"EIN HAUS, DAS ALLE STÜCKERL SPIELT" - ENERGIEEFFIZIENTES HAUS MIT 4 ZIMMERN, SWIMMINGPOOL, RIESIGEM KELLER UND KLIMAANLAGE



Objektnummer: 4743

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2231 Strasshof an der Nordbahn
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,77 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	714,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	798.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

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


rtimmo
MAG. BUCHWIESER KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
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
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler

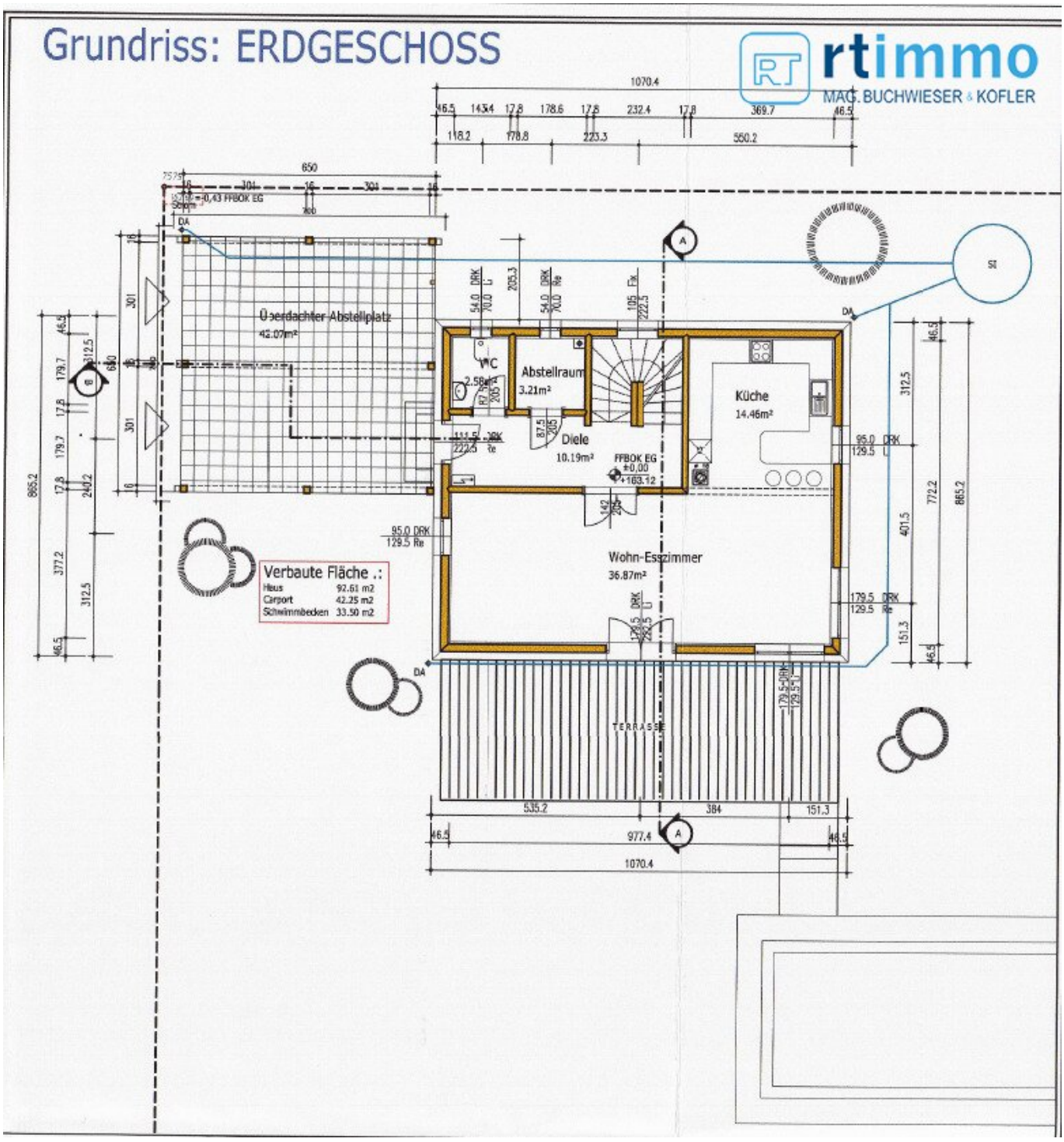

rtimmo


rtimmo



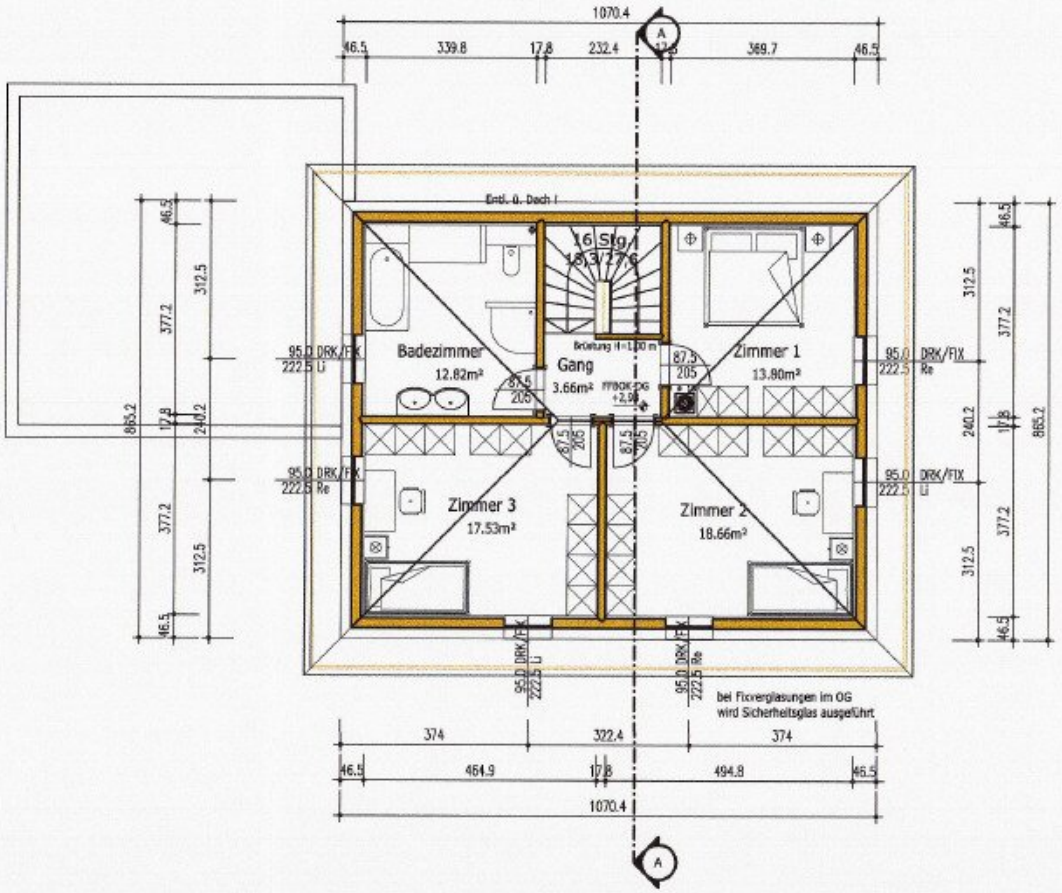
Grundriss: ERDGESCHOSS

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



Grundriss: OBERGESCHOSS

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

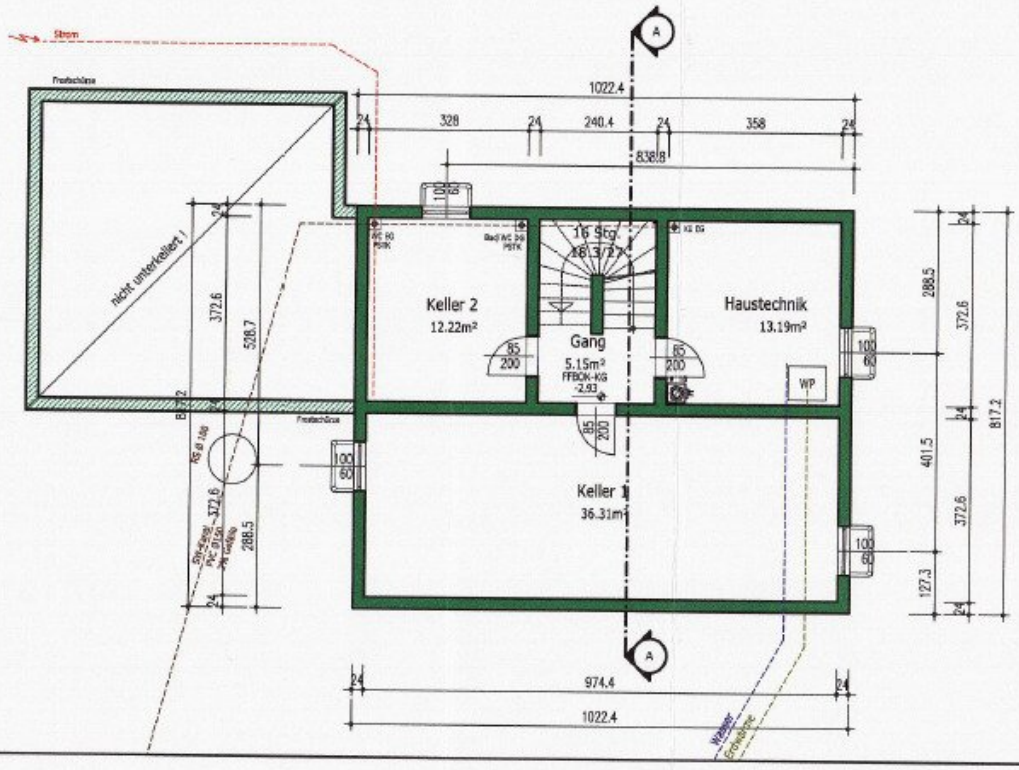


LEGENDE

- HOLZ
- ZIEGEL
- BETON
- STAHLBETON

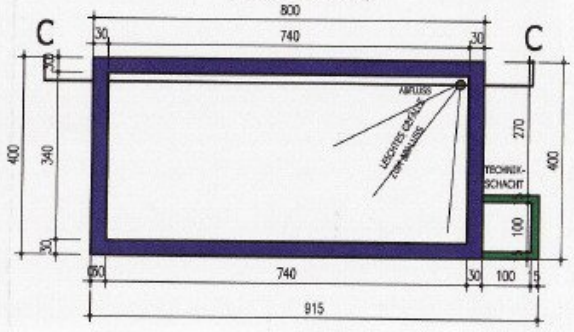
Grundriss: KELLERGESCHOSS

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

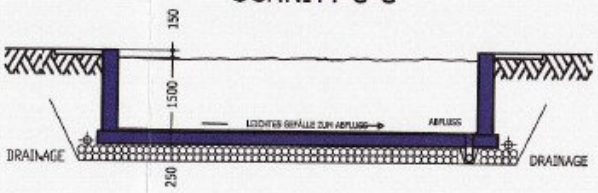


Schwimmbecken

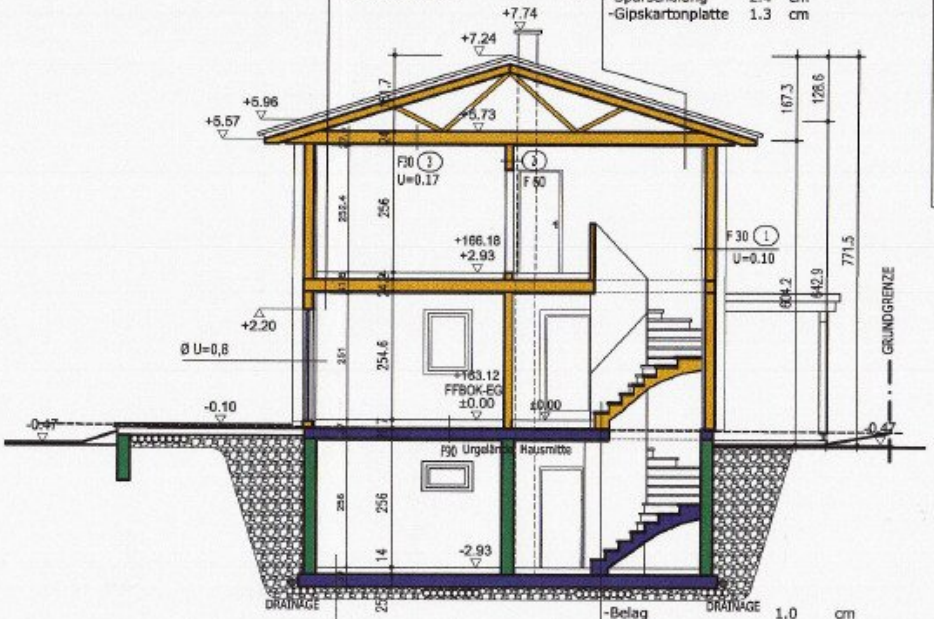
GRUNDRISS



SCHNITT C-C



SCHNITT A-A



-Belag	1.0	cm
-Estrich	5.0	cm
-Folie		
-Dämmplatte	8.0	cm
-Spanplatte	1.9	cm
-Deckentram	7/20	cm
-Mineralfasermatte	5.0	cm
-Dampfbremse		
-Sparschalung	2.4	cm
-Gipskartonplatte	1.3	cm

-17° Walmdach		
-Betondachsteine		
-Lattung	3/5	cm
-Konterlattung	5/5	cm
-Dachpappe		
-Rauhschalung	2.4	cm
-Sparren	6/16	cm
-Deckentram	6/24	cm
-Mineralfasermatte	25.0	cm
-Dampfbremse		
-Sparschalung	2.4	cm
-Gipskartonplatte	1.3	cm

AUSSENWAND- (1) (VON INNEN NACH AUSSEN)

AUSSEN INNEN

1.3cm GKF-PLATTE
1.6 cm SPANNPLATTE V20
1.2cm HOLZRIEGEL
5.0cm MINERALWOLLE
1.6 cm SPANNPLATTE V100
8.0 HARTSCHAUMPLATTE
KUNSTHARZSTRUKTURPUTZ

INNENWAND- (2)

INNEN INNEN

1.3cm GKF-PLATTE
1.6 cm SPANNPLATTE V20
1.2cm HOLZRIEGEL
5.0cm MINERALWOLLE
1.6 cm SPANNPLATTE V20
1.3 cm GKF-PLATTE

ZANGENDECKE- (3)

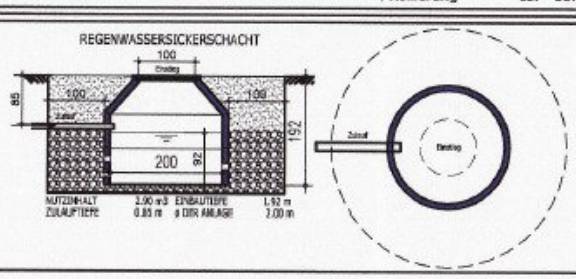
1.3cm GKG-PLATTE
2.4cm SPARSCHALUNG
25cm HOLZZANGE
25cm MINERALFASERM.
DAMPFBREMSE
2.4cm SPARSCHALUNG
1.3cm GKF-PLATTE

-Estrich	5.0	cm
-STB-Fundamentplatte	25.0	cm
-Folie		
-Rollierung	ca. 15.0	cm

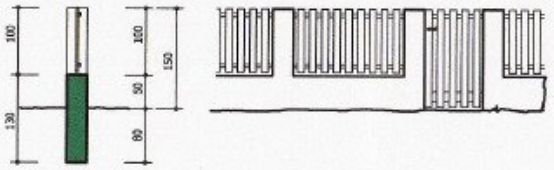
-Belag	1.0	cm
-Estrich	5.0	cm
-Folie		
-Wärmedämmung	11.0	cm
-STB-Decke	20.0	cm
-Mineralfasermatte*	5-10.0	cm

* 5-10 cm Mineralwolleplatten bauseits je nach Wärmetechnischem erfordernis

REGENWASSERSICKERSCHACHT

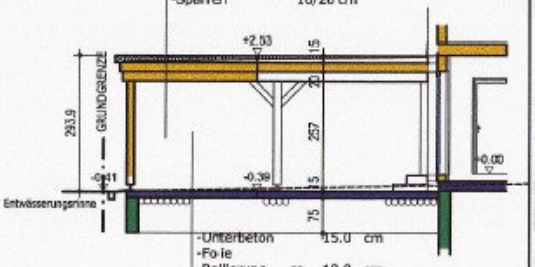


Holzlattenzaun mit stehenden Latten auf Betonsockel M=1/50



SCHNITT B-B

-2% Flachdach		
-Kiesschüttung	8.0	cm
-Flachdachfolie	0.2	cm
-Dachpappe	0.1	cm
-Spanplatte	1.9	cm
-Fasenschalung	2.0	cm
-Sparren	10/20	cm



-Unterbeton	15.0	cm
-Folie		
-Rollierung	ca. 10.0	cm

rtimmo
MAG. BERTWIESER - KOELER

ANSICHT WEST

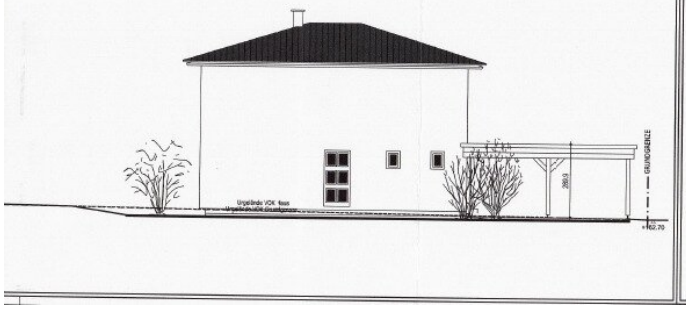


ANSICHT SÜD

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



Energieausweis für Wohngebäude

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

rtimmo MAG. BUCHMEISER : KOFLER wolf

BEZEICHNUNG	Hartl mit KG	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	KG + EG + OG	Baujahr	2007
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Dr. Lothar-Scholz-Gasse 8	Katastralgemeinde	Straßerfeld
PLZ/Ort	2231 Straßhof an der Nordbahn	KG-Nr.	6024
Grundstücksnr.	74/83	Seehöhe	165 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.

Datenblatt GEQ
Hartl mit KG

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 40 **$f_{GEE,SK}$ 0,50**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	317 m²	charakteristische Länge l_c	1,52 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	980 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,66 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	644 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Einreich- bzw. Polierplan (Wolf Systembau GmbH), 10.04.2027 & 30.07.2007
Bauphysikalische Daten:	Polierplan bzw. Angaben Eigentümer, 30.07.2007 bzw. 03.07.2024
Haustechnik Daten:	Checkliste Energieausweis (Angaben Eigentümer), 28.06.2024

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe monovalent (Sole/Wasser)
Warmwasser	Wärmepumpe monovalent (Sole/Wasser)
Lüftung:	Lufterneuerung; energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,12; Blower-Door: 0,40; Gegenstrom-Wärmetauscher (75%); Erdwärmetauscher 15% (mind. 25m je Strang, 1,2m unter dem Erdreich, max. 1,5m/s)
Photovoltaik-System:	10,2kWp; Monokristallines Silicium / 2,5kWp; Monokristallines Silicium / 2,5kWp; Monokristallines Silicium

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

Modernes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung, innovativer Haustechnik und traumhaftem Garten

Zum Verkauf gelangt ein modernes Einfamilienhaus, das durch seine **durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und technisch zeitgemäße Ausführung** überzeugt. Das Haus verbindet modernes Design mit einer angenehmen, wohnlichen Atmosphäre und bietet auf mehreren Ebenen viel Platz für die ganze Familie. Das Haus wirkt modern, aber auch gemütlich und ist perfekt für die heißen Sommer geeignet. Sie können Ihre wertvolle Zeit in dem liebevoll gestalteten Garten verbringen (Aufgrund der starken Hitze und Trockenheit hat der Rasen heuer etwas gelitten und lässt sich mit entsprechender Pflege wieder in einen schönen Zustand bringen). Dort stehen auch einige Spielgeräte für Kinder als auch ein großer Hasenkäfig.

Ein Haus, das keine Wünsche offenlässt!

Highlights und Ausstattung:

- Photovoltaikanlage
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Heizung über Erdwärme
- Kühlung über Klimaanlage im EG und OG
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (auch in den Kellerräumen)
- Parkettboden
- Hochwertige Küche mit modernen Geräten

- Elektrische Rollläden im EG und manuelle Rolläde im OG
- Keller mit hoher Raumhöhe
- ausgebauter Keller
- Doppelcarport
- Große überdachte Terrasse
- zweite große überdachte Außenterrasse
- Gartenhaus und Brunnen
- Pool mit Überdachung
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Entkalkungsanlage
- u.v.m.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Vorraum, Abstellraum, WC, großzügiges Wohnzimmer mit abgesetzter Küche sowie Ausgang auf die große überdachte Terrasse.

Obergeschoss: Vorraum, drei angenehm große Zimmer sowie Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Keller: Vorraum, Technikraum, Wirtschaftsraum, großer vielseitig nutzbarer Raum, Büro und Fitnessraum.

EINMALIGE KOSTEN

€ 798.500,00 Kaufpreis

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch

ca. 1,5 % Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3 % zzgl. 20 % USt Vermittlungshonorar

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 <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap