wohnfläche:	75,00 m²
Nutzfläche:	137,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 203,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	398.000,00 €

Provisionsangabe:

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


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
oliver pfeiler






rtimmo
MAG. BUCHWIESER KOFLER
oliver pfeiler


oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo


rtimmo
oliver pfeiler

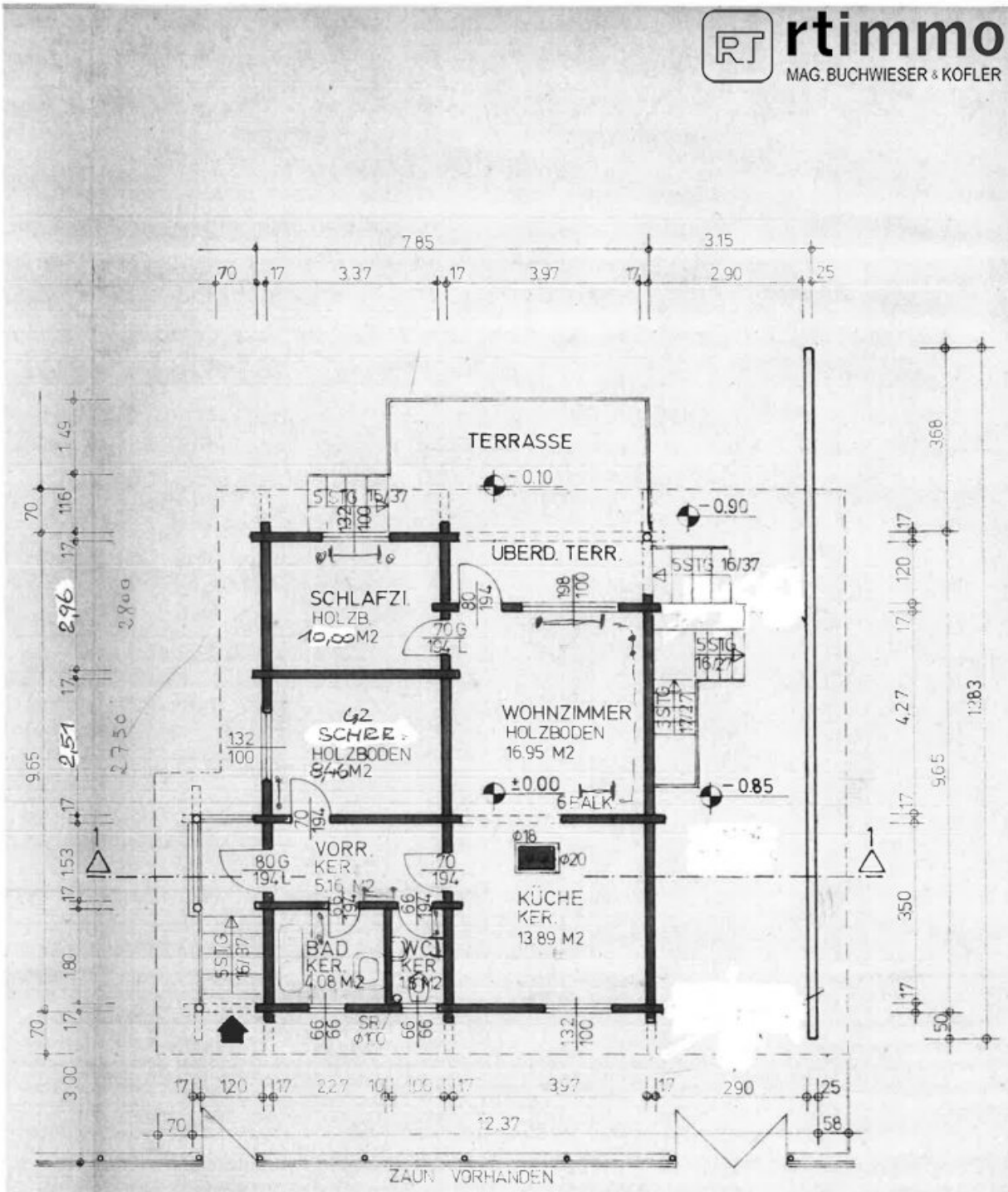

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler

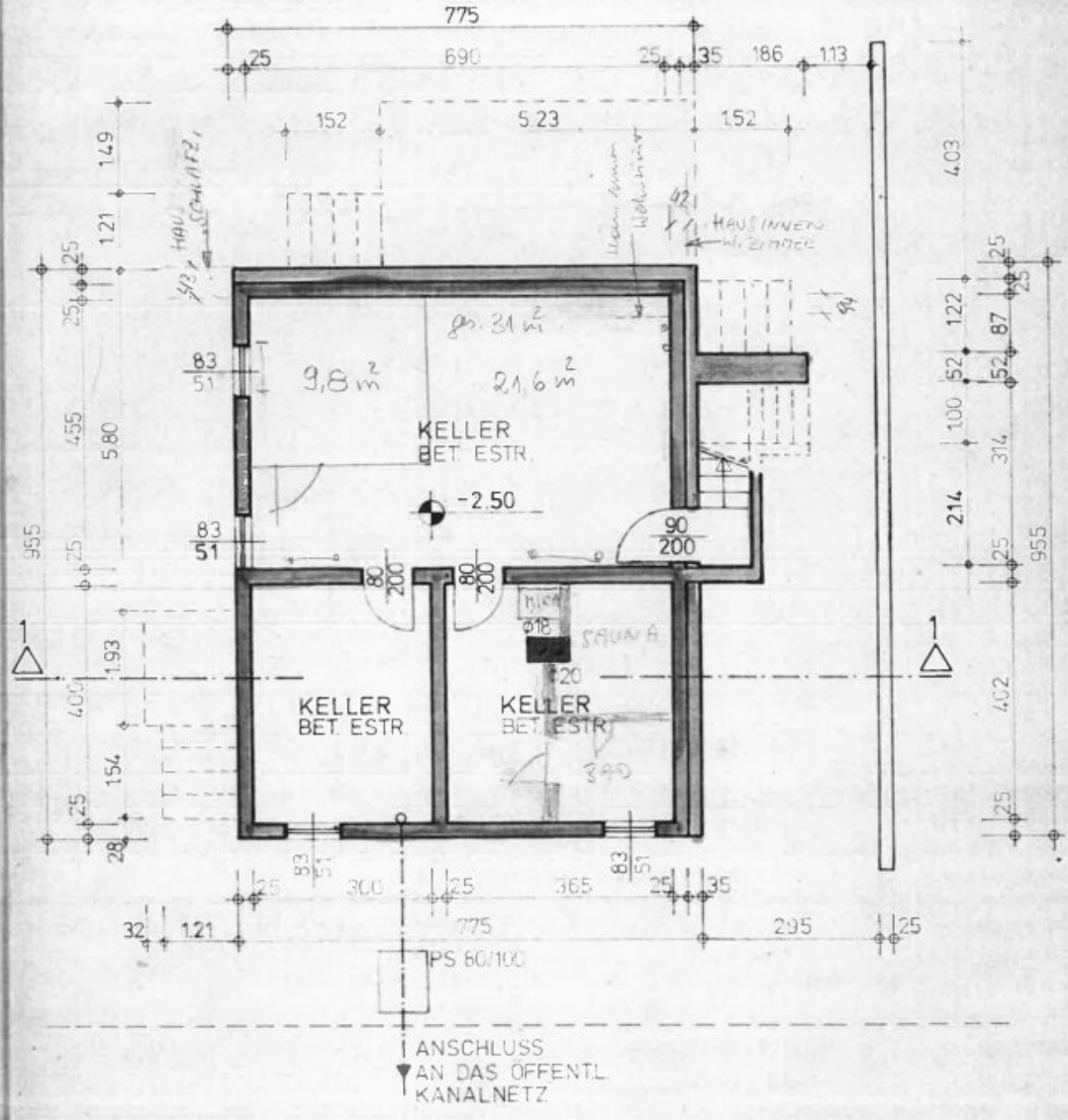

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



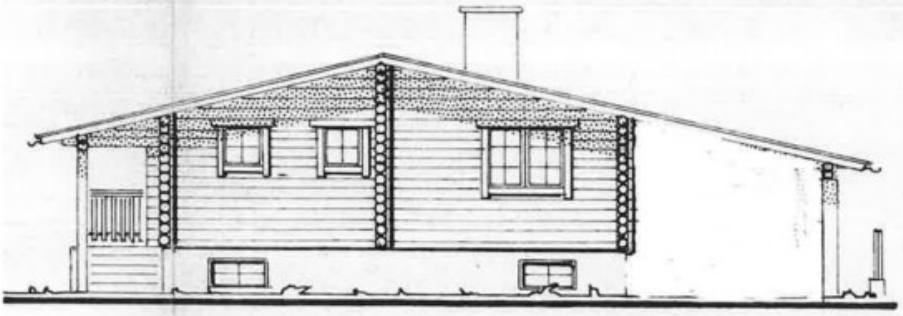
ERDGESCHOSS

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

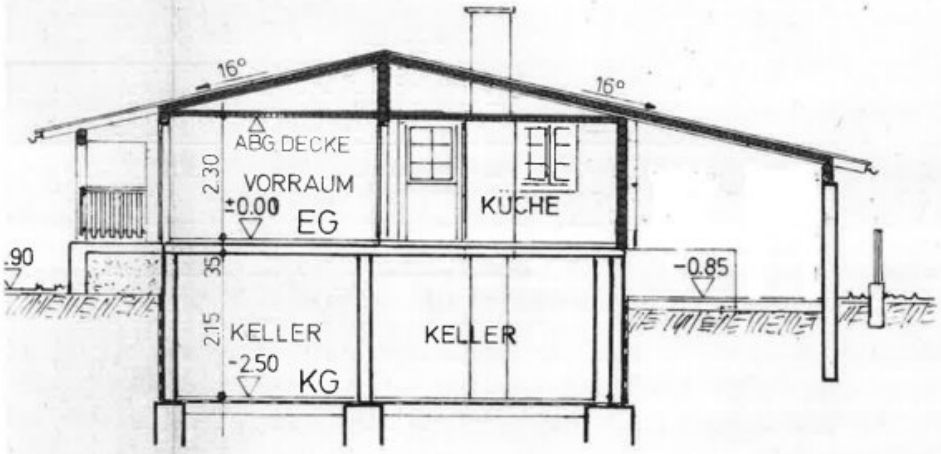


KELLERGESCHOSS

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

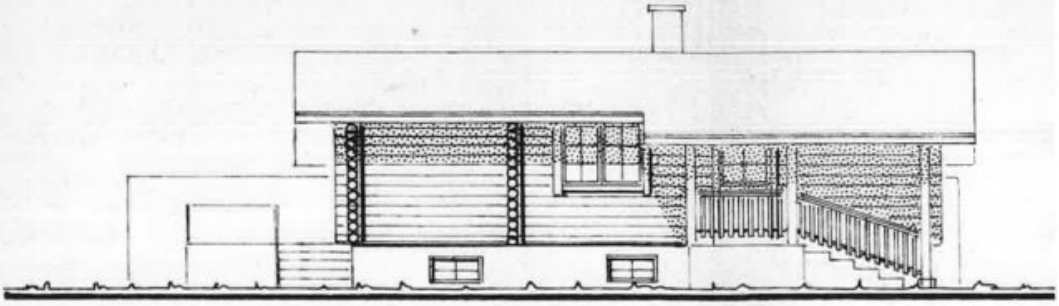


ANSICHT NORD

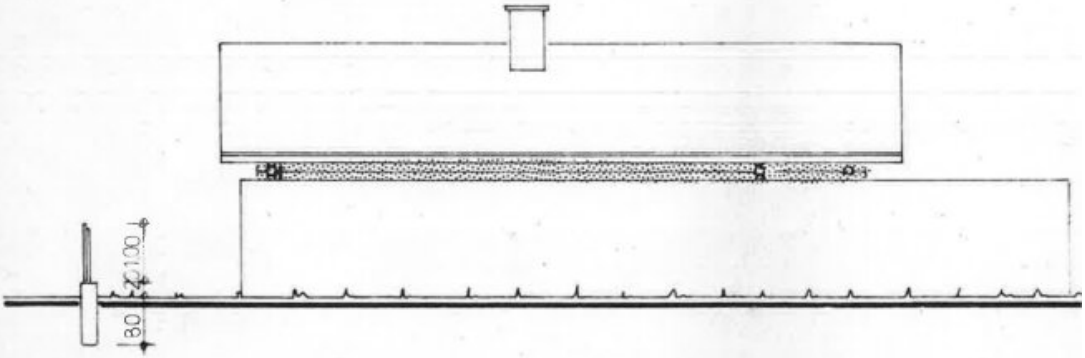


SCHNITT 1-1

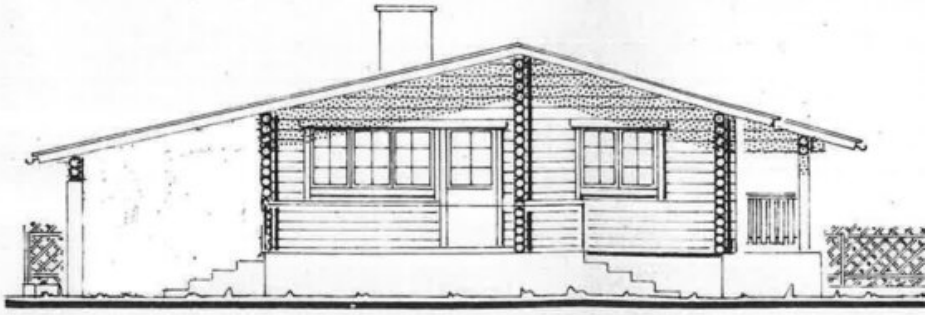
rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



ANSICHT OST



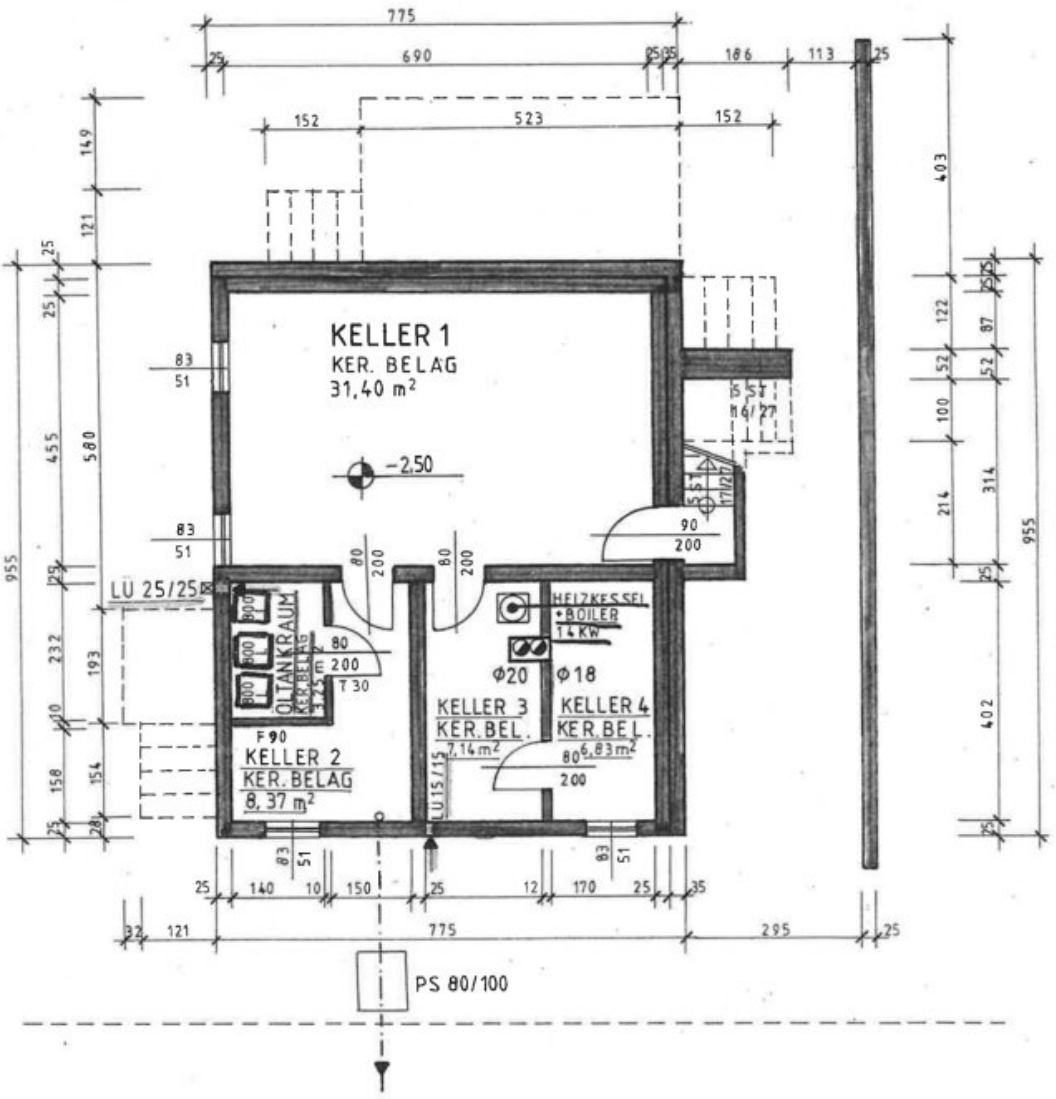
ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

LEGENDE
- BESTAND
- MAUERWERK NEU
- LÜFTUNG
- HEIZUNG, ÖLTANK



KELLERGESCHOSS

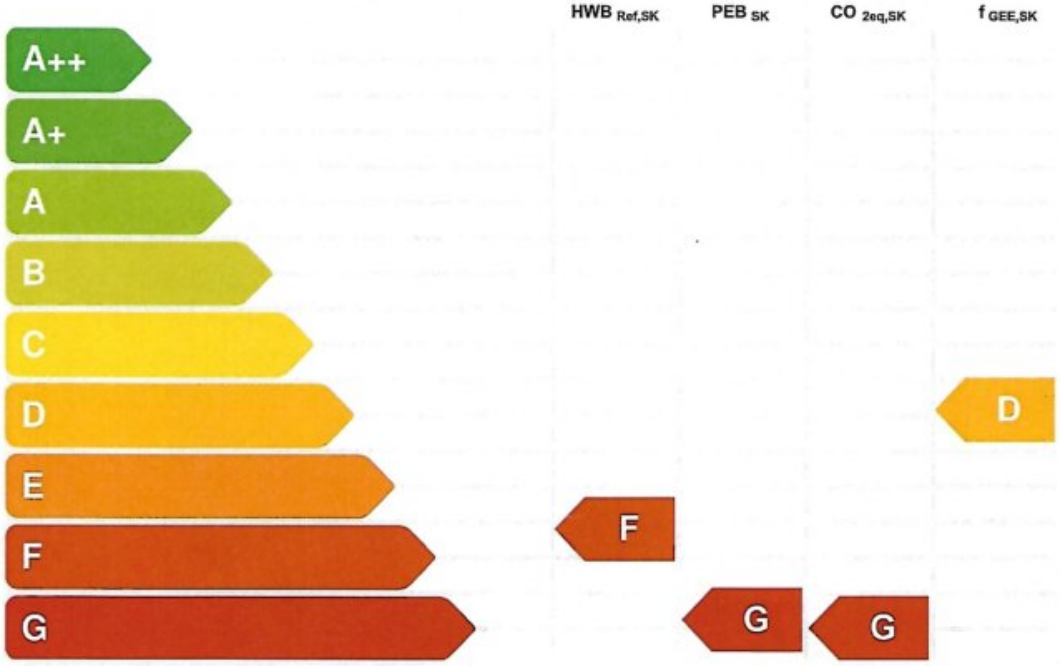
Energieausweis für Wohngebäude

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

rtimmo MAG. BUCHMEISER & KOFLER

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, 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 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$_{GEE}$: 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 $_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB $_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_{2eq}$: 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 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.

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

rtimmo MAG. BUCHWIESER & KOFLER

GEBÄUDEKENNDATEN

					EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	70,1 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	56,1 m²	Heizgradtage	3 618 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	203,2 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	241,7 m²	Norm-Außentemperatur	-13,9 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	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/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	65,53	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	leicht	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	185,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	185,0 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	317,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	2,04

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	14 192	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	202,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	14 192	kWh/a	HWB_{SK} =	202,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	537	kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	23 153	kWh/a	HEB_{SK} =	330,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$ =	2,90
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$ =	1,52
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$ =	1,57
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	973	kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	24 126	kWh/a	EEB_{SK} =	344,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	29 592	kWh/a	PEB_{SK} =	422,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.em.,SK}$ =	28 683	kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$ =	409,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBem.,SK}$ =	909	kWh/a	$PEB_{em.,SK}$ =	13,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	7 355	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	105,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ =	2,06
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	-	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TBW GmbH Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg-Land
Ausstellungsdatum	25.01.2023		
Gültigkeitsdatum	24.01.2033	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 GEQ
See VII, Parz. 152

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 203 $f_{GEE,SK}$ 2,06

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	70 m²	charakteristische Länge l_c	0,84 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	203 m³	Kompaktheit A_B / V_B	1,19 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	242 m²		

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

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 Lassee 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.

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