

KURZBESCHREIBUNG

Historische Mühle an der Url

3362 Mauer, Gobetsmühle 2



***Über die Gobetsmühle findet man als Mostviertler
Sage „Das Meerfräulein in der Url“ geschrieben.***

1. Lage/ Adresse

Die Liegenschaft mit der Adresse 3362 Mauer, Gobetsmühle 2, liegt im Gemeindegebiete Mauer an der Gemeindegrenze zu Aschbach in einer kleinen Rotte. Die Liegenschaft ist über die B1 erreichbar zwischen den Ortsteilen Spiegelsberg und Gunnersdorf an der Url.

2. Kurzbeschreibung

Die Liegenschaft mit der EZ 390, KG 03023 Mauer bei Amstetten besteht aus 7187 m² Grundfläche verbüchert mit einem Gebäude, Mühle samt Einstell-/Lagerflächen, und weist die Widmung Grünland auf mit einem erhaltungswürdigen Gebäude, das bis ins 12. Jahrhundert reicht. Der westliche und östliche Zugang zum Haus sind über Dienstbarkeiten geregelt.

Mitte der 1990-iger Jahre wurden Installationsleitungen, Wasser, Abwasser und Elektrik, zur Gänze erneuert und eine Ölheizung eingebaut. Über eine Senkgrube erfolgt die Abwasserbeseitigung. Wasseranschluss an das örtliche Wassernetz ist gegeben.

Über einen uneinsichtigen Innenhof mit Steinelementen betritt man das Wohngebäude und gelangt in einen großzügigen Eingangsbereich mit einem Zugang ins Obergeschoß und in den Keller.





Der kleine Gewölbekeller ist mit Ziegelboden zur Weineinlagerung ideal geeignet.



Im Obergeschoß betritt man über einen Vorraum eine Wohnküche mit Kachelofen, geschnitzten Holzträgern und Holzdecke, Fliesenboden und gemalten Wänden. Eine gemütliche Sitzecke und Küchenbereich ermöglichen eine optimale Raumnutzung.





Ein geräumiges Wohnzimmer mit Stuckdecke und Holzboden lädt zum Verweilen ein.

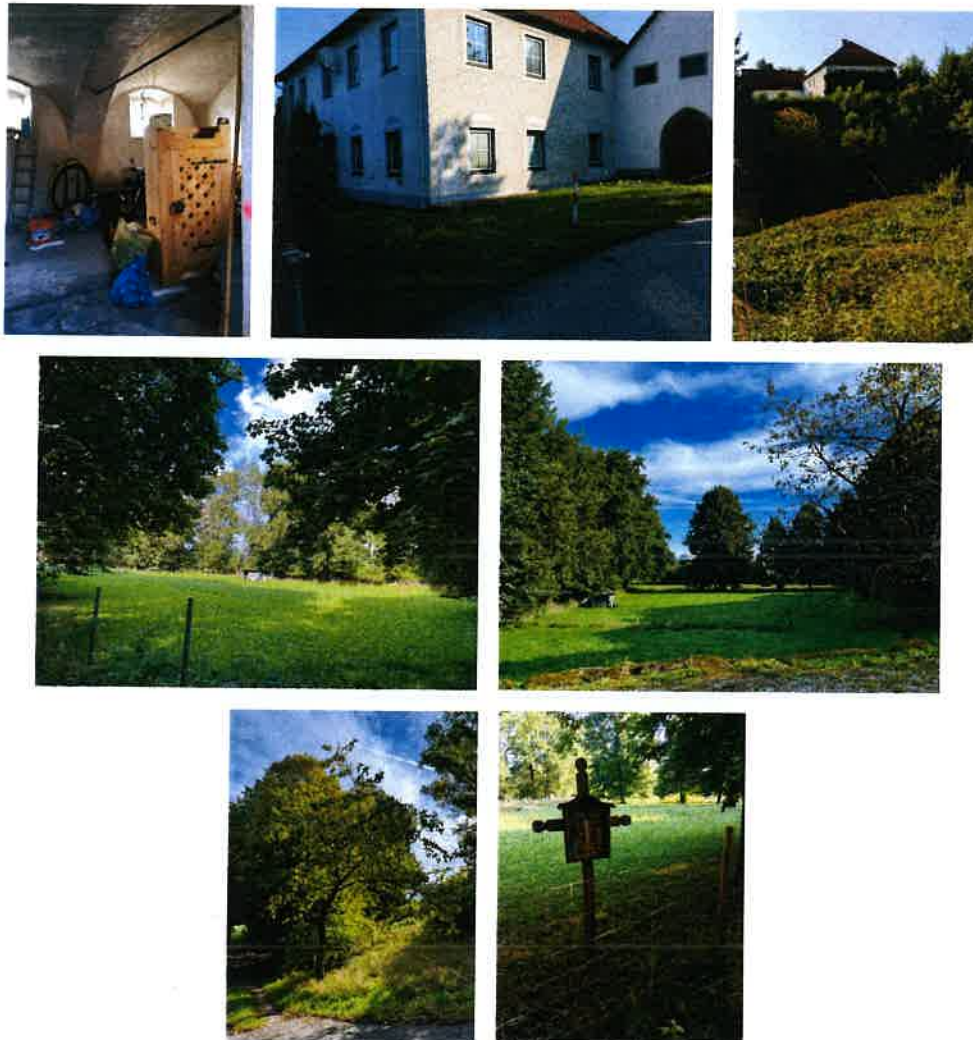


Im oberen Stock befinden sich zwei weitere Zimmer und ein großzügiges Bad mit Eckbadewanne. In Summe verfügt das Obergeschoß über rund 110 m² Nutzfläche mit einem direkten Aufgang zum Dachboden.

Im Erdgeschoß ist neben einem Büro und der Haustechnik die Adaptierung weiterer Wohnflächen mit rund 44 m² Nutzfläche möglich. In Summe verfügt das Erdgeschoß über rund 95 m² Nutzfläche.

HWB 205, fGEE 2,91

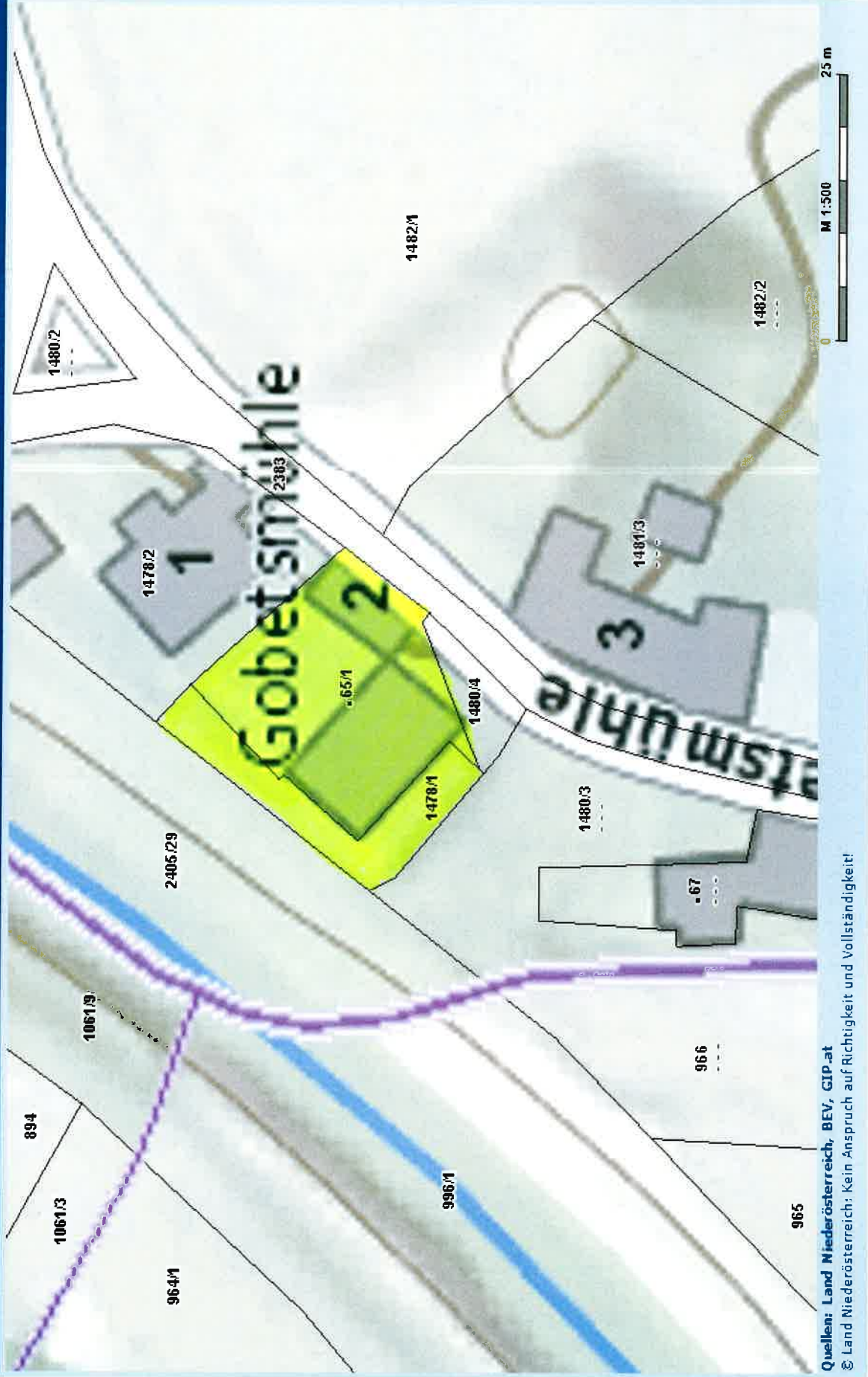
Die Lager-/ Einstellflächen sind über den Hof bzw. über ein westseitig gelegenes Holztor erreichbar und verfügen ebenso über eine herrliche Gewölbedecke und haben rund 45 Nutzfläche.



3. Kosten

3.1. Verkaufspreis: € 595.000,00.

3.2. Provision: siehe Nebenkostenübersicht.

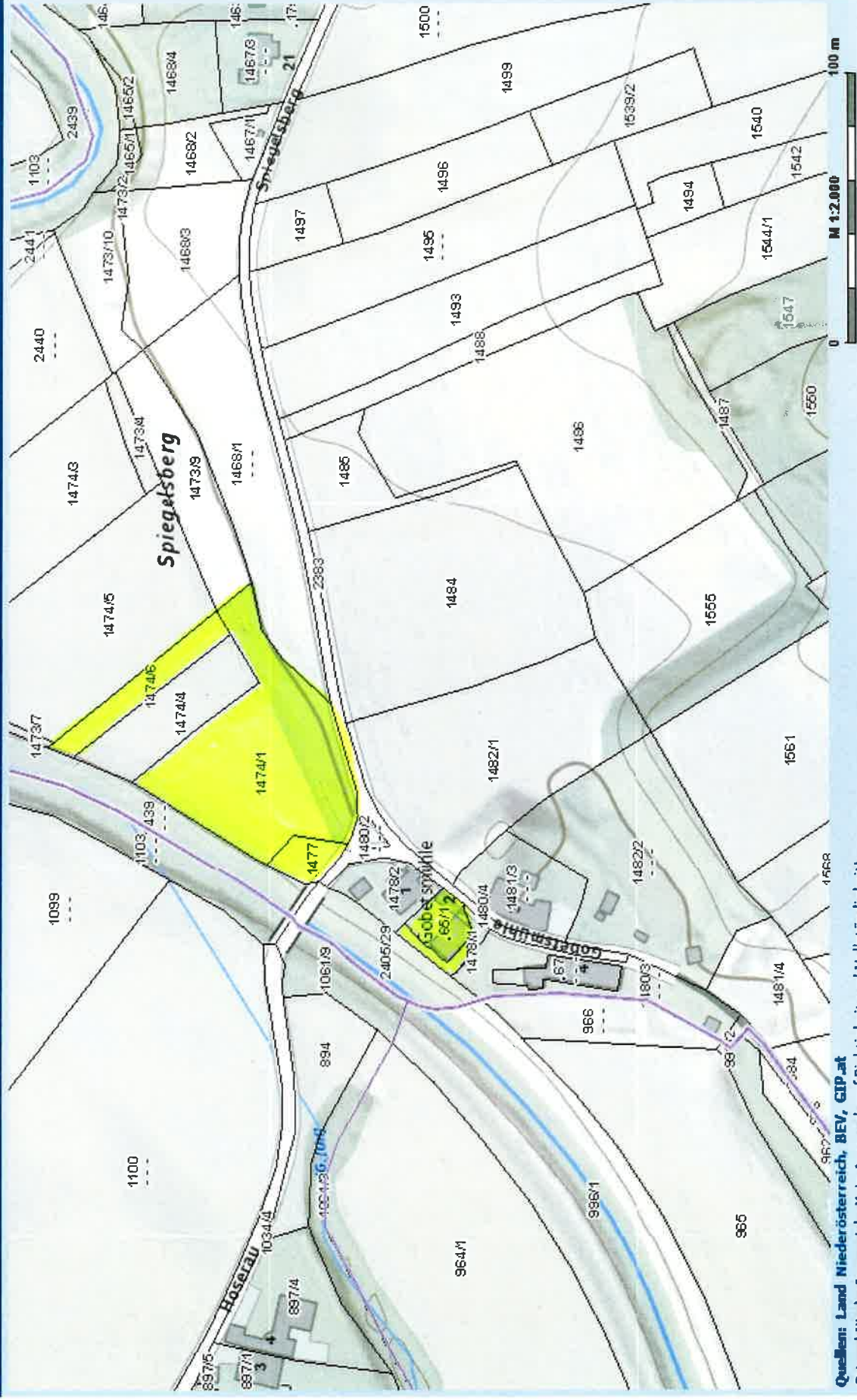


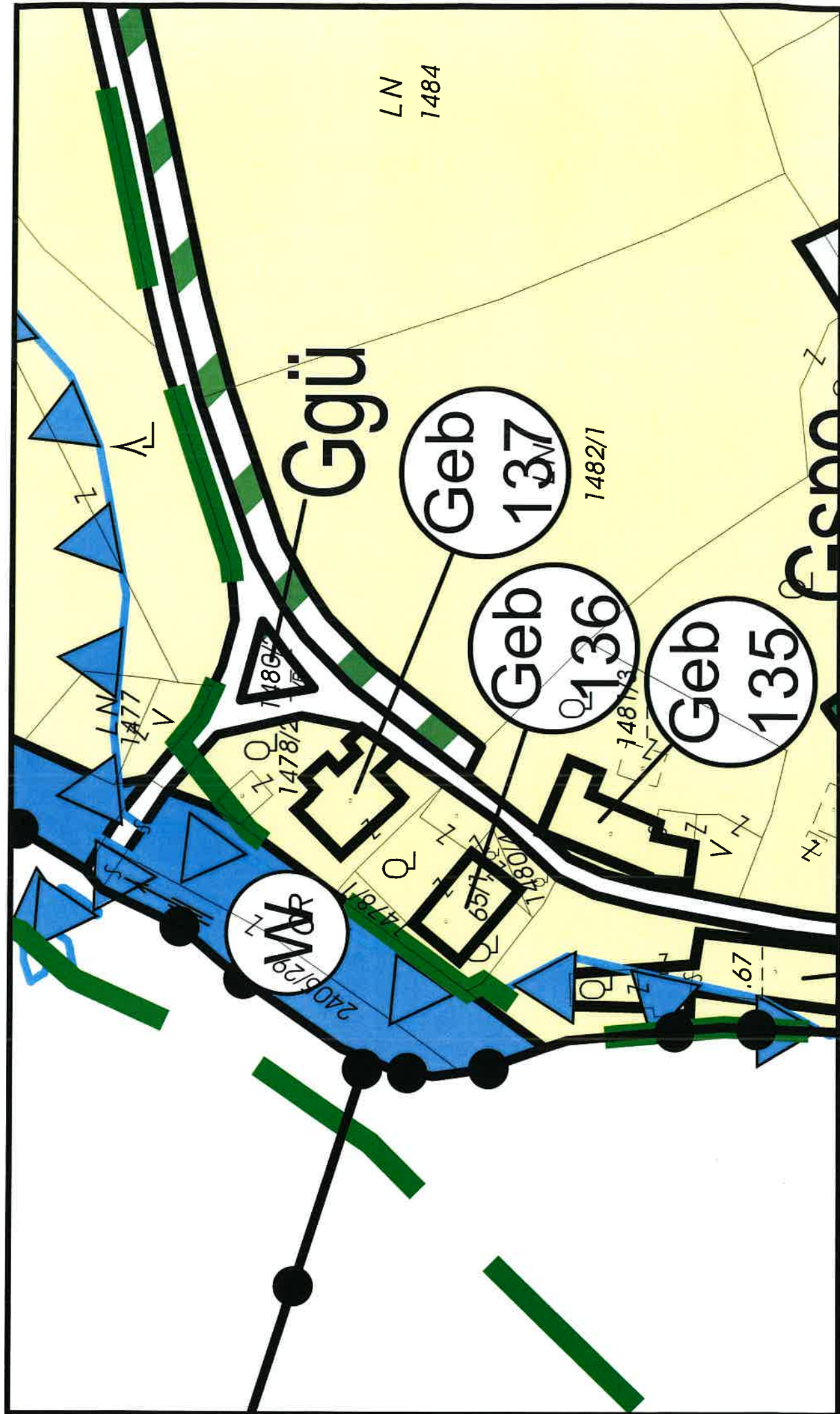
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

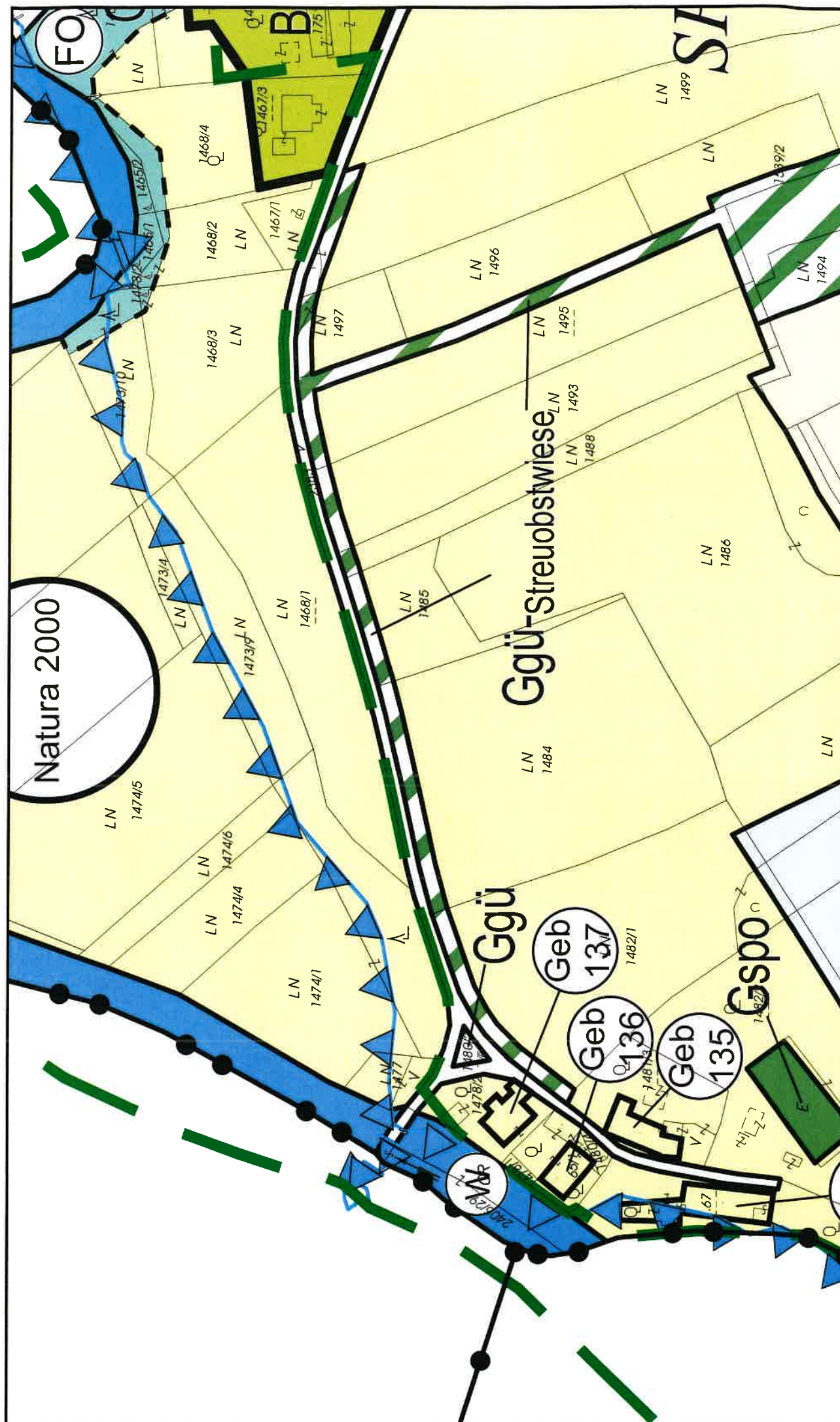
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 31.08.2022







EG.

Vorhaus

8.80 / 2.70

$23,80 \text{ m}^2$ }
 $9,40 \text{ m}^2$ }

Büro

4,05 / 2.30

13,40 m²

Vorraum - (Holzlager)

9,50 / 1.40

Heizraum

2.30 / 1.80

4.20 m²

Eigener Wohnbereich EG

Vorraum

2,55 / 3.30

8.50 m²

Schlafzimmer

5.30 / 2.70

14,40 m²

Wohnzimmer (Steinsäule)

5.35 / 3,20

17,40 m²

Bad

1.95 / 1.95

3.85 m²

95 m²

(Ohne Abstellraum)

OG.

Wohnzimmer

5.60 / 5.00

28 m²

Schlafzimmer

4.20 / 4.20

17,70 m²

Schlafzimmer

4.40 / 4.20

18,50 m²

Küche - Esszimmer

8.80 / 2.95

26 m²

Bad 3.00 / 3.50

10,50 m

Vorraum 1.80 / 2.00

3,60 m²

WC 1.50 / 0.90

1,35 m

Stiegenhaus 3.50 / 1.00

3,50 m

110 m²

Zubau

9 m / 5 m

Bauwerk Consult Oppenauer GmbH
Artmüller Energieberatung GmbH
Steinfeldstraße 13
3304 St. Georgen am Ybbsfelde
0676 6192359 od. 0664 460 75 0
helmut@artmueller.org; baumeister@oppenauer.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Bestand Achleitner, Mauer bei Amstetten, Gobetsmühle

Gobetsmühle 2
3362 Mauer bei Amstetten

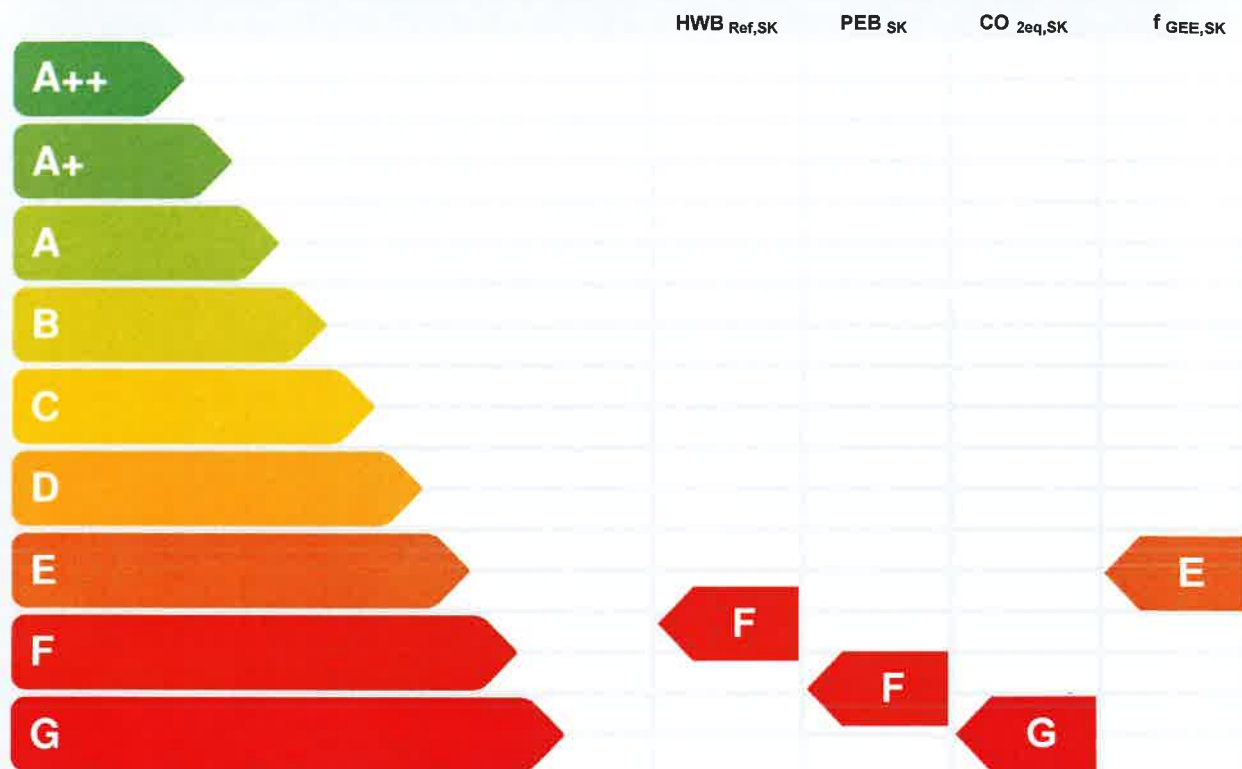


Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	Bestand Achleitner, Mauer bei Amstetten, Gobetsmühle	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1300
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Gobetsmühle 2	Katastralgemeinde	Mauer bei Amstetten
PLZ/Ort	3362 Mauer bei Amstetten	KG-Nr.	3023
Grundstücksnr.	.65/1	Seehöhe	323 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nem}) 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

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

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	280,0 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	224,0 m²	Heizgradtage	3 639 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	892,4 m³	Klimaregion	NF	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	585,8 m²	Norm-Außentemperatur	-14,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	1,52 m	mittlerer U-Wert	0,98 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	83,85	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 182,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 182,5 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 294,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,86

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 57 372 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 204,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 57 372 kWh/a	HWB _{SK} = 204,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 2 146 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 87 374 kWh/a	HEB _{SK} = 312,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 4,13
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,37
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,47
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 3 889 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 91 263 kWh/a	EEB _{SK} = 325,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 111 822 kWh/a	PEB _{SK} = 399,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 108 550 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 387,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 3 271 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 11,7 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 27 846 kg/a	CO _{2eq,SK} = 99,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,91
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bauwerk Consult Oppenauer GmbH
Ausstellungsdatum	07.09.2022		Steinfeldstraße 13, 3304 St. Georgen am Ybbsfelde
Gültigkeitsdatum	06.09.2032	Unterschrift	
Geschäftszahl			

BAUWERK CONSULT
Oppenauer GmbH
Hauptgeschäft: 7100 St. Georgen
Tel.: 02242 2000-0
info@bauwerkconsult.at

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

Bestand Achleitner, Mauer bei Amstetten, Gobetsmühle

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB Ref,SK 205 **f** GEE,SK 2,91

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	280 m ²	charakteristische Länge l_c	1,52 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	892 m ³	Kompaktheit A_B / V_B	0,66 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A_B	586 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	vor Ort vermessen, Sept 2022, Plannr. ---
Bauphysikalische Daten:	vor Ort vermessen, Sept 2022
Haustechnik Daten:	vor Ort erhoben, Sept 2022

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl Extra leicht)
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 ONORM H 7500 erstellt werden.