TECHNISCH AM NEUSTEN STAND – GROSSZÜGIGES FAMILIENDOMIZIL MIT TRAUMGARTEN IN RUHIGER SACKGASSE VON STOCKERAU



Objektnummer: 4749

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2000 Stockerau
Baujahr:	1991
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	260,00 m²
Nutzfläche:	380,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	945.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

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


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
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 | KOFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
oliver pfeiler

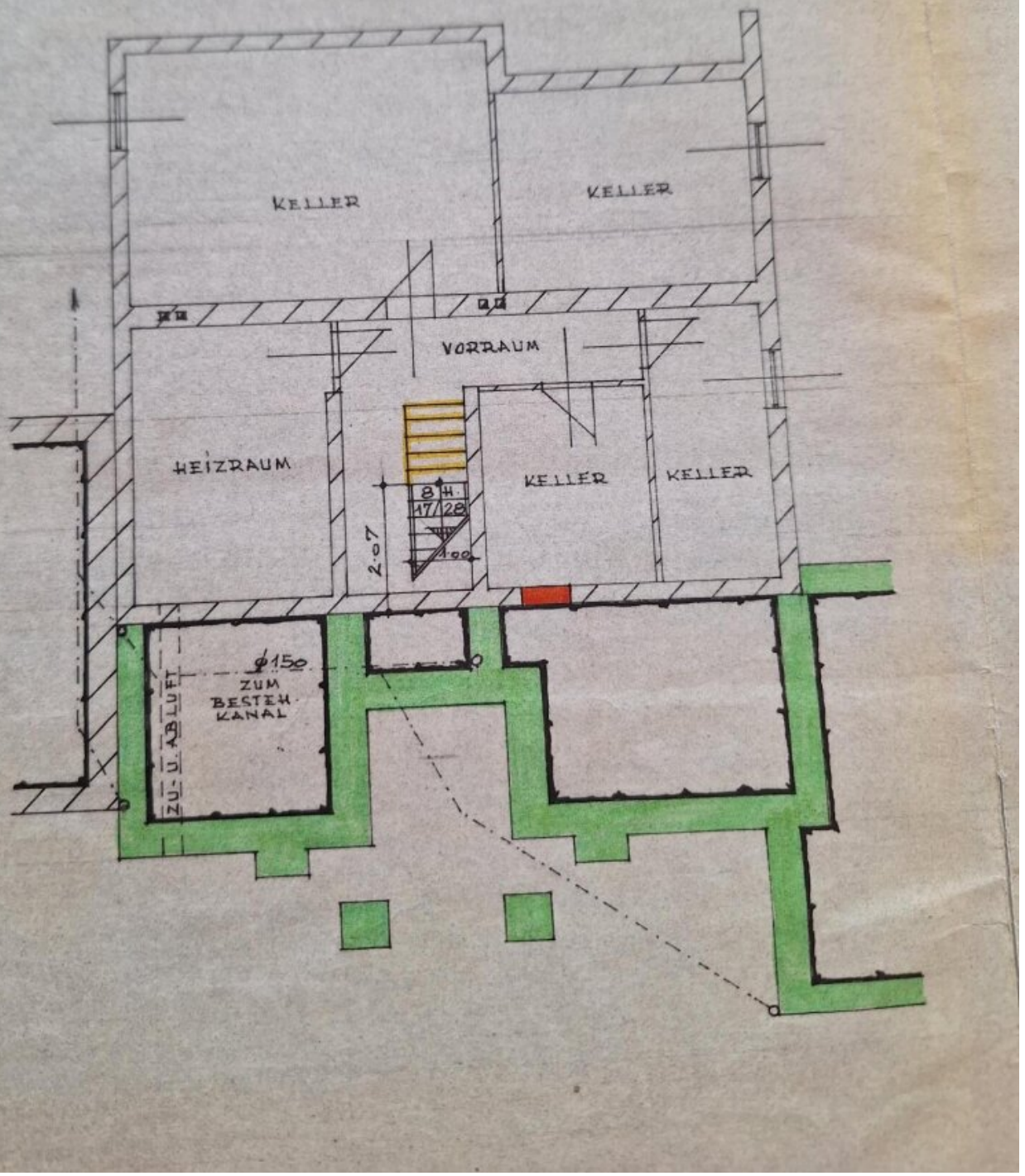

rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler

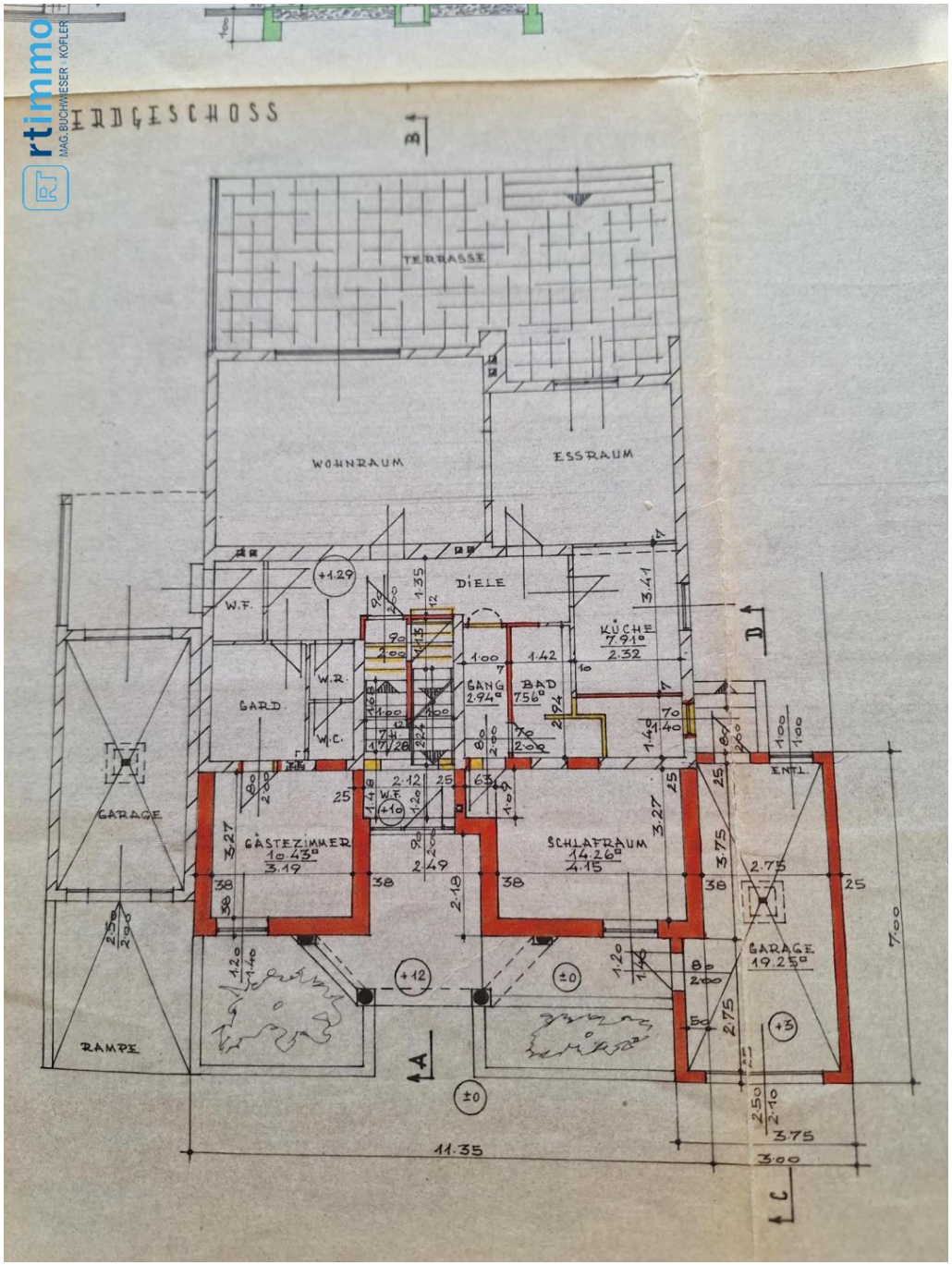

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER

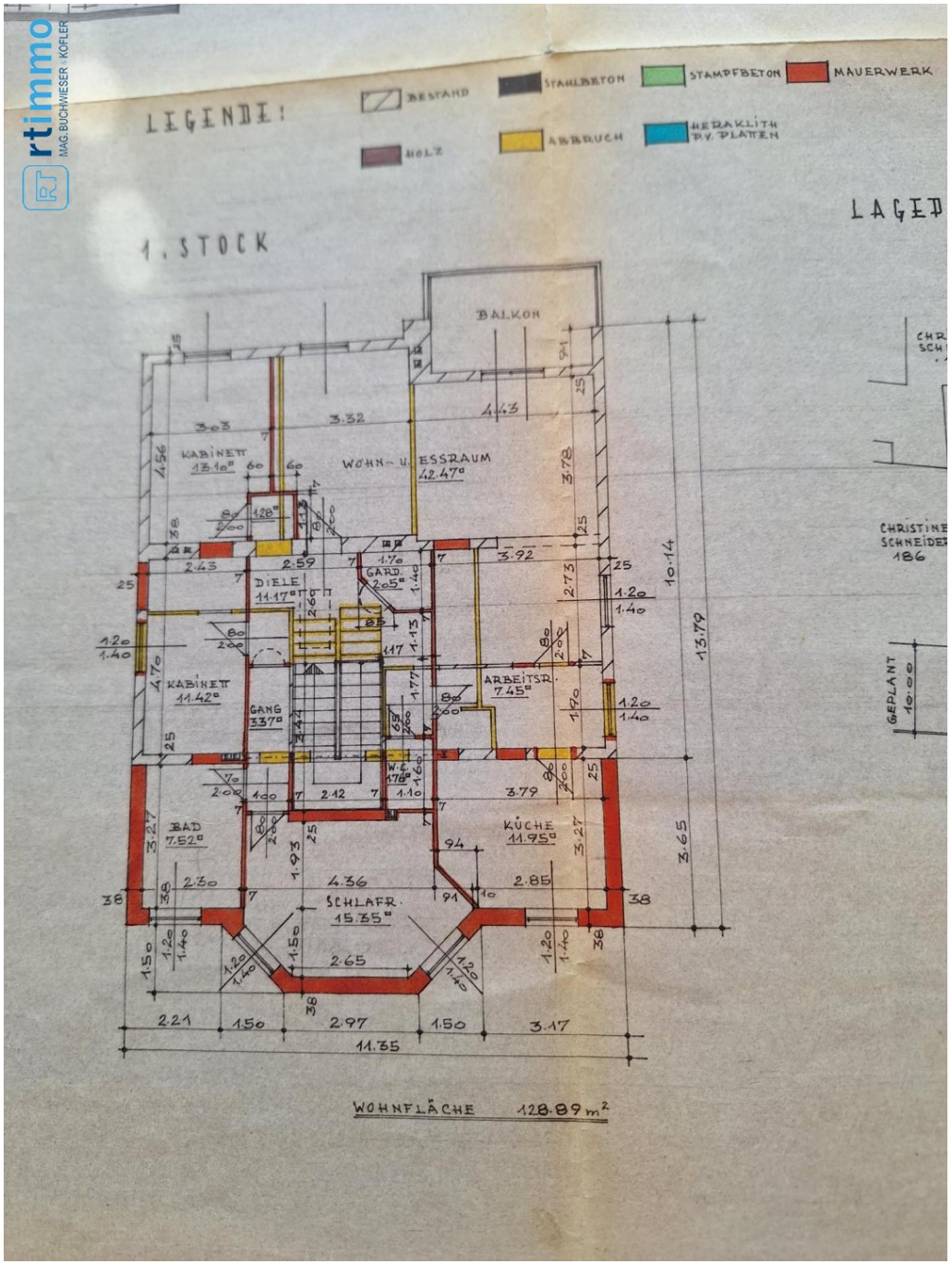
KELLER



rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER



rtimmo
MAG.BUCHWIESER KOFLER

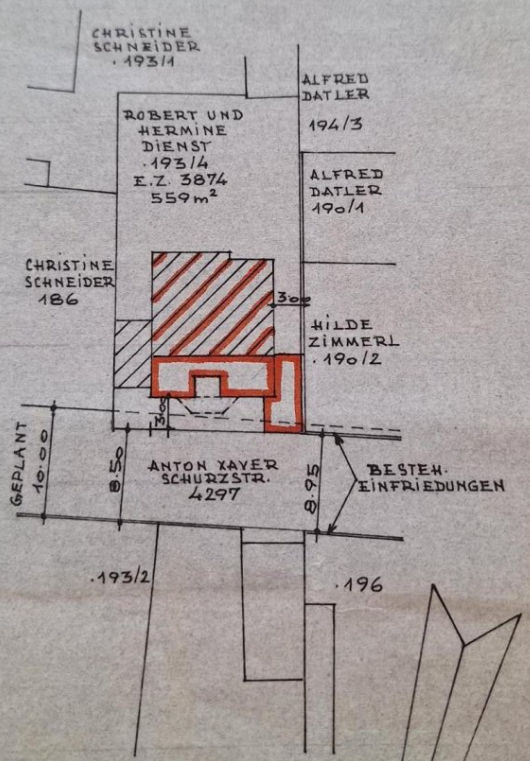


STAMPFBETON

MAUERWERK

HERAKLITH P.V. PLATTEN

LAGEPLAN 1:500.



I

TÜR

ANTO

PARZ

MAN

BAU

Stadtgem... Bez. Korneub...

WALTER BRENNER
Baumeister
Th. Stefskygasse 20
Tel. 02266 / 34-48
2000 STOCKERAU

rtimmo
MAG. BUCHWIESER | KÖFLER

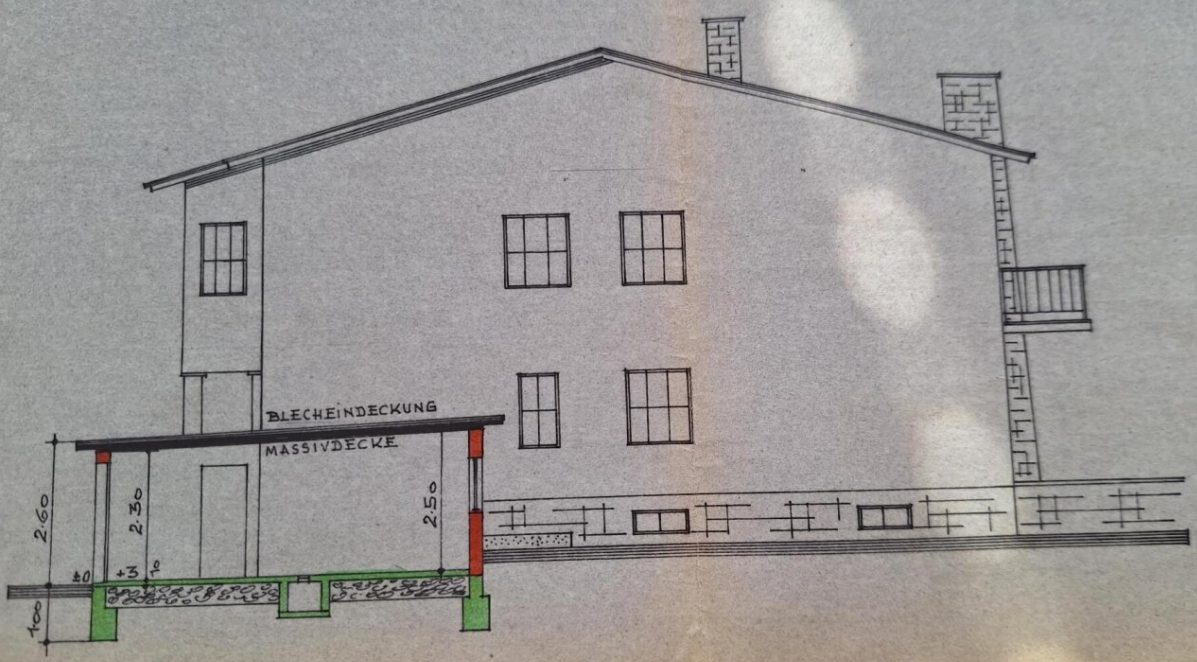
NORDANSICHT



ERDGE

rtimmo
MAG. BUCHWIESER KÖFLER

WESTANSICHT - SCHNITT C - D



LEGEND

CHOSS

B

Energieausweis Ausstellung
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21
1230 Wien
+43 1 236 45 36
office@energieausweis-ausstellung.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

2000 Stockerau Anton-Xaver-Schurz-Straße 4

HI

15.09.2026

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

rtimmo MAG. BUCHWIESER & KOFLER

BEZEICHNUNG	2000 Stockerau Anton-Xaver-Schurz-Straße 4	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1968
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2018
Straße	Anton-Xaver-Schurz-Straße 4	Katastralgemeinde	Stockerau
PLZ/Ort	2000 Stockerau	KG-Nr.	11142
Grundstücksnr.	.193/4	Seehöhe	176 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$_2$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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: Mai 2023

rtimmo MAG. BUCHWIESER & KOFLER

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	307,2 m²	Heiztage	299 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	245,8 m²	Heizgradtage	3 648 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	993,1 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	18,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	656,2 m²	Norm-Außentemperatur	-13,6 °C	Stromspeicher	19,4 kWh
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,51 m	mittlerer U-Wert	0,55 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	47,13	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$	= 100,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK}	= 25,0 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$	= 1,19
Heizwärmebedarf	HWB_{RK}	= 100,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	$PEB_{HEB,n.ern.,RK}$	= 8,8 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$	=	34 163 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	=	111,2	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$	=	34 163 kWh/a	HWB_{SK}	=	111,2	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw}	=	2 355 kWh/a	WWWB	=	7,7	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$	=	11 752 kWh/a	HEB_{SK}	=	38,3	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$	=	0,69	
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$	=	0,30	
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$	=	0,32	
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB}	=	4 267 kWh/a	HHSB	=	13,9	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$	=	8 855 kWh/a	EEB_{SK}	=	28,8	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$	=	15 585 kWh/a	PEB_{SK}	=	50,7	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$	=	6 995 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	=	22,8	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$	=	8 589 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	=	28,0	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$	=	1 381 kg/a	$CO_{2eq,SK}$	=	4,5	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$	=	1,22	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$	=	6 632 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$	=	21,6	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Energieausweis Ausstellung Anton-Freunschlag-Gasse 88/21, 1230 Wien
Ausstellungsdatum	15.09.2026		
Gültigkeitsdatum	14.09.2036	Unterschrift	
Geschäftszahl	260915l		

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.

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

Datenblatt GEQ
2000 Stockerau Anton-Xaver-Schurz-Straße 4

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 111 $f_{GEE,SK}$ 1,22

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	307 m²	charakteristische Länge l_c	1,51 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	993 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,66 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	656 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Warmwasser	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden
Photovoltaik-System:	4,6kWp; Multikristallines Silicium; Stromspeicher: 9,7 kWh / 13,35kWp; Monokristallines Silicium; Stromspeicher: 9,7 kWh

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / 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: Mai 2023

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

- Ruhige Wohnlage nahe dem Schaumannpark
- Umfassend saniertes Haus mit sieben Zimmern
- Moderne Haustechnik und Photovoltaikanlage - kosteneffizientes Wohnen
- Stromspeicher
- Wärmepumpe
- Wallbox
- Klimaanlage im Erd- und Obergeschoss
- Moderne dreifachverglaste Holz/Alu Fenster
- Möglichkeit zur Nutzung als zwei separate Wohneinheiten
- Durchdachte Raumaufteilung mit hellen Wohnbereichen
- Schöner Kachelofen im Wohnzimmer
- Hochwertige Küche mit gemütlichem Essbereich
- Liebevoll gepflegter Garten mit großzügiger Terrasse und Treppenaufgang

- Balkon mit schönem Grünblick
- Zwei Garagen und zusätzliche Stellmöglichkeiten
- Gute Verkehrsanbindung und ausgezeichnete Infrastruktur

WOHNEN MIT KOMFORT UND VIEL PLATZ

Dieses umfassend sanierte Haus bietet weit mehr als nur viel Platz, es schafft Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Die durchdachte Aufteilung, moderne Haustechnik und der liebevoll gestaltete Garten machen die Liegenschaft zu einem Zuhause, in dem sich Familie, Wohnen und Alltag angenehm miteinander verbinden lassen.

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller und verfügt über sieben vielseitig nutzbare Zimmer. Ob als weitläufiges Familienhaus, für mehrere Generationen unter einem Dach oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten; die Raumaufteilung lässt viel Freiheit. Besonders interessant ist die Möglichkeit, das Haus in zwei separate Wohneinheiten zu gliedern.

Im Inneren erwartet Sie eine helle und gepflegte Wohnatmosphäre. Hochwertige Parkettböden, die moderne Küche mit gemütlichem Essbereich und der Kaminofen im Wohnzimmer verleihen dem Haus Wärme und Charakter. Photovoltaikanlage, Energiespeicher, Wallbox sowie Klimaanlagen im Erd- und Obergeschoss sorgen zugleich für zeitgemäßen Wohnkomfort.

EIN GARTEN, DEN MAN GERNE NUTZT

Ein besonderes Herzstück der Liegenschaft ist der gepflegte Garten. Viel Grün, schöne Bepflanzung und verschiedene Rückzugsmöglichkeiten schaffen einen Außenbereich, in dem man gerne Zeit verbringt.

Die großzügige Terrasse ist über einen geschwungenen Treppenbereich mit dem Garten verbunden und bietet reichlich Platz für lange Sommerabende, gemeinsames Essen mit Familie und Freunden oder einfach entspannte Stunden im Freien.

Auch der Balkon im Obergeschoss bietet einen schönen Blick ins Grüne und erweitert den Wohnbereich um einen weiteren angenehmen Platz im Freien.

Zwei Garagen sowie zusätzliche Stellmöglichkeiten direkt bei der Liegenschaft sorgen für

weiteren Komfort.

AUSSTATTUNG

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Wohnraum
- Küche mit angrenzendem Essbereich
- Schlafzimmer
- Gästezimmer
- Badezimmer
- Separate WCs
- Zugang zur Terrasse und zum Garten

Obergeschoss:

- Wohnbereich
- Küche
- Essbereich
- Schlafzimmer

- Weitere individuell nutzbare Zimmer
- Badezimmer
- Separate WCs
- Balkon

Keller:

- Vorraum
- Mehrere Kellerräume
- Heizraum
- Weitere Abstell- und Nutzflächen

KOSTEN

einmalige Kosten

€ 945.000,00 Kaufpreis

3,5% Grunderwerbssteuer

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap