

# Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl



Luftaufnahme Oberwang

**ca. 210 m<sup>2</sup>**



Wohnfläche

**8**



Zimmer

**EUR 495.000, –**

Kaufpreis



Oberwang 82  
4882 Oberwang



**Andreas Reindl, akad.  
IM univ.**

# Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl



## Daten & Fakten

Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	ca. 888 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Heizungsart	Zentralheizung mit Öl
Beziehbar	Sommer 2024
Baujahr	ca. 1955
Möblierungsart	teilweise möbliert
Keller	teil unterkellert
WC	3
Bäder	2
Garagenplätze	1
Parkplätze	2
Balkone	2
Zustand	gut
HWB / fGEE	298 G / 4,2 G

## Kosten

Kaufpreis *	EUR 495.000,-
Maklerhonorar 3 % inkl. 20 % USt	EUR 17.820,-

*\*Beim angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen.*

# Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl



## Beschreibung

Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl!

Die Liegenschaft wurde bereits nach Überstehen der ersten Nachkriegswirren im Jahre 1955 von der Gemeinde Oberwang errichtet. Noch im selben Jahr wurde diese von den Großeltern der jetzigen Besitzerin erworben und aus- und fertiggebaut. 35 Jahre lang diente diese Liegenschaft dem Gemeindefarmer und seiner Familie als Wohn- und Praxisräumlichkeiten.

Die heutige Besitzerin hat das Haus 2015 geerbt und gleich mit Renovierungsarbeiten begonnen. Diese wurden 2020 mit dem Einbau einer neuen Küche abgeschlossen.

Ein besonderes Augenmerk wurde dabei auf den Erhalt des bestehenden Wohnklimas und den Stil des Hauses gelegt. So wurden z.B. die doppelten Kastenfenster mit den Fensterbalken aus Vollholz erhalten.

Im Rahmen der Renovierung wurden sämtliche Abwasserrohre ausgetauscht, alle Böden erneuert oder der Altbestand freigelegt und saniert, alle Tapeten entfernt und sämtliche Wände weiß gestrichen. Stromleitungen geprüft, Sicherungskasten erneuert.

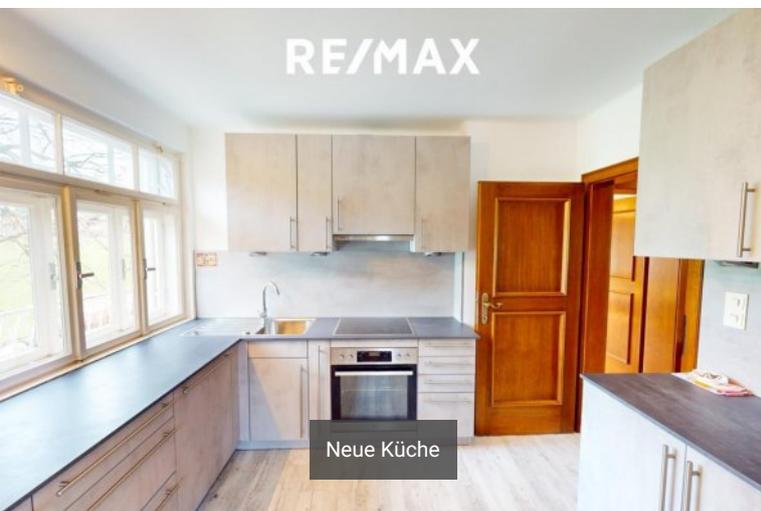
Alle drei WC's und beide Bäder wurden komplett erneuert.

Für Aktivitäten wie Wandern oder Mountainbiken wird kein Auto benötigt, man kann direkt vom Haus aus starten. Mit dem Auto erreicht man in 10 Minuten den Mondsee und in 15 Minuten den Attersee.

# Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl



Wohnraum mit Kachelofen



Neue Küche



Schlafzimmer

# Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl



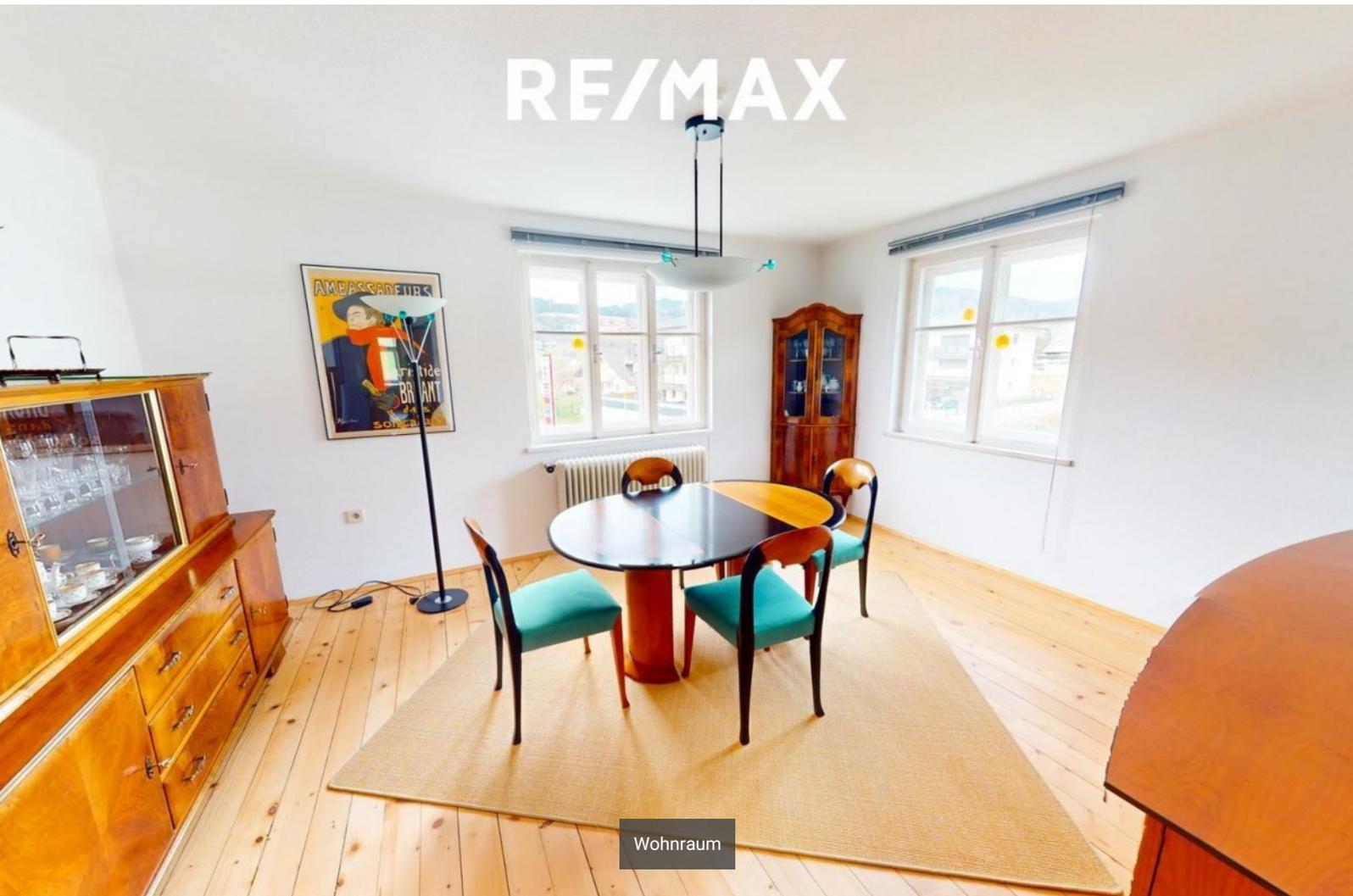
RE/MAX

Stiegenaufgang



RE/MAX

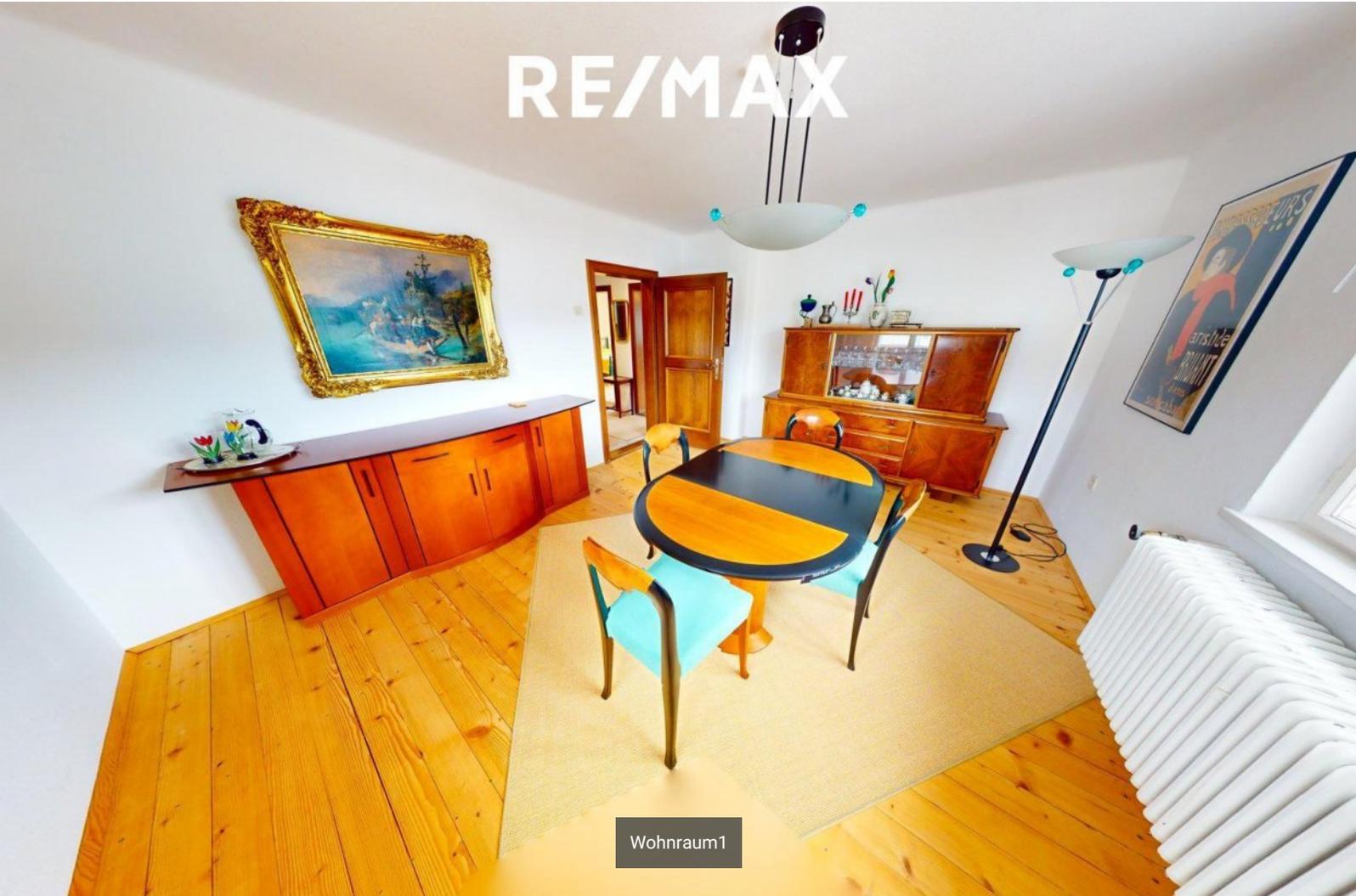
Wohnbereich



RE/MAX

Wohnraum

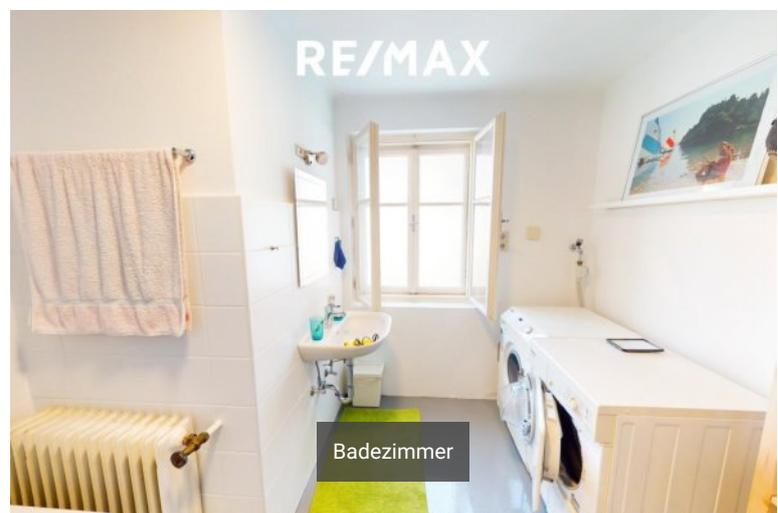
# Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl



Wohnraum1

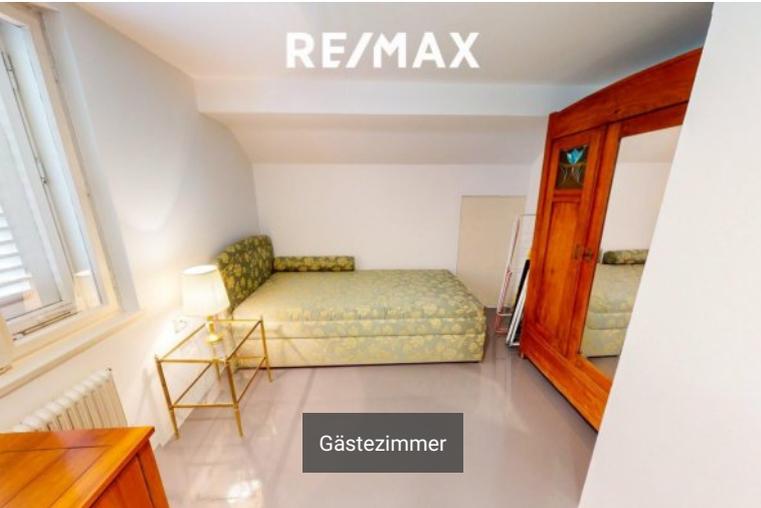


ehemaliger Ordinationsraum



Badezimmer

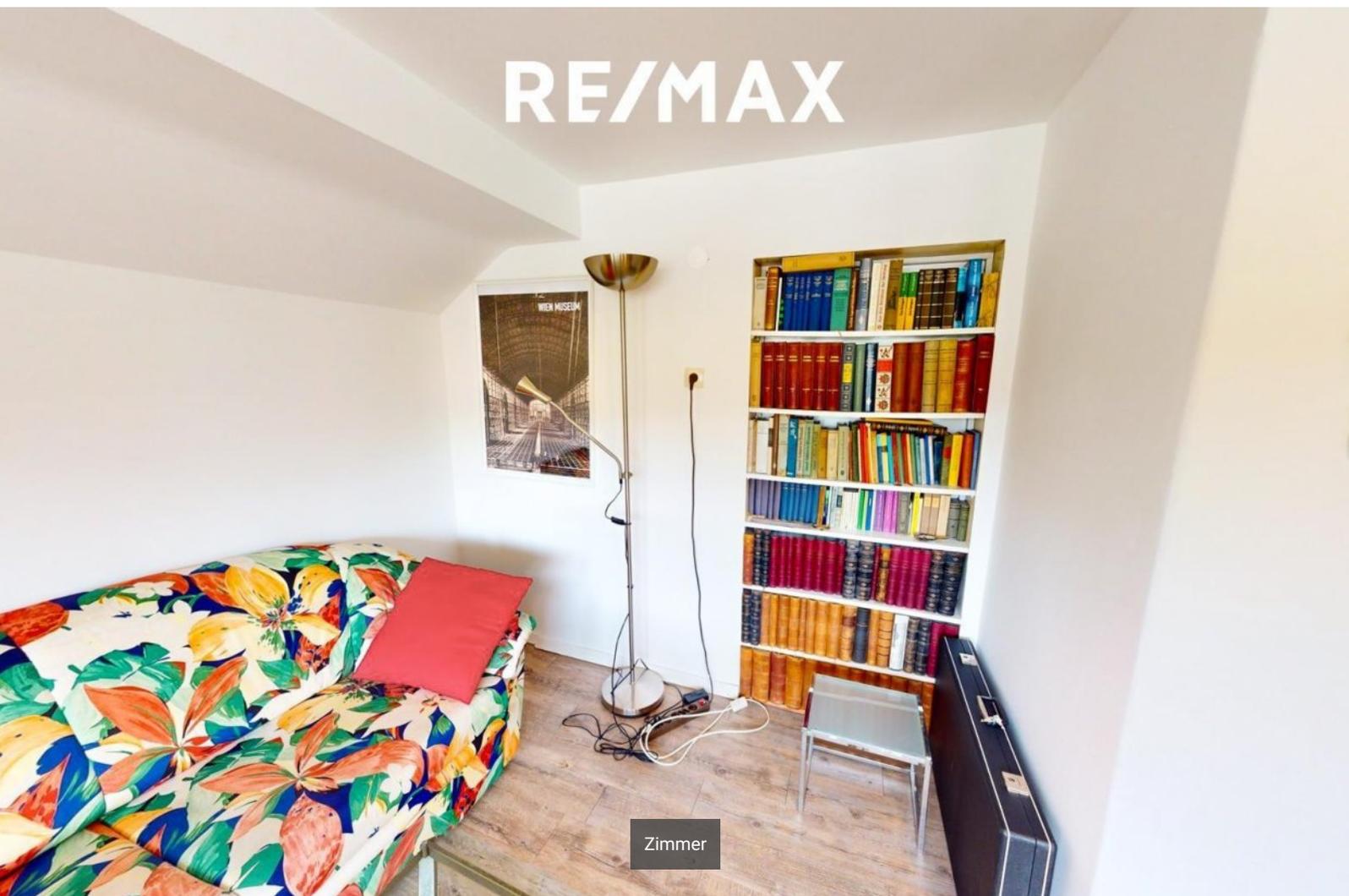
# Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl



Gästezimmer



Raum im Dachgeschoß



Zimmer

# Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl



# Energieausweis für Wohngebäude

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

## BEZEICHNUNG

		Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1955
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1955
Straße	Oberwang 82	Katastralgemeinde	Oberwang
PLZ/Ort	4882 Oberwang	KG-Nr.	50108
Grundstücksnr.	.304 und 1032/3	Seehöhe	579 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>

**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>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: 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.

# Energieausweis für Wohngebäude



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

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	262,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	209,6 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4 182 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	719,9 m <sup>3</sup>	Klimaregion	NF	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	506,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,70 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekt
charakteristische Länge (lc)	1,42 m	mittlerer U-Wert	1,41 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sek.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	123,70	RH-WB-System (primär)	Ölkessel
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sek.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 236,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 236,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 389,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 4,10

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 78 129 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 298,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 78 129 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 298,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 2 008 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 123 275 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 470,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,59
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,51
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,54
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 3 639 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 126 914 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 484,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 157 049 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 599,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em.,SK</sub> = 150 307 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub> = 573,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem.,SK</sub> = 6 742 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub> = 25,7 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 38 426 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 146,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 4,20
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TB Hofmaninger Dornet 14, 4841 Ungenach
Ausstellungsdatum	21.03.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.03.2034		
Geschäftszahl	2403003		

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.



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 298**      **f<sub>GEE,SK</sub> 4,20**

#### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	262 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,42 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	720 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,70 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	507 m <sup>2</sup>		

#### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Plan und Begehung, 20.03.2024
Bauphysikalische Daten:	lt. Begehung und Besprechung, 20.03.2024
Haustechnik Daten:	lt. Begehung und Besprechung, 20.03.2024

#### Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl leicht)
Warmwasser	Stromheizung direkt (Strom)
Lüftung:	Fensterlüftung

#### 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.

# Interessante und ganz und gar nicht alltägliche Liegenschaft mit viel Flair und perfektem Wohngefühl



## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Reindl, akad. IM univ.**

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

**Reindl Immobilien e. U.**

M: **+43 699 10 77 10 71**

T: **+43 7672 22 1 22**

E: **[a.reindl@remax-immocenter.at](mailto:a.reindl@remax-immocenter.at)**

## RE/MAX Immocenter in Vöcklabruck

Immobilis GmbH.  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T: **+43 7672 22 1 22**

E: **[office@remax-voecklabruck.at](mailto:office@remax-voecklabruck.at)**

W: **[www.remax-voecklabruck.at](http://www.remax-voecklabruck.at)**