

Ein bzw. Zweifamilienhaus mit Zubau in Leoben/Donawitz



Objektnummer: 961/35305

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1947
Nutzfläche:	167,00 m ²
Zimmer:	8
Keller:	76,00 m ²
Heizwärmebedarf:	251,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,84
Kaufpreis:	165.000,00 €
Provisionsangabe:	

5.940,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Letonja

s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

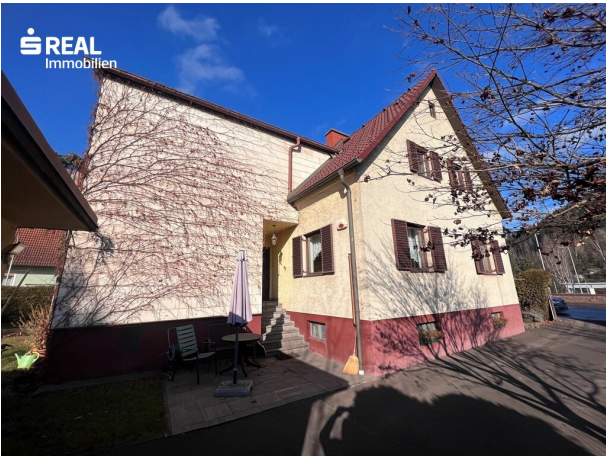
T +43 5 0100 - 26439

H +43 664 8385998

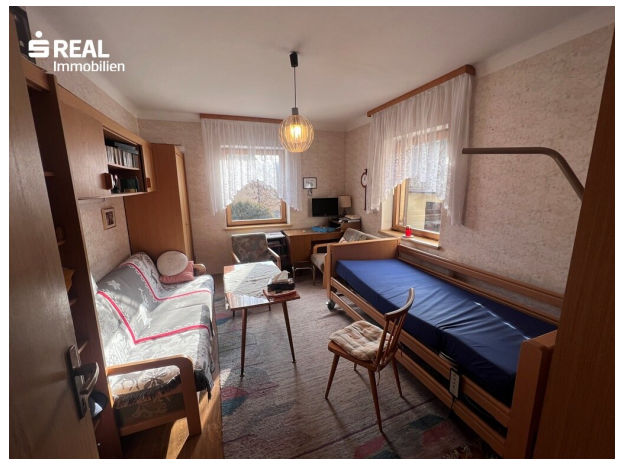
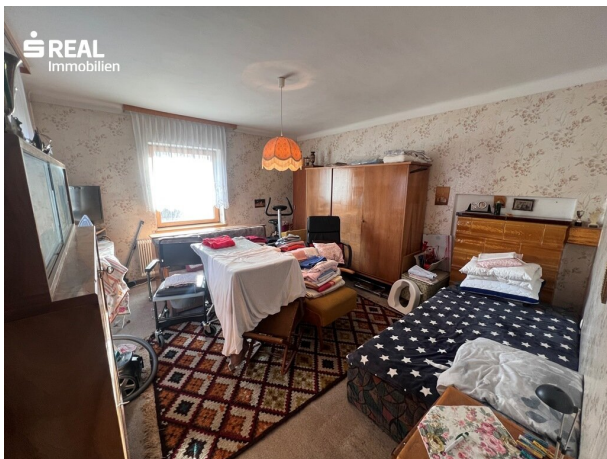
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

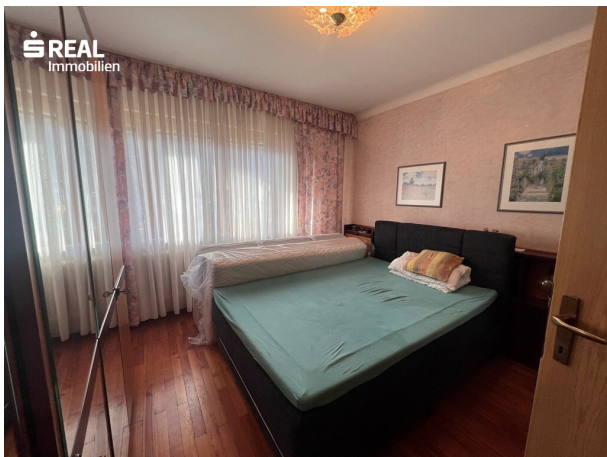


S REAL
Immobilien



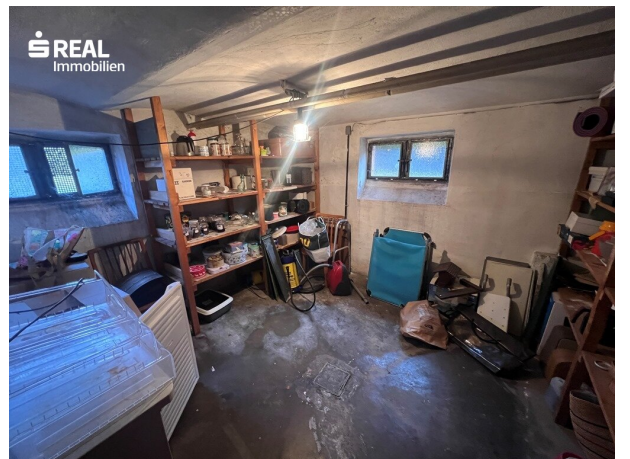










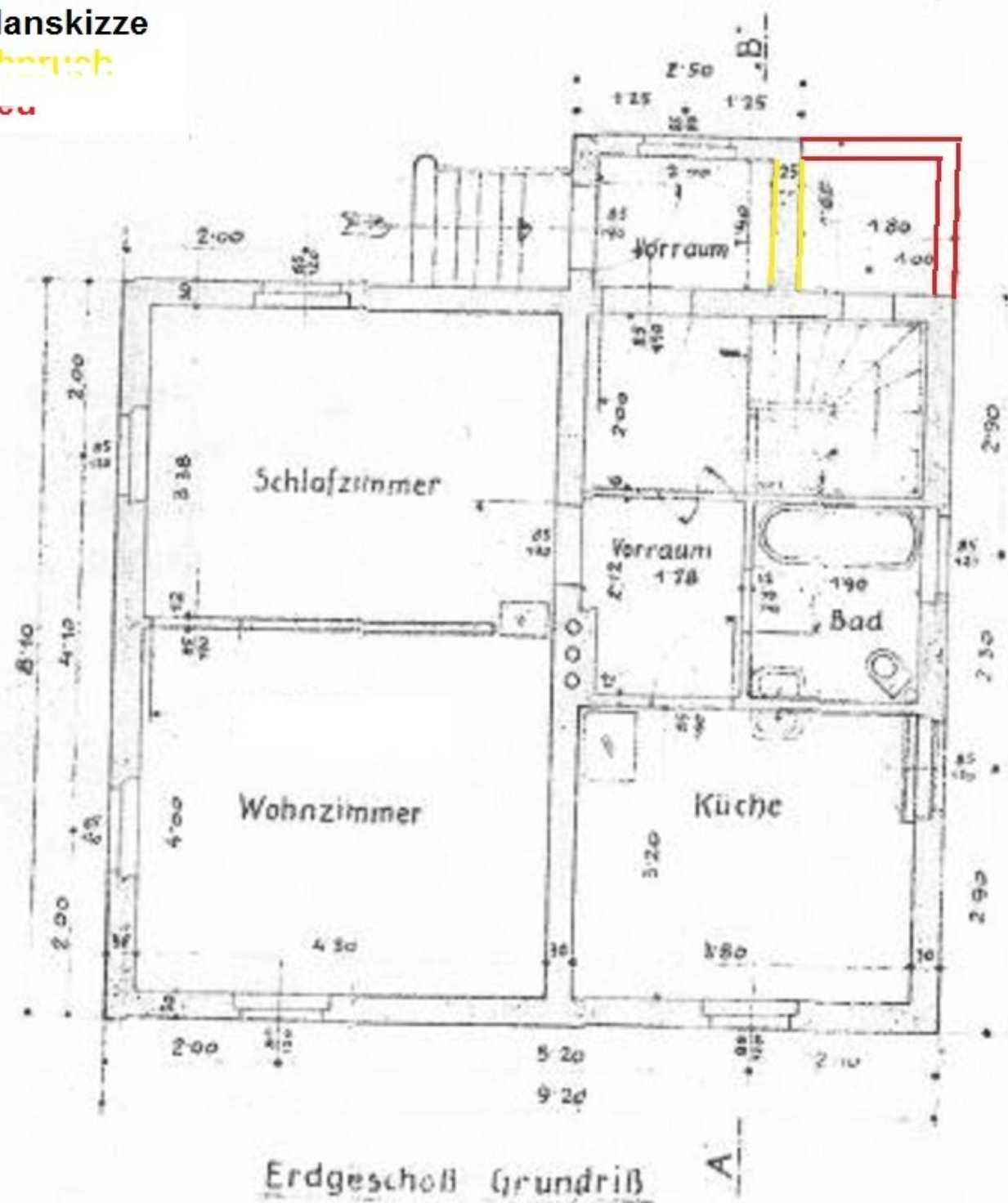




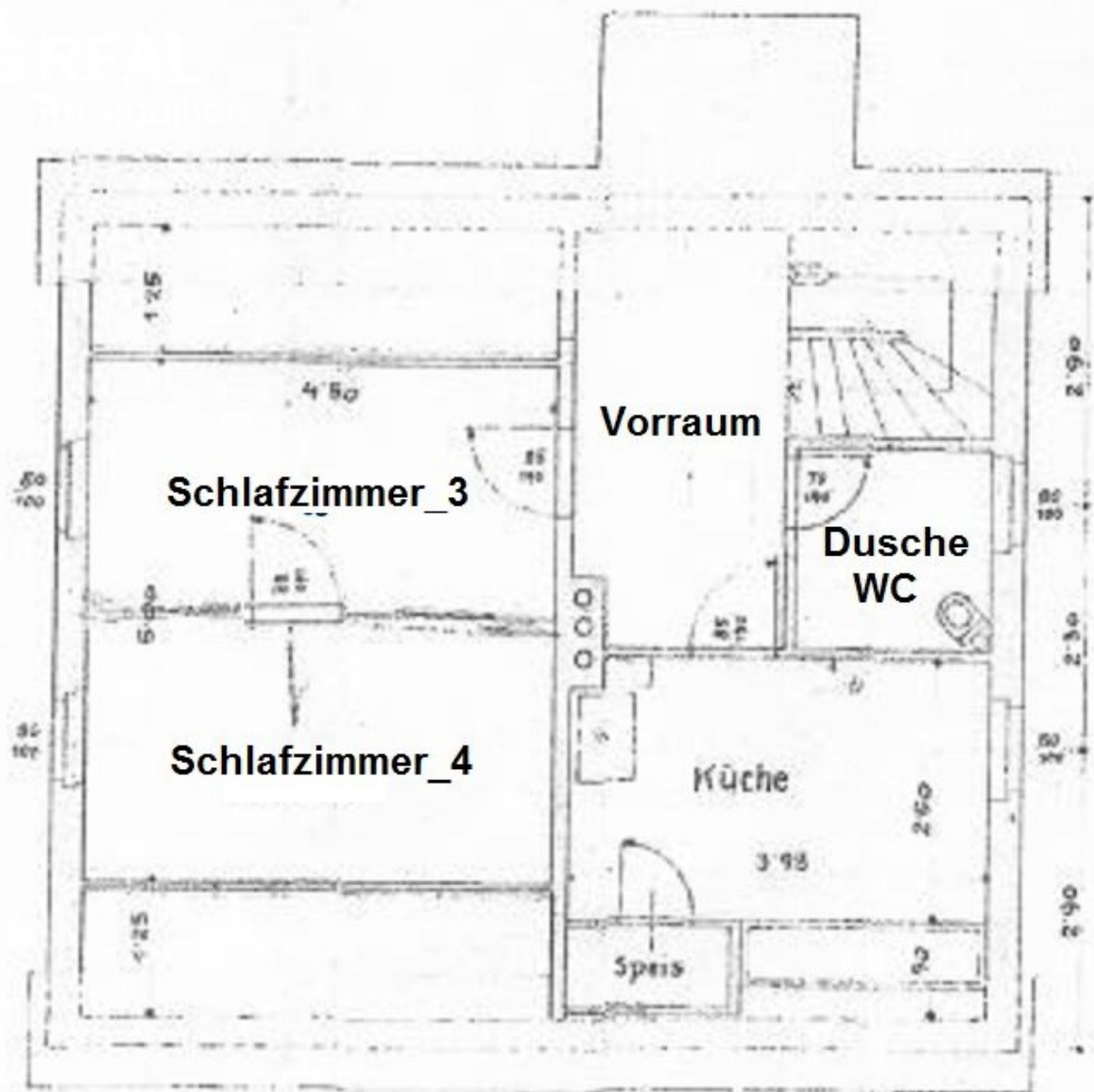
Planskizze

Abriss:

Neu



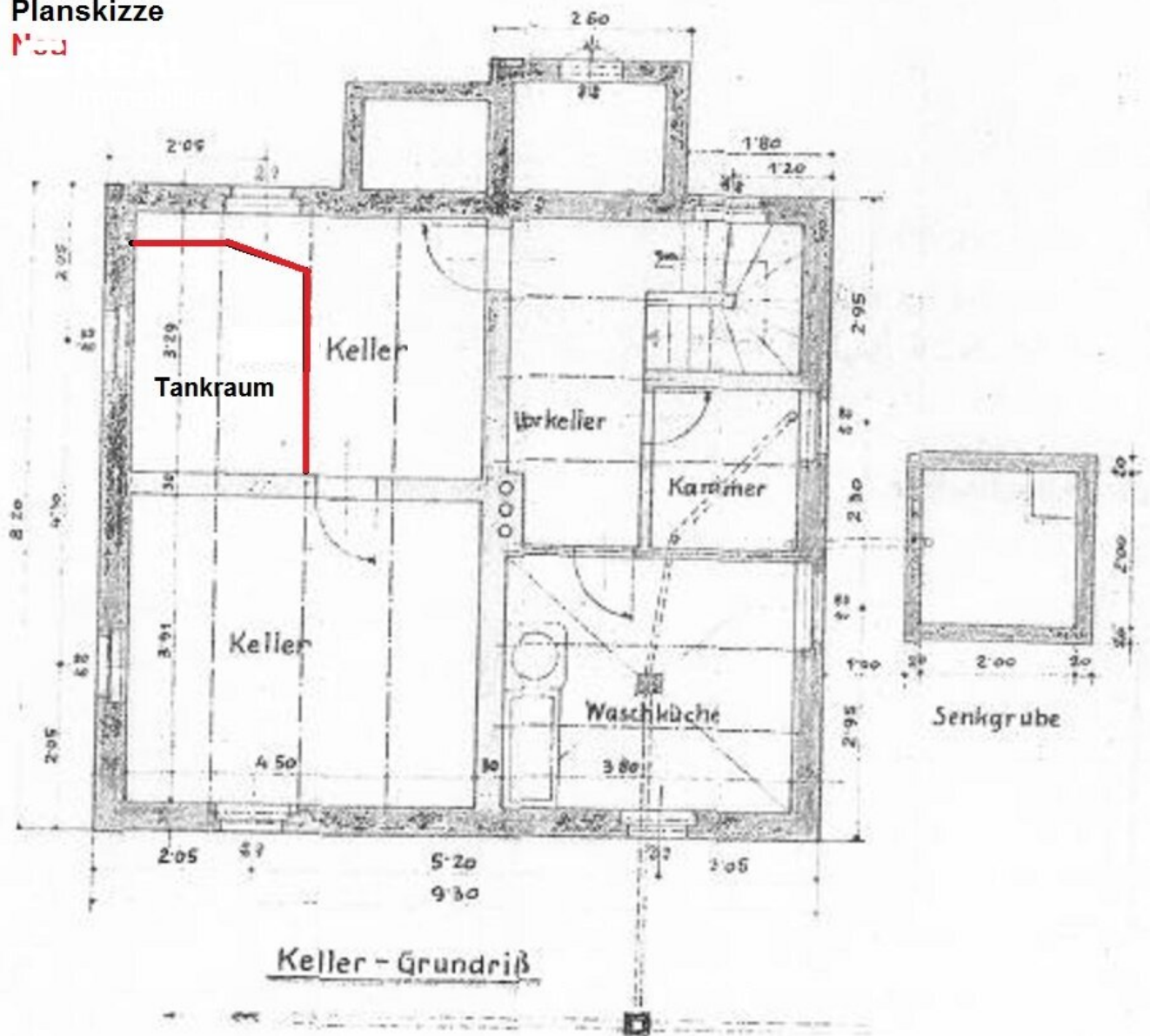
Planskizze



Dachstock - Grundriß

Planskizze

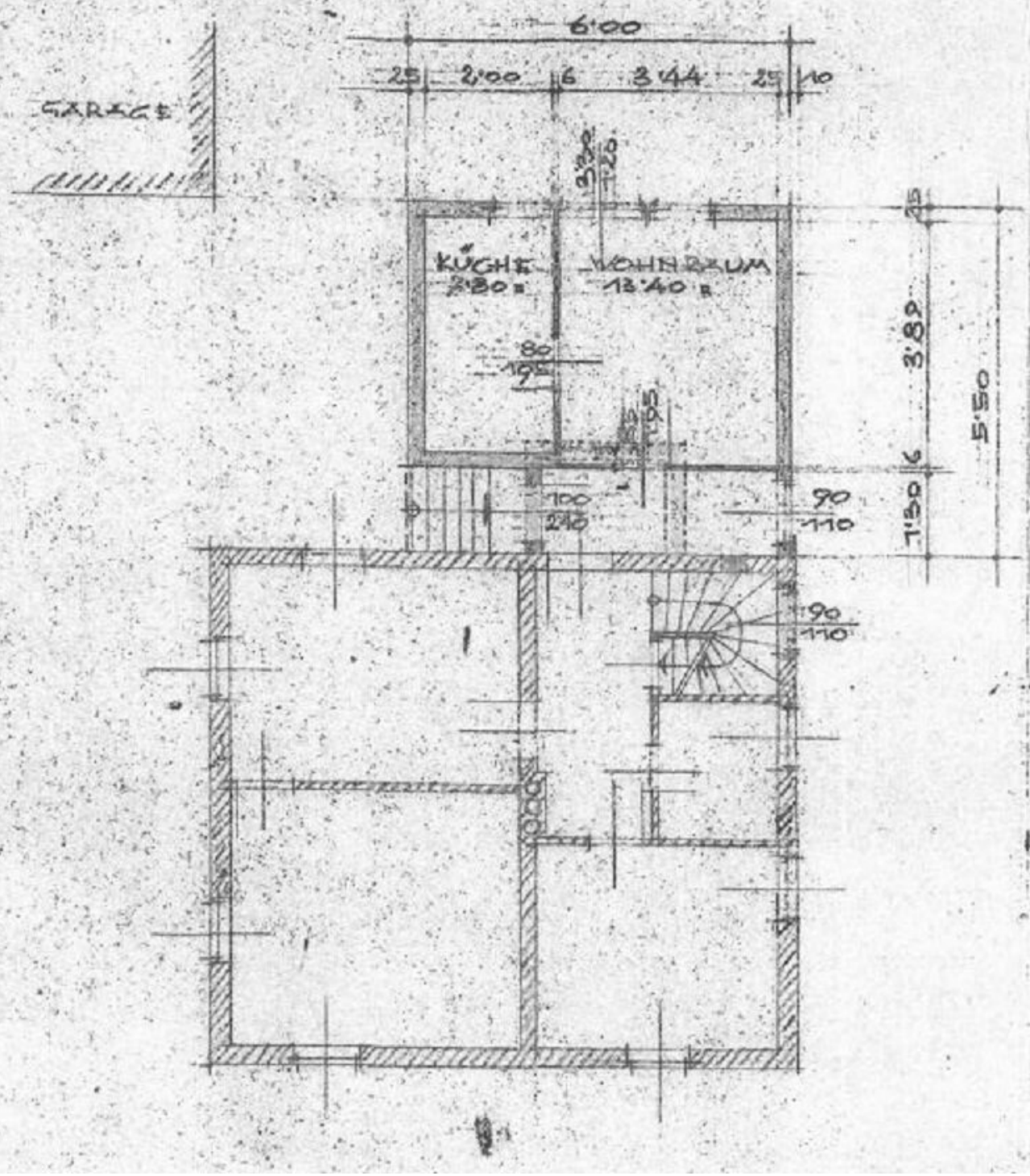
№ 04



Planskizze



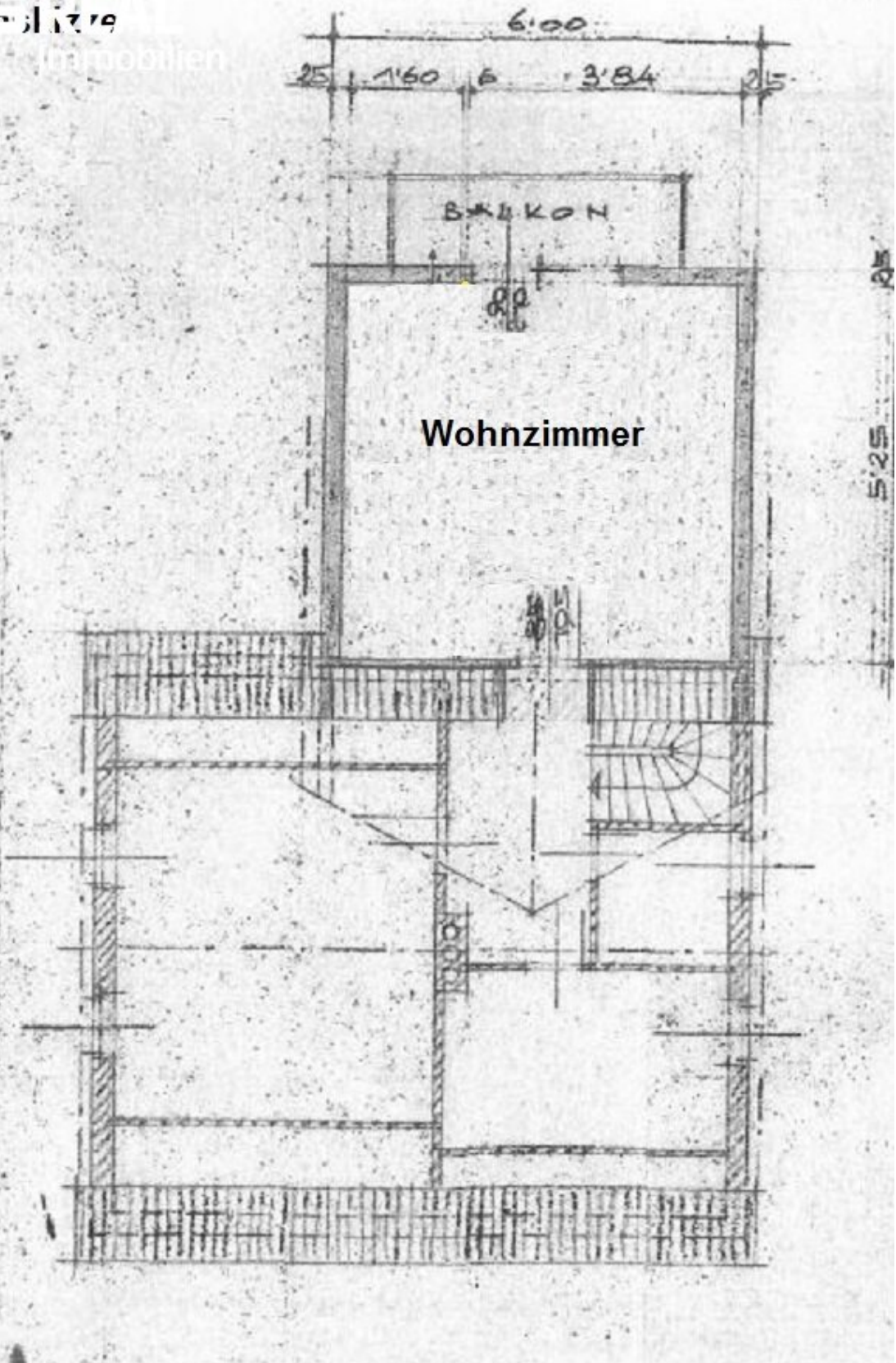
ERDGESCHOSS



1. STOCK

Planblatte

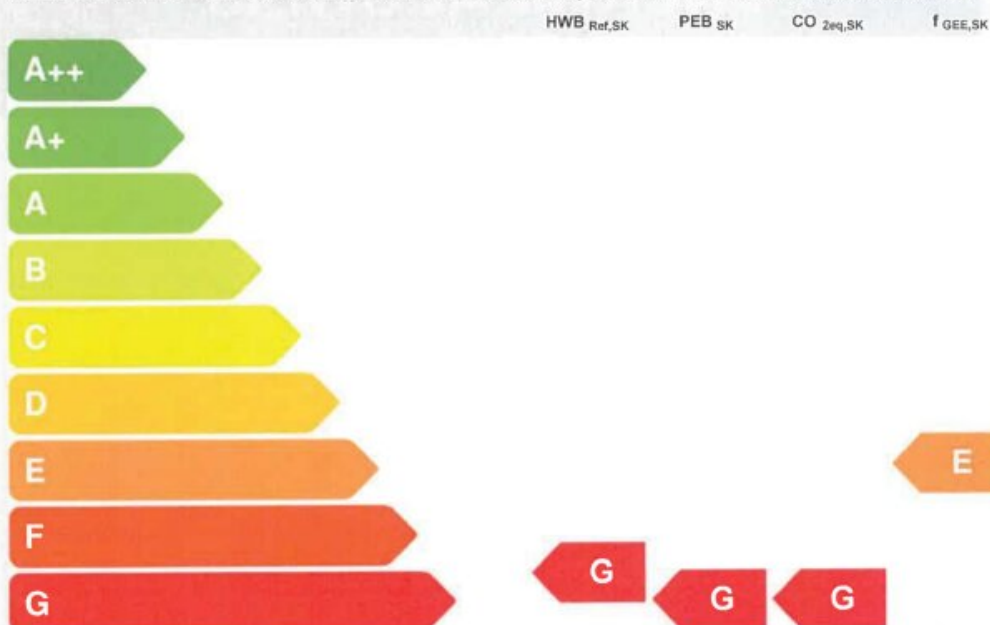
Immobilien



5.25

BEZEICHNUNG		Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1950
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1995
Straße		Katastralgemeinde	Donawitz
PLZ/Ort	8700 Leoben	KG-Nr.	60303
Grundstücksnr.	.566	Seehöhe	540 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{ref,SK}: 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,SK}: 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) 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.

REA Energieausweis für Wohngebäude

REPEA19
 OIB-Richtlinie 6
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	211,5 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	169,2 m ²	Heizgradtage	4.289 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	627,0 m ³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	488,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,0 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (AV)	0,78 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,28 m	mittlerer U-Wert	0,96 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK ₁ -Wert	87,88	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK}	= 194,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK}	= 194,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK}	= 312,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK}	= 2,77

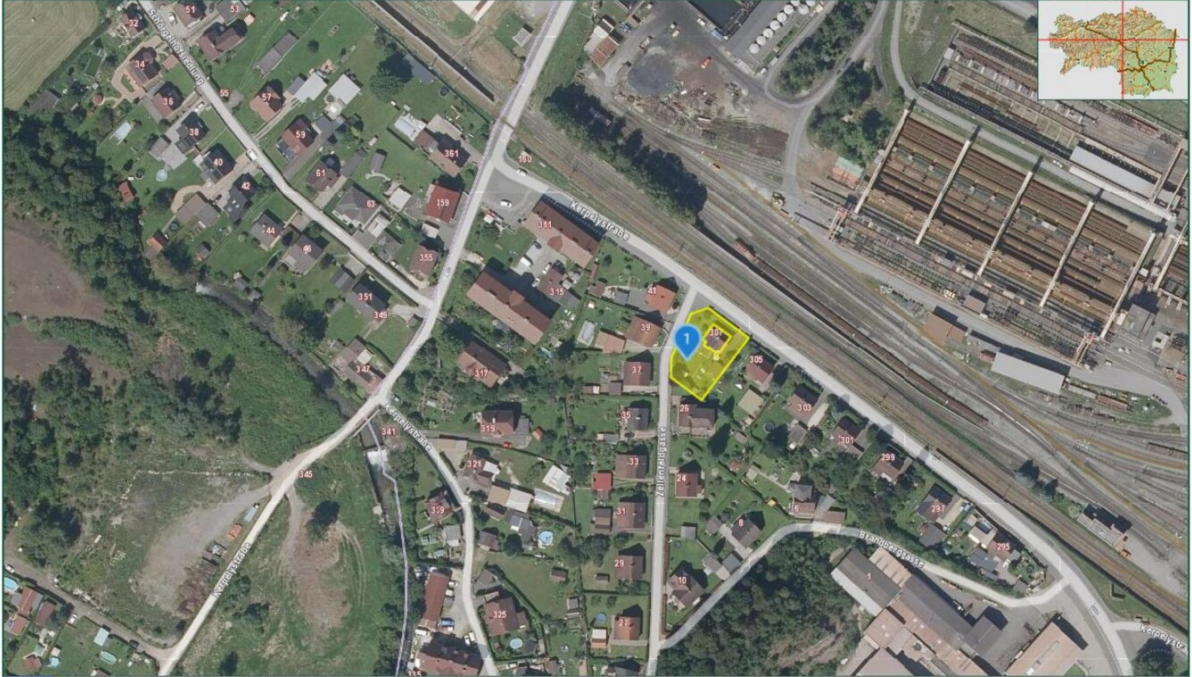
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK}	= 53.149 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	= 251,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK}	= 53.149 kWh/a	HWB _{SK}	= 251,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw}	= 1.621 kWh/a	WWWB	= 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK}	= 79.664 kWh/a	HEB _{SK}	= 376,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW}	= 3,83
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH}	= 1,38
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H}	= 1,45
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB}	= 2.937 kWh/a	HHSB	= 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK}	= 82.601 kWh/a	EEB _{SK}	= 390,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK}	= 101.085 kWh/a	PEB _{SK}	= 478,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,em,SK}}	= 98.299 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	= 464,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em,SK}}	= 2.785 kWh/a	PEB _{em,SK}	= 13,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq,SK}	= 25.227 kg/a	CO ₂ eq _{SK}	= 119,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK}	= 2,84
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK}	= - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK}	= - kWh/m ² a

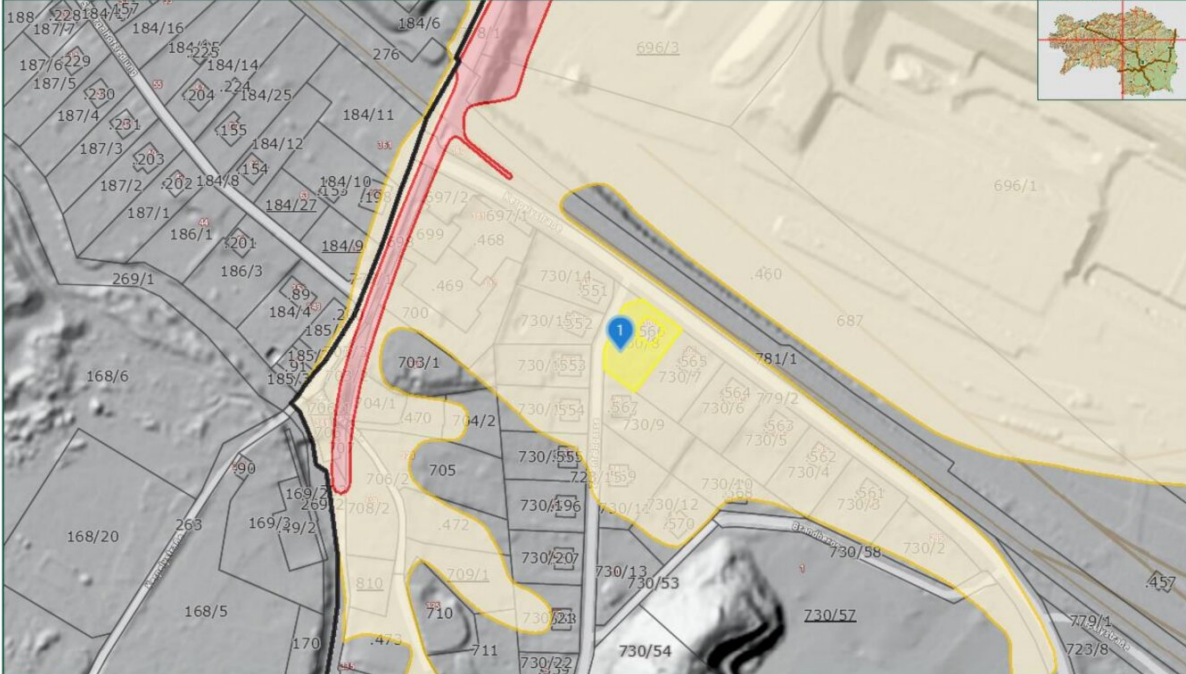
ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	KOR Energy GmbH
Ausstellungsdatum	08.11.2024		Heimweg 36 Top 1.2, 8053 Graz
Gültigkeitsdatum	07.11.2034	Unterschrift	
Geschäftszahl	KOR2024076		KOR Energy GmbH 8053 Graz Heimweg 36/Top 1.2 Tel. 0676 / 670 19 29

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.







Objektbeschreibung

961/35305

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1947 in Leoben in Masivbauweise errichtet und im Jahr 1965 durch einen Anbau erweitert.

Dadurch bietet es eine großzügige Gesamtwohnnutzfläche von **167 m²**, die ausreichend Raum für kreative Gestaltungsideen und individuellen Wohnkomfort lässt.

Zusätzlich ist das Haupthaus voll unterkellert und verfügt über 55m² Nutzfläche und die Garage mit 21,3m² was viel Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten schafft.

Das Grundstück umfasst eine großzügige Fläche von 786 m², ideal für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten im Freien oder entspannte Stunden mit Freunden unter freiem Himmel.

Die Beheizung des Hauses kann wahlweise über eine Öl-Zentralheizung oder eine Festbrennstoff Zentralheizung erfolgen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

Auch die Innenstadt von Leoben ist in wenigen Minuten erreichbar. Busverbindung praktisch vor der Haustüre.

Raumaufteilung:

KG: Vorraum, Kellerraum 1, Waschküche, Werkstatt, Heizraum, Tankraum.

EG: Windfang, Vorraum, Küche1 , Wohnzimmer, Schlafzimmer 1, Badezimmer mit WC - Zubau: Schlafzimmer, + Raum für Küche

OG: Flur, Küche 2 , Wohnzimmer, Schlafzimmer 3 , Schlafzimmer 4, Dusche/WC, - Zubau: Wohnzimmer, Balkon.

[Hier geht es zum 360°Rundgang!](#)

Besonders hervorzuheben:

- als Ein-Zweifamilienhaus nutzbar
- gute Raumaufteilung
- günstiger Kaufpreis

Wenn ihr Interesse geweckt wurde bitte ich für weitere Informationen und Besichtigungstermine um Kontaktaufnahme per Mail - markus.letonja@sreal.at

Kaufpreis: € 165.000,-

HWB: 251,3 kWh/m²a, fGEE: 2,84

Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <3.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap