

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



Außenaufnahme 2024

**Objektnummer: 4743**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2231 Strasshof an der Nordbahn |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2008                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 133,77 m²                      |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 2                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                              |
| <b>Garten:</b>                       | 714,00 m²                      |
| <b>Keller:</b>                       | 48,53 m²                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 40,00 kWh / m² * a           |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,50                       |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 798.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**

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











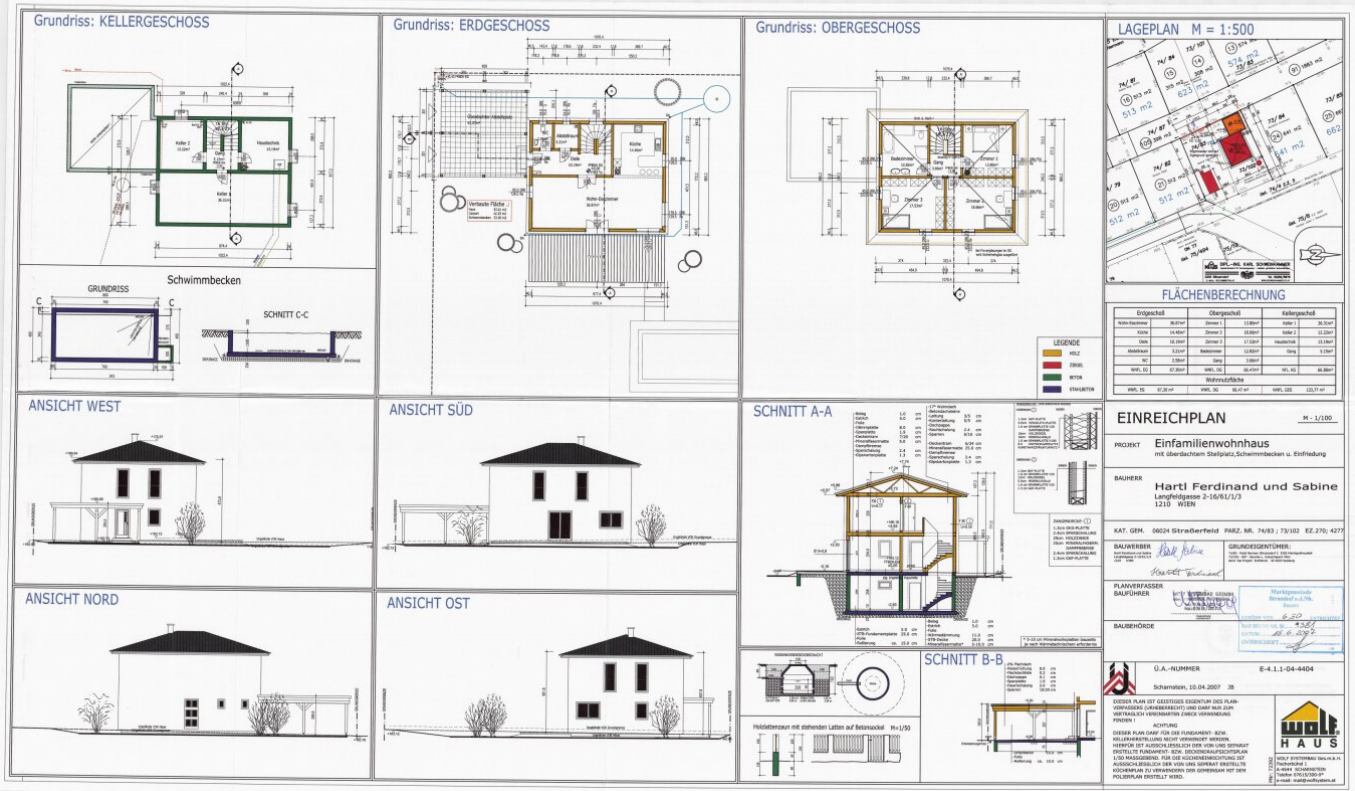












# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



| 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, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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 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</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>nren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>eq:** 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<sub>Ref,SK</sub> 40** **f<sub>GEE,SK</sub> 0,50**

### Gebäudedaten

|                                    |                    |                                             |                      |
|------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|----------------------|
| Brutto-Grundfläche B <sub>GF</sub> | 317 m <sup>2</sup> | charakteristische Länge l <sub>c</sub>      | 1,52 m               |
| Konditioniertes Brutto-Volumen     | 980 m <sup>3</sup> | Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub> | 0,66 m <sup>-1</sup> |
| Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>   | 644 m <sup>2</sup> |                                             |                      |

### 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](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

### 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 Rollade im OG
- Keller mit hoher Raumhöhe
- 106 m<sup>2</sup> 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