Traumhafter Ausblick über Graz – hell, sonnig & ruhig!



Objektnummer: 8257/454

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brehmstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Gesamtmiete	880,00 €
Kaltmiete (netto)	625,67 €
Kaltmiete	856,88 €
Betriebskosten:	231,21 €
USt.:	23,12 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO











































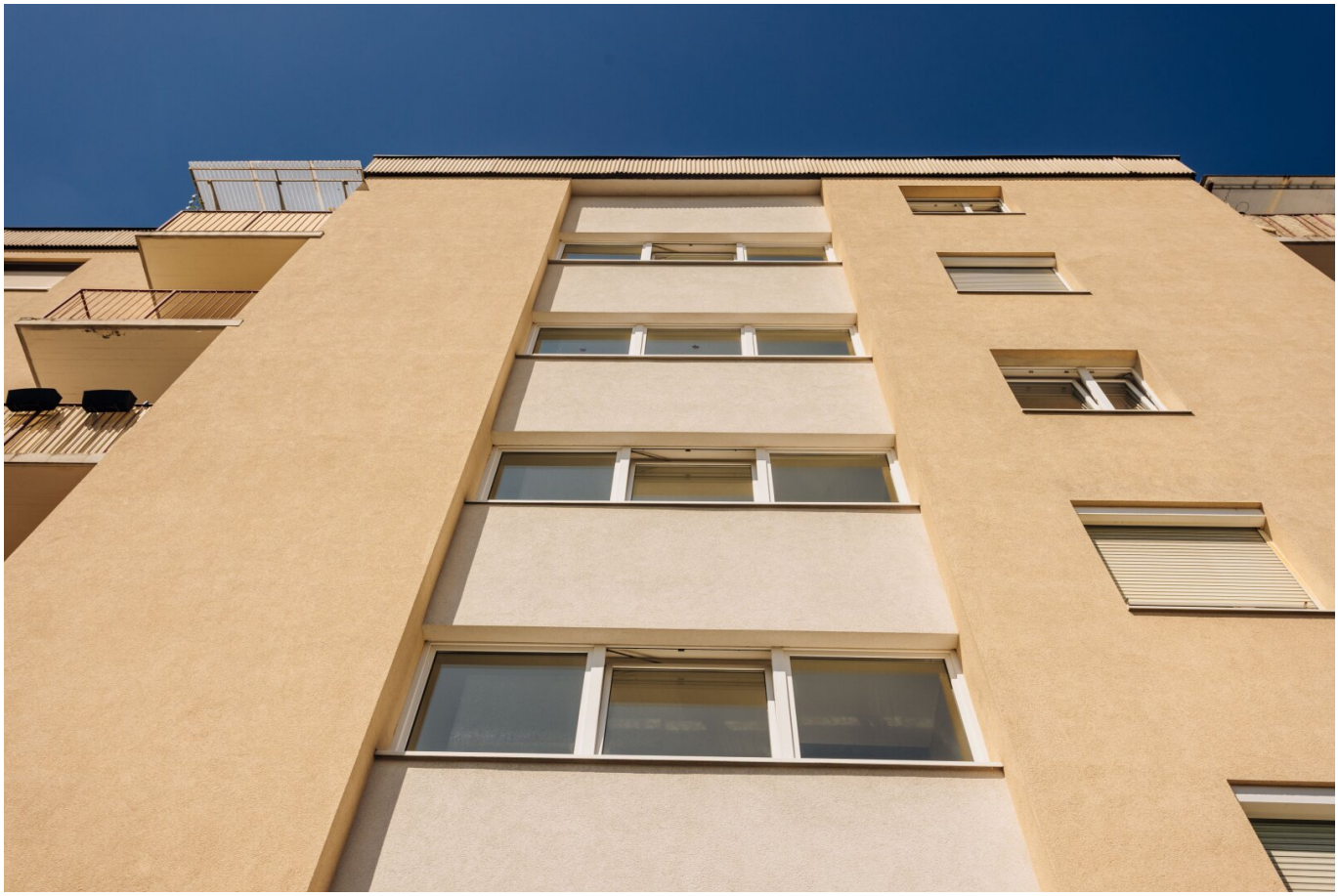















PRIVATGRUND




Kinderzimmer
11,87 m²
WC
1,50 m²
Vorraum
3,59 m²
Eingang
Abstell-
raum
1,46 m²
Bad
2,69 m²
Schlafraum
14,67 m²
Wohnraum
19,23 m²
Küche
7,24 m²
Balkon
3,64 m²

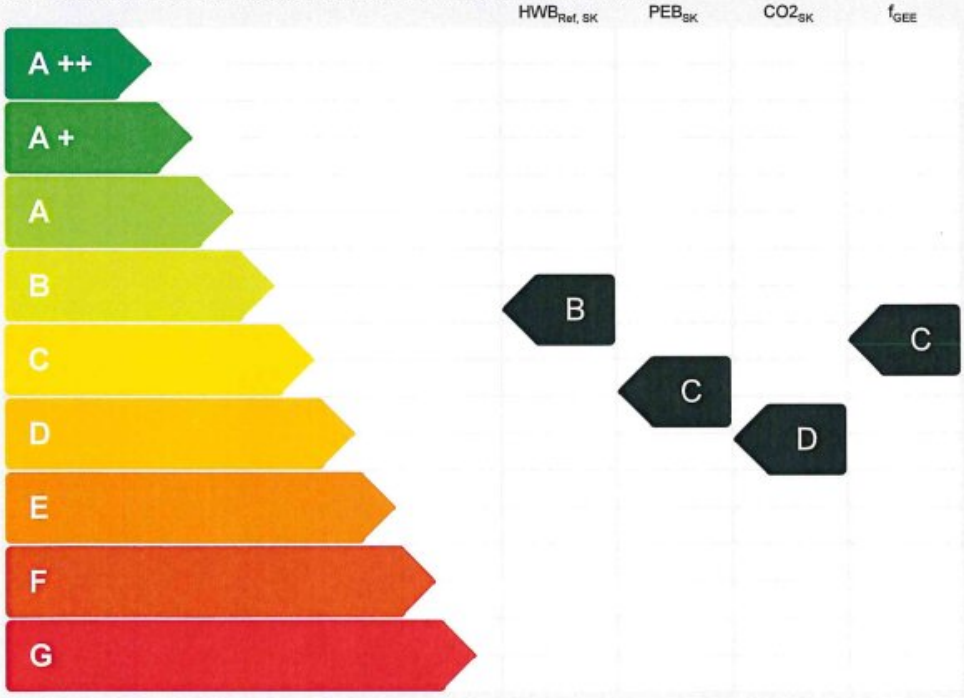
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Brehmstraße 66			
Gebäude(-teil)	Wohngebäude		Baujahr	1968
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus		Letzte Veränderung	
Straße	Brehmstraße 66		Katastralgemeinde	Wetzelsdorf
PLZ/Ort	8053	Graz	KG-Nr.	63128
Grundstücksnr.	.1813		Seehöhe	357 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergier

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, 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 dem Endenergiebedarf und 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 und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter 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 über die Gesamtenergieeffizienzvon Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofi 3D" Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 23.04.2019, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.294,6 m²	charakteristische Länge	2,97 m	mittlerer U-Wert	0,49 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	1.835,7 m²	Heiztage	235 d	LEK_T-Wert	29,74
Brutto-Volumen	6.998,6 m³	Heizgradtage	3576 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.355,9 m²	Klimaregion	Region S/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,34 m^{-1}	Norm-Außentemperatur	-11,8 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$	42,7	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK}	42,7	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	E/LEB_{RK}	77,3	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f_{GEE}	1,13	
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	104.715	kWh/a	$HWB_{Ref, SK}$	45,6	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	104.715	kWh/a	HWB_{SK}	45,6	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	29.314	kWh/a	WWWB	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	147.952	kWh/a	HEB_{SK}	64,5	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ, H}$	1,10	
Haushaltsstrombedarf	37.689	kWh/a	HHSB	16,4	kWh/m²a
Endenergiebedarf	185.641	kWh/a	EEB_{SK}	80,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	495.798	kWh/a	PEB_{SK}	216,1	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	427.532	kWh/a	$PEB_{n.em., SK}$	186,3	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	68.266	kWh/a	$PEB_{em., SK}$	29,8	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	105.259	kg/a	$CO2_{SK}$	45,9	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	1,18	
Photovoltaik-Export		kWh/a	$PV_{Export, SK}$		kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Arch. DI Stefan Wüntscher
Ausstellungsdatum	11.11.2019	Unterschrift	Architekt Dipl.-Ing. Stefan Wüntscher
Gültigkeitsdatum	10.11.2029		

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.

"Gebäudeprofi 3D" Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 23.04.2019, www.etu.at

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock eines Mehrparteienhauses in einer äußerst ruhigen Lage von Graz. Die Wohnung überzeugt durch den faszinierenden Fernblick, die praktische Raumaufteilung und die ausgezeichnete Infrastruktur.

Highlights der Wohnung:

- **4. Liftstock** – lichtdurchflutet und mit atemberaubender Aussicht über ganz Graz
- **Wohnzimmer mit Balkonzugang** – genießen Sie sonnige Stunden auf dem kleinen Balkon mit **unverbaubarem Fernblick**
- **Separate Küche mit kleiner Essecke** – ideal zum Kochen ohne Geruchsbelastung im Wohnraum
- **Zwei weitere Zimmer** – flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro
- **Badezimmer und WC getrennt** – für mehr Komfort im Alltag
- **Ruhe & Grün** – die Wohnung liegt in einer sehr **ruhigen Wohngegend**, mit **Mitbenutzung der gepflegten Grünanlage** des Hauses
- **Ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** – Bus und Zug sind nur 4 Gehminuten entfernt
- **Parkmöglichkeiten** – ein **Parkplatz im beschrankten Bereich** ist inkludiert, zusätzlich gibt es **zahlreiche kostenlose Parkflächen direkt an der Straße vor dem Haus**
- **Kellerabteil** – für zusätzlichen Stauraum, mit rund 4m² Größe

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf eine zentrale, aber ruhige Wohnlage mit fantastischer Aussicht legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

****Die bisherigen Strom- und Heizkosten beliefen sich insgesamt auf rund € 160,- monatlich und werden nach Verbrauch direkt mit der Energie Graz abgerechnet.****

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <250m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap