

Eigentumswohnung in Schwanenstadt mit Ausblick ins Grüne



ca. 73,2 m²



Wohnfläche

3



Zimmer

EUR 169.000, –

Kaufpreis



Uferweg 6 /Top 8
4690 Schwanenstadt



Aurelia Bartel

Eigentumswohnung in Schwanenstadt mit Ausblick ins Grüne



Daten & Fakten

Wohnfläche	ca. 73,2 m²
Zimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung mit Gas
Beziehbar	sofort
Baujahr	1981
Möblierungsart	Küche
WC	1
Bäder	1
Parkplätze	1
Loggien	1 = 4,15 m²
Zustand	gut
HWB / fGEE	48 B / 1,05 C

Kosten

Kaufpreis *	EUR 169.000,-
Betriebs- & Heizkosten	EUR 329,69
Maklerhonorar 3 % inkl. 20 % USt	EUR 6.084,-

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

Eigentumswohnung in Schwanenstadt mit Ausblick ins Grüne



Beschreibung

Diese Eigentumswohnung bietet mit ca. 73 m² Wohnfläche und 3 Zimmern ein komfortables Wohnerlebnis. Die Wohnung befindet sich im 1. Stockwerk eines gepflegten Gebäudes und besticht durch ihre attraktive Lage.

Der Grundriss der Wohnung ist sehr funktionell da von der Diele alle Räume getrennt erreichbar sind. Eine Einbauküche ist vorhanden und funktional gestaltet. Eine angrenzende Loggia lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und den Ausblick ins Grüne zu bewundern.

Zur Wohnung gehört auch ein KFZ-Stellplatz direkt vor dem Gebäude, was Ihnen viel Komfort im Alltag bietet. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten.

Die Lage der Wohnung ist sehr stadtnah. Hier finden Sie eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe.

Ein besonderes Highlight sind die allgemeinen Annehmlichkeiten, die diese Wohnanlage zusätzlich zu bieten hat. Sei es der für alle Bewohner benutzbare gepflegte Partyraum im Untergeschoss, oder der sehr gut ausgestattete Fitnessraum oder vielleicht doch der Grillplatz für gemütliche Abende im Sommer; diesen Service kennen wir von keiner einzigen anderen Wohnanlage.

Diese Eigentumswohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein angenehmes Wohnen benötigen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

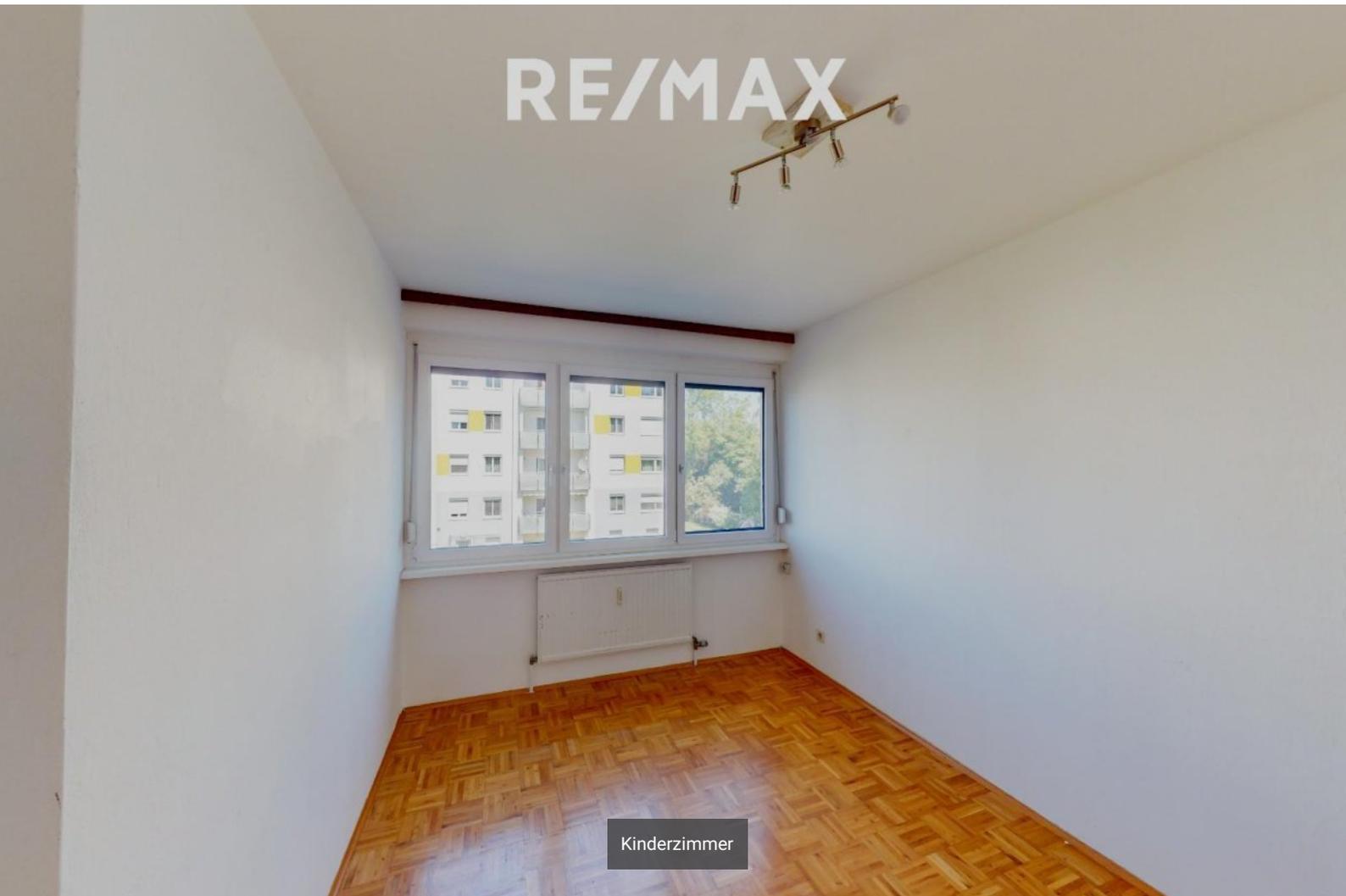
Im Kaufpreis von €169.000,- ist ein Sanierungsdarlehen in Höhe von € 5.757,51,- beinhaltet. Die monatliche Belastung dafür beträgt €135,27. Die Laufzeit des Darlehens endet am 30.04.2028.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

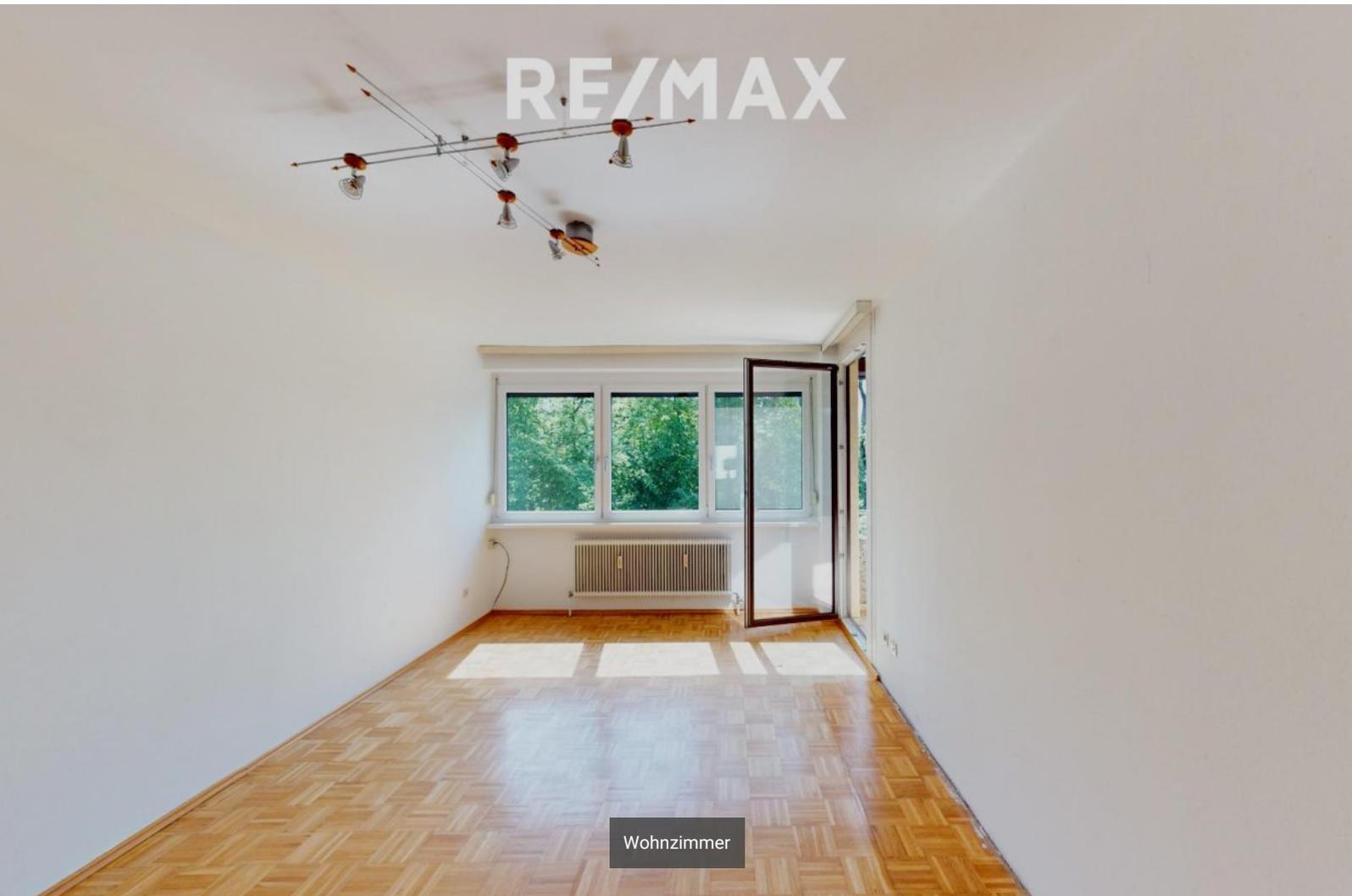
Eigentumswohnung in Schwanenstadt mit Ausblick ins Grüne



Eigentumswohnung in Schwanenstadt mit Ausblick ins Grüne



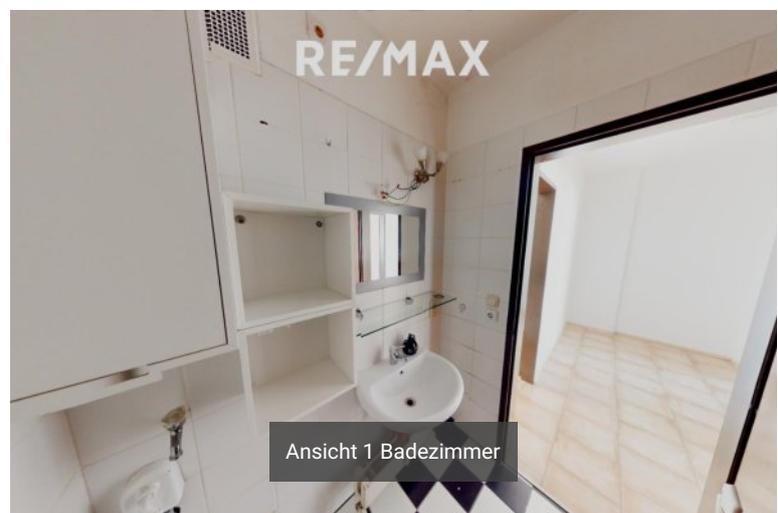
Eigentumswohnung in Schwanenstadt mit Ausblick ins Grüne



Wohnzimmer



Ausgang zur Loggia



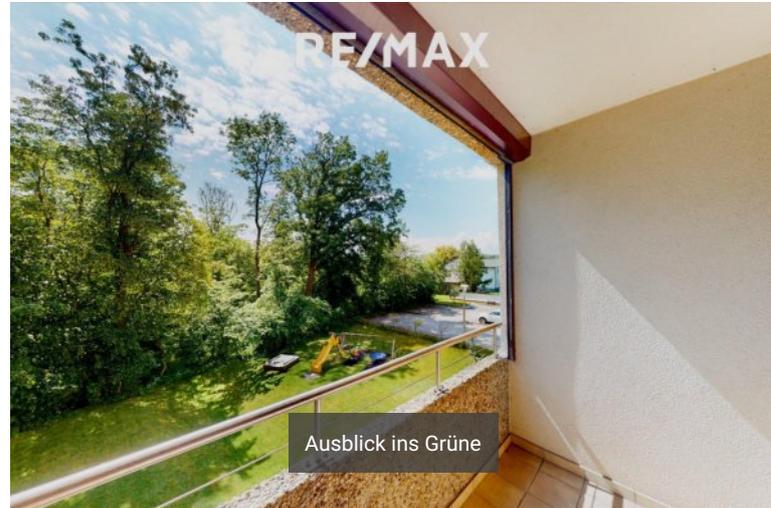
Ansicht 1 Badezimmer

Eigentumswohnung in Schwanenstadt mit Ausblick ins Grüne



RE/MAX

Ansicht 2 Badezimmer



RE/MAX

Ausblick ins Grüne



RE/MAX

Gemeinschaftsgarten

Eigentumswohnung in Schwanenstadt mit Ausblick ins Grüne



Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	WHA ISG Schwanenstadt, Uferweg 6	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	1	Baujahr	1981
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Uferweg 6	Katastralgemeinde	Schwanenstadt
PLZ/Ort	4690 Schwanenstadt	KG-Nr.	50215
Grundstücksnr.	521/5, 521/8	Seehöhe	389 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C		B	B	C
D				
E				
F				
G				

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_{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.

Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	1.611,0 m ²	Heiztage	242 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.288,8 m ²	Heizgradtage	3.708 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	5.014,1 m ³	Klimaregion	NF	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.045,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,8 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,45 m	mittlerer U-Wert	0,45 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	30,16	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

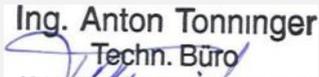
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 42,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 42,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 111,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,06

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 77.815 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 48,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 77.815 kWh/a	HWB _{SK} = 48,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 16.464 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 155.947 kWh/a	HEB _{SK} = 96,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 4,13
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,13
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,65
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 36.691 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 192.638 kWh/a	EEB _{SK} = 119,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 231.983 kWh/a	PEB _{SK} = 144,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 208.870 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 129,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 23.113 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 14,3 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 46.824 kg/a	CO _{2eq,SK} = 29,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,05
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ing. Anton Tonninger
Ausstellungsdatum	26.07.2022		Mühlbachgasse 9, Ried im Innkreis
Gültigkeitsdatum	25.07.2032	Unterschrift	
Geschäftszahl	1		Ing. Anton Tonninger Techn. Büro 4910 Ried/K., Mühlbachgasse 9 Tel. 07752/86861, Fax 80791

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.

Datenblatt GEQ
WHA ISG Schwanenstadt, Uferweg 6

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 48 **f_{GEE,SK} 1,05**
Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	1.611 m ²	charakteristische Länge l _c	2,45 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	5.014 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,41 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	2.046 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Tonninger, 28.11.11
Bauphysikalische Daten:	Feichtinger, 24.11.11
Haustechnik Daten:	Tonninger, 28.11.11

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

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

Eigentumswohnung in Schwanenstadt mit Ausblick ins Grüne



Ihr Ansprechpartner



Aurelia Bartel

M: [+43 676 310 91 95](tel:+436763109195)

T: [+43 7672 22 1 22](tel:+43767222122)

E: a.bartel@remax-voecklabruck.at

RE/MAX Immocenter in Vöcklabruck

Stadtplatz 36
4840 Vöcklabruck

T: [+43 7672 22 1 22](tel:+43767222122)

E: office@remax-voecklabruck.at

W: www.remax-voecklabruck.at