

## Kurzbeschreibung

### Hausanteil als Wohnungseigentumsobjekt in 3252 Petzenkirchen, Wiener Straße 23



#### 1. Lage

1.1. Adresse: 3252 Petzenkirchen, Wiener Straße 23, Top 1.

1.2. Die Wohnungseigentümergeinschaft liegt zentral in Petzenkirchen und besteht aus 2 Einheiten, Zubehörfächen, wie Garagen und Kellerräume, und einer Gesamtgrundfläche von rund 1415 m<sup>2</sup>. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben. Das Parken vorm Haus ist gebührenfrei möglich. Die Nahversorgung vor Ort mit Gütern des täglichen Bedarfs ist optimal gewährleistet.

#### 2. Größe/ Raumaufteilung

Die Maisonette hat rund 103 m<sup>2</sup> und teilt sich im Erdgeschoß in Vorraum, WC, Wohnküche mit Speisekammer und im Obergeschoß in Vorraum, Bad, 4 Zimmer und

Balkon mit rund 5 m<sup>2</sup> auf. Weiters ist zum Top 1 ein vermietetes Geschäftslokal mit einem Büro- und Geschäftsraum mit rund 49 m<sup>2</sup> (in der Farbe Orange gekennzeichnet) gehörig, das befristet vermietet ist. Als Zubehör zum Top 1 zählen weiters ein Trockenboden, eine Garage mit rund 17 m<sup>2</sup> und ein Abstellraum mit rund 41 m<sup>2</sup> (in der Farbe Lila gekennzeichnet) und im Keller ein Vorraum samt 2 Kellerräumen mit rund 40 m<sup>2</sup>.

**Individuelles Wohnen mit vielen Stau- und Einstellmöglichkeiten und einer großzügigen Außenanlage lässt sich bei diesem Wohnungseigentumsobjekt verwirklichen.**

### **3. Ausstattung**

Das Wohnhaus wurde 1963 errichtet. Es sind Holzverbundfenster eingebaut. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mit einer Gasheizung. Der Wohnbereich ist teilmöbliert. Es sind unterschiedliche Bodenbeläge, vor allem Parkett, Fliesen und Laminat, verlegt. Die Wände sind gemalt und im Sanitärbereich verflieset.

HWB: 304, fGEE 3,89.

Die Pflege der allgemeinen Außenflächen, wie Grünbereich und Hecken, und die Durchführung des Winterdiensts hat von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu erfolgen.

### **4. Kosten**

4.1. Kaufpreis: € 245.000,00.

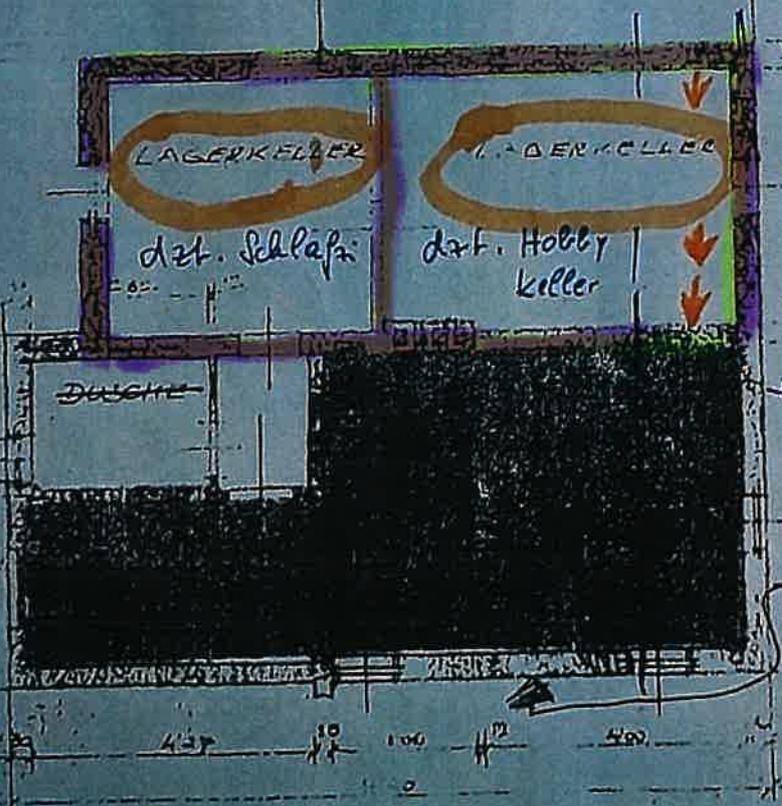
4.2. Monatliche Vorschreibung für Betriebskosten: € 100,00 zzgl. Wärme und Strom.

4.3. Die gesetzliche Rücklage wird aktuell nicht eingehoben.

4.4. Provision: 3% zzgl. 20% USt. im Erfolgsfall.

NICHT UNTERKELLERT

STANDSEITUNG

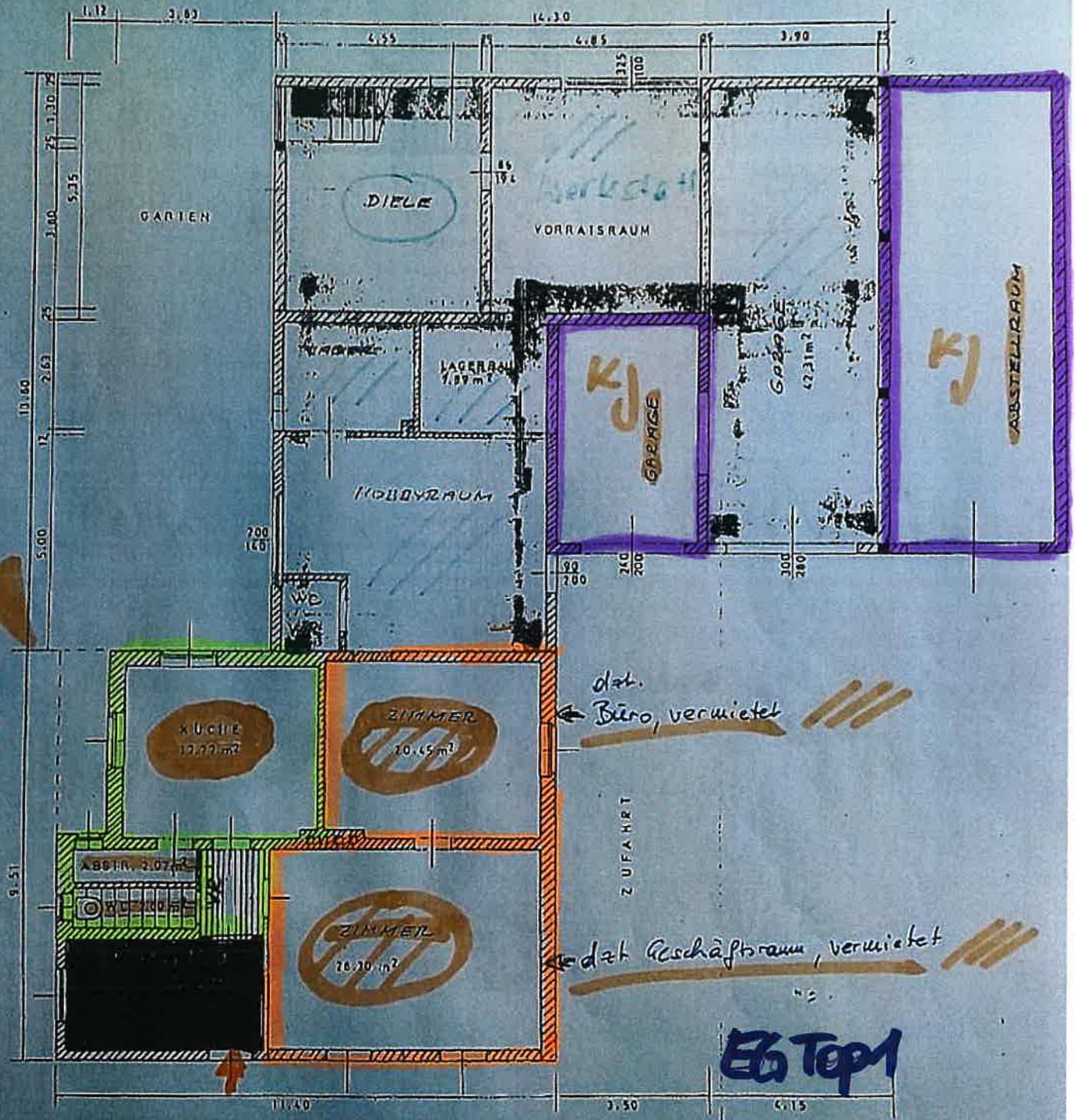


Gasanschluss

dzt. Heizraum  
(inkl. Sauna)

K6 Topf

ERDGESCHOSZ



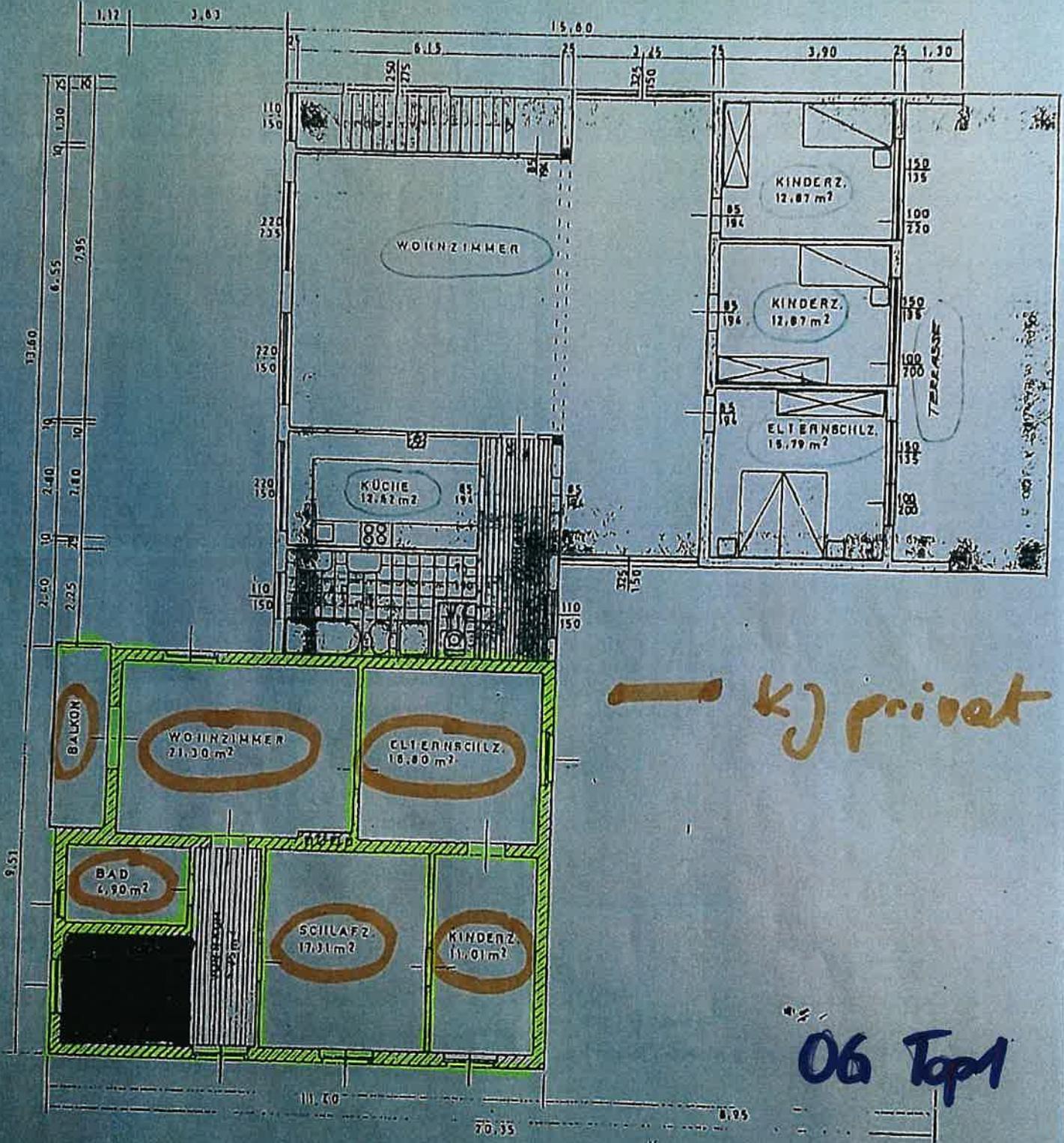
KJ

dat. Büro, vermietet

dat. Geschäftsraum, vermietet

EG Top 1

I. STOCK



— kj privat

06 Top1

BM TECH | building solutions  
Ing. Dietmar Gindl, AE  
Feichsenstrasse 5  
3251 Purgstall  
+43 664 4000 962  
office@bmttech.at



# ENERGIEAUSWEIS

## Ist-Zustand

### Juchem - Wohnung

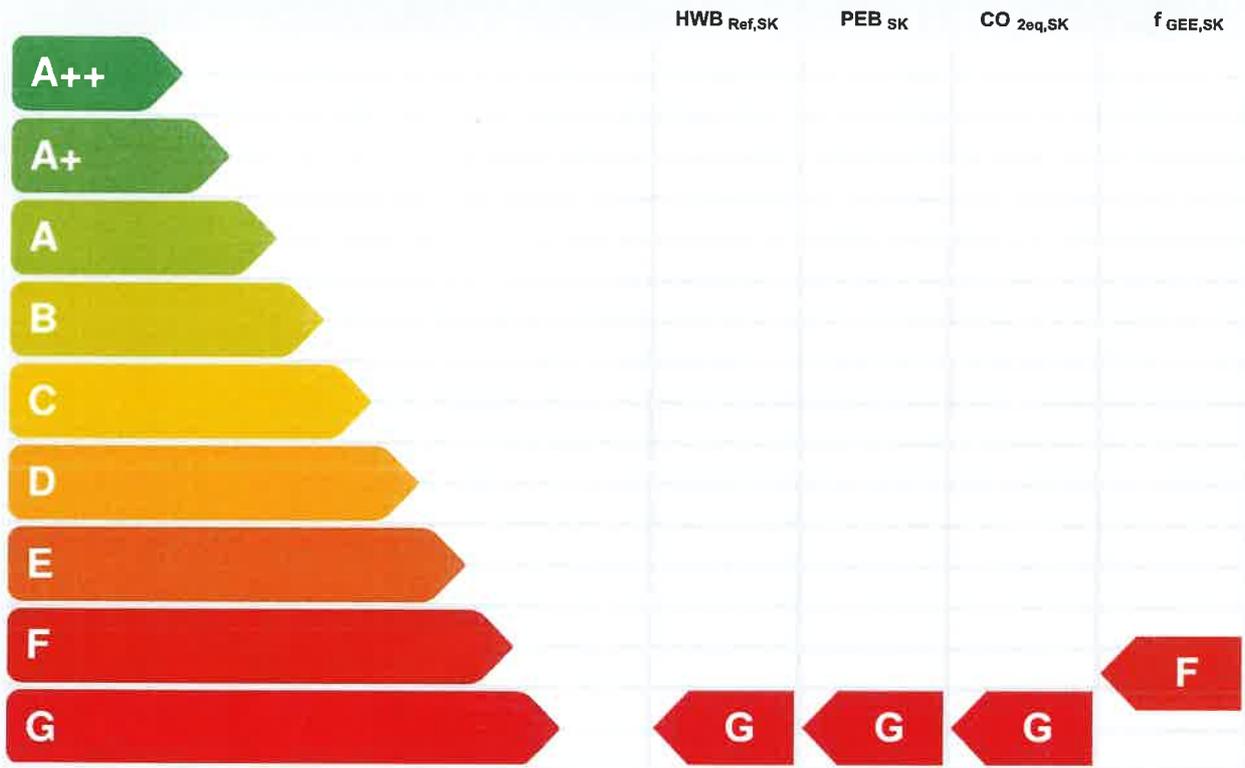
Karin Juchem  
Wienerstr. 23  
3252 Petzenkirchen

# Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG		Umsetzungsstand	
Juchem - Wohnung		Ist-Zustand	
Gebäude(-teil)	EG+OG Wohnung	Baujahr	1963
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Wienerstr. 23	Katastralgemeinde	Petzenkirchen
PLZ/Ort	3252 Petzenkirchen	KG-Nr.	14412
Grundstücksnr.	280/2	Seehöhe	250 m

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



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n-em</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

Brutto-Grundfläche (BGF)	149,6 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	119,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.726 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	464,3 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	306,3 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-15,8 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	1,52 m	mittlerer U-Wert	1,52 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	129,47	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 265,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 265,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 417,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 3,76

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 45.536 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 304,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 45.536 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 304,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 1.147 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 69.976 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 467,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,61
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,45
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,50
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 2.079 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 72.054 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 481,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 80.440 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 537,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em.,SK</sub> = 79.081 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub> = 528,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem.,SK</sub> = 1.359 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub> = 9,1 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 17.753 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 118,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 3,89
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM TECH   building solutions
Ausstellungsdatum	16.04.2024		Feichsenstrasse 5, 3251 Purgstall
Gültigkeitsdatum	15.04.2034	Unterschrift	
Geschäftszahl			

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 Ref,SK 304**     **f GEE,SK 3,89**

#### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	150 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,52 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	464 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,66 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	306 m <sup>2</sup>		

#### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Einreichplan
Bauphysikalische Daten:	Einreichplan
Haustechnik Daten:	Lokalausweis, 16.04.2024

#### 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](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.