

Exposé

Landhaus in Drassburg

Landhaus mit gepflegtem Garten



Objekt-Nr. OM-364916

Landhaus

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:

Reindl Gerhard

Mobil: +43 677 62087069

Eisenstädterstrasse 41
7021 Drassburg
Burgenland
Österreich

Baujahr	1930	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	969,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	137,40 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Landhaus mit großzügigem Garten.

Ein Nebengebäude für Holzlagerung, Gartengeräte, und Öl- Lagerraum (Tank) bietet zusätzlich viel Stauraum. Darüber hinaus gibt es eine Garage und ein Gartenhaus. Zur Bewässerung der Rasenflächen und dem Gemüsegarten steht ein eigener Brunnen samt Wasserwerk zur Verfügung.

Die Raumaufteilung über zwei Etagen :

Im Erdgeschoß befindet sich ein großer Vorräum, die Küche, eine Bauernstube mit massiver Holzdecke und das Wohn / Fernsehzimmer. Zusätzlich gibt es noch eine Waschküche/ Badezimmer mit Dusche und einen Lagerraum für Lebensmittel inkl. Kühltruhe.

Im Obergeschoß befindet sich das eigentliche Badezimmer und 3 Schlafzimmer.

Im Keller gibt es ein Wasserwerk, eine Warmwasserboiler und den Heizkessel.

Das Wohnhaus verfügt über eine Zentralheizung, zusätzlich kann aber auch mit dem Kachelofen im Erdgeschoß geheizt werden.

Teilweise wird der eigene Stromverbrauch über ein PV-Balkonkraftwerk abgedeckt.

Die Nähe zum Bahnhof ermöglicht es auch mit Öffentlichen Verkehrsmitteln z.B. stündlich nach Wien zu pendeln. Eisenstadt und Mattersburg sind mit einer guten Busverbindung zu erreichen. Einen Arzt, einen Tierarzt und einen Nahversorger gibt es im Ort.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	186,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Auffahrt zur Garage

Exposé - Galerie



Hof Rückseite



Rückansicht

Exposé - Galerie



Eingang

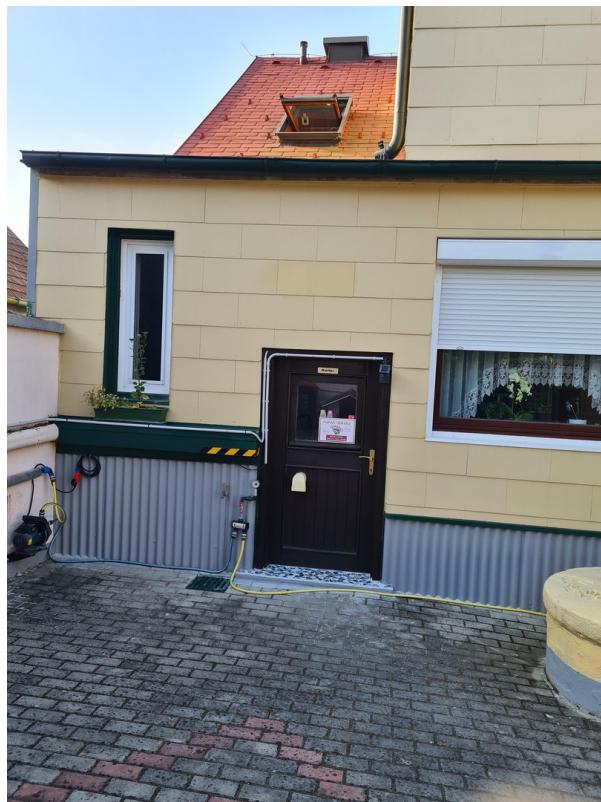


Garage

Exposé - Galerie

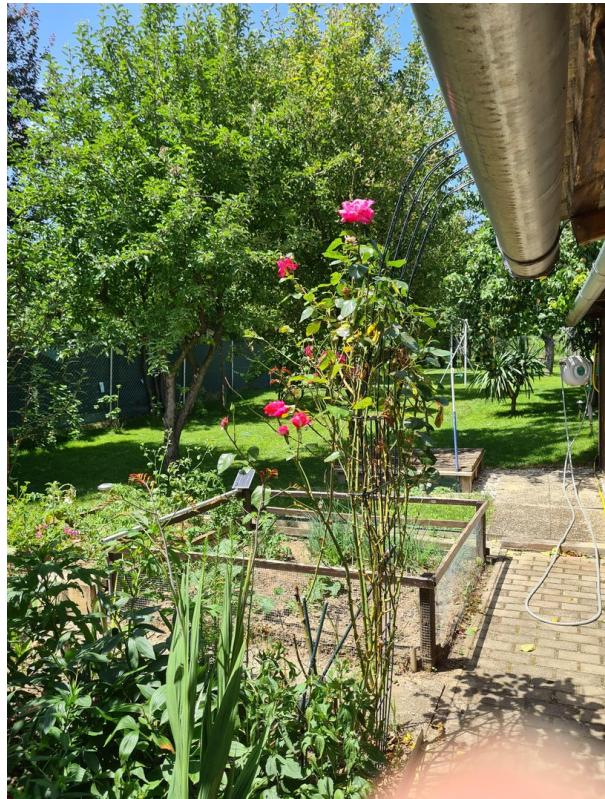


Nebengebäude



Kellerabgang

Exposé - Galerie



Garten (Bild 1)



Garten (Bild 2)

Exposé - Galerie

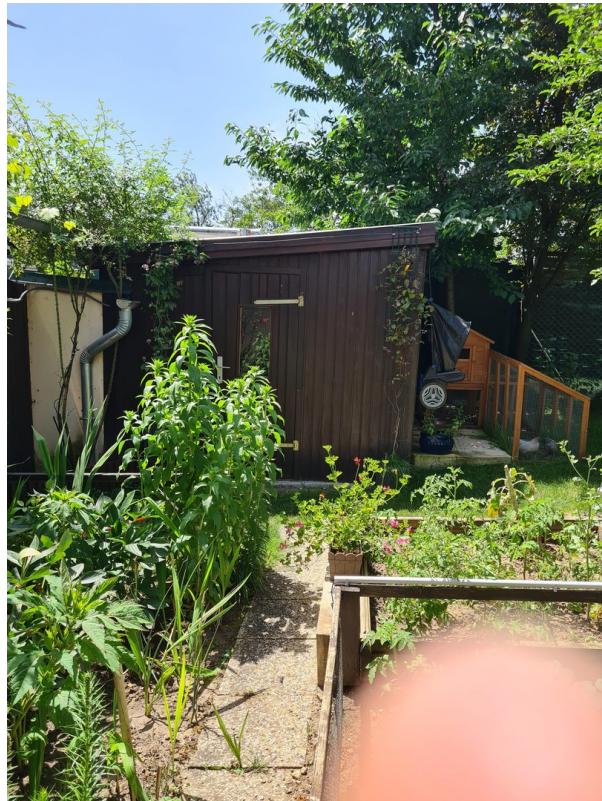


Garten (Bild 3)

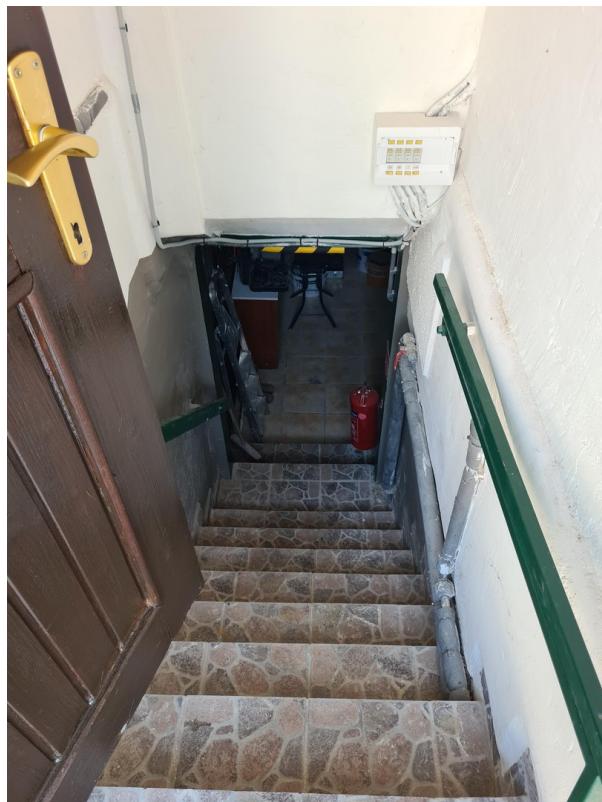


Garten (Bild 4)

Exposé - Galerie



Gartenhütte



Kellerabgang

Exposé - Galerie

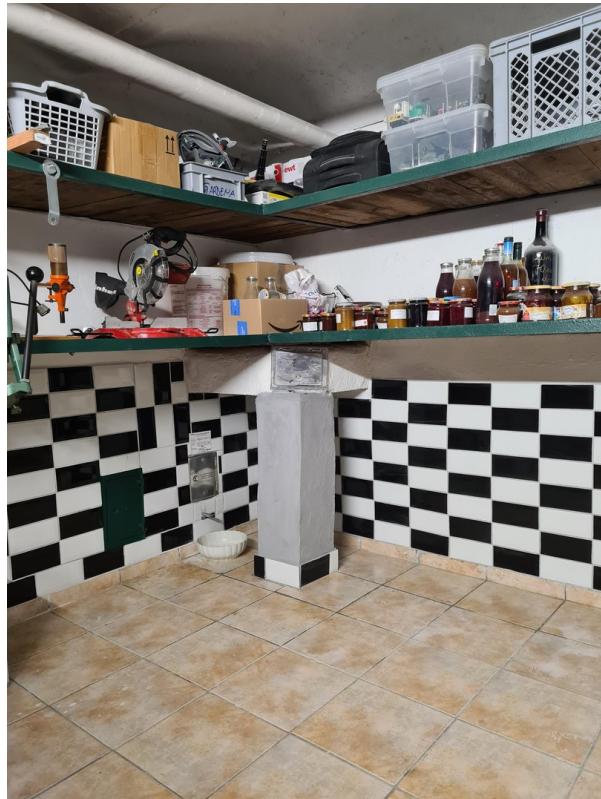


Wasserwerk

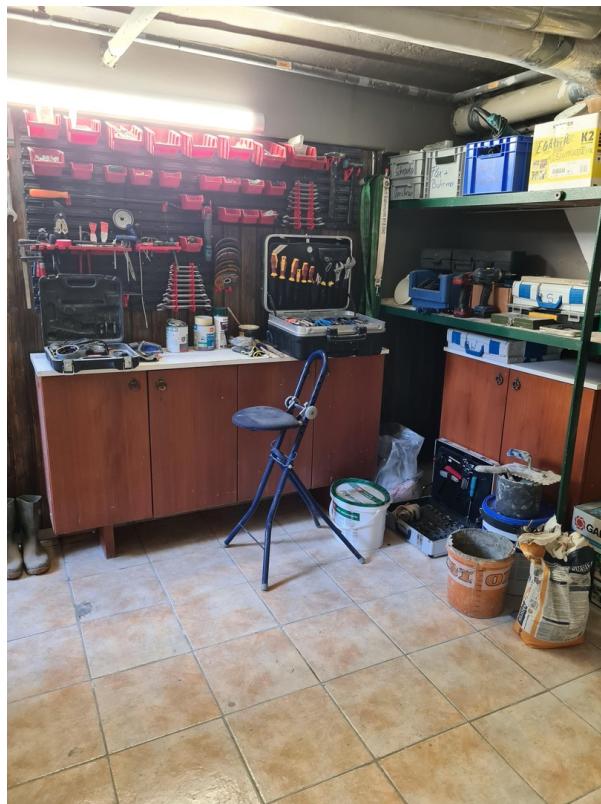


Durchgang Heizraum

Exposé - Galerie



Lagerraum



Werkstatt

Exposé - Galerie



Heizraum



Heizung

Exposé - Galerie



Vorraum (Bild 1)



Vorraum (Bild 2)

Exposé - Galerie



Vorraum (Bild 3)



Küche (Bild 1)

Exposé - Galerie



Küche (Bild 2)



Küche (Bild 3)

Exposé - Galerie

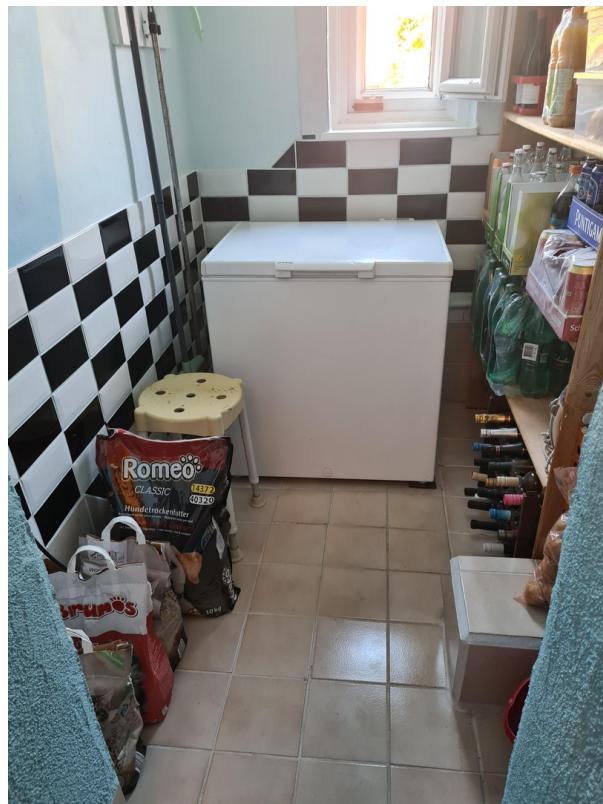


Waschküche / Bad EG



Durchgang Lagerraum

Exposé - Galerie

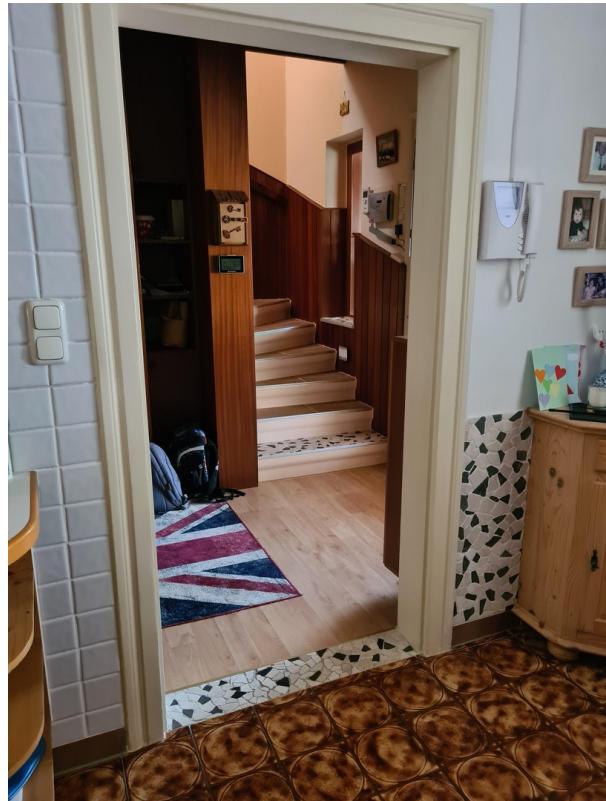


Lagerraum (Bild 1)



Lagerraum (Bild 2)

Exposé - Galerie



Ausgang Küche



WC

Exposé - Galerie



Stiegenaufgang



Gang OG

Exposé - Galerie

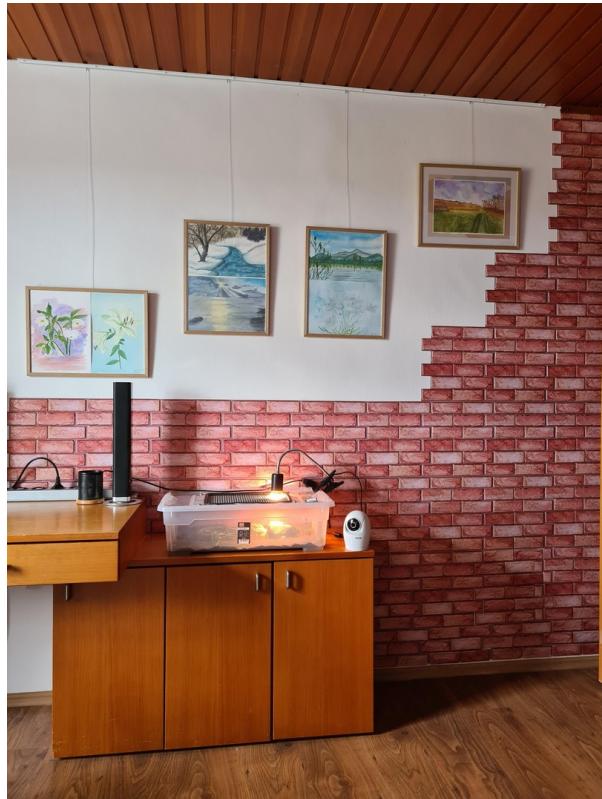


Bad OG



Kinderzimmer (Bild 1) OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer (Bild2) OG



Schlafzimmer 1 (Bild 1)

Exposé - Galerie

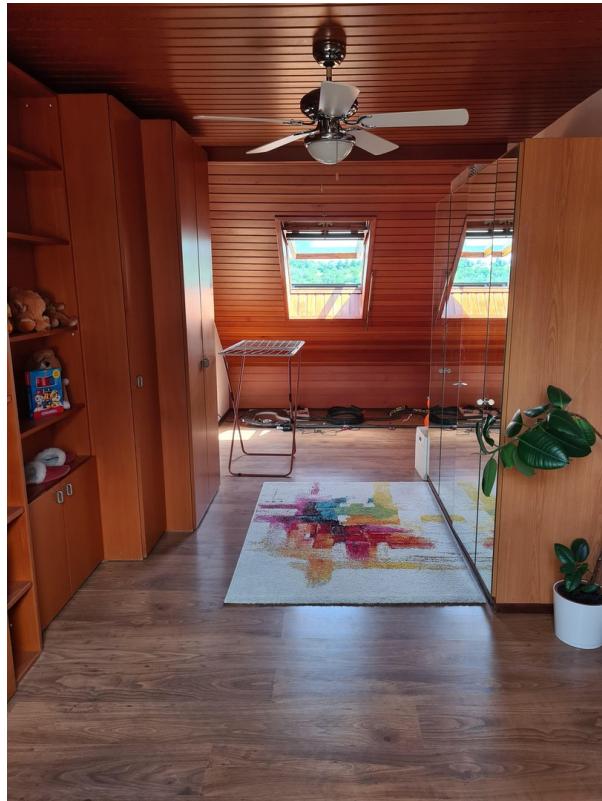


Schlafzimmer 1 (Bild 2)



Schlafzimmer 2 (Bild 1)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2(Bild 2)



Esszimmer (Bild 1)

Exposé - Galerie



Esszimmer (Bild 2)



Esszimmer (Bild 3)

Exposé - Galerie

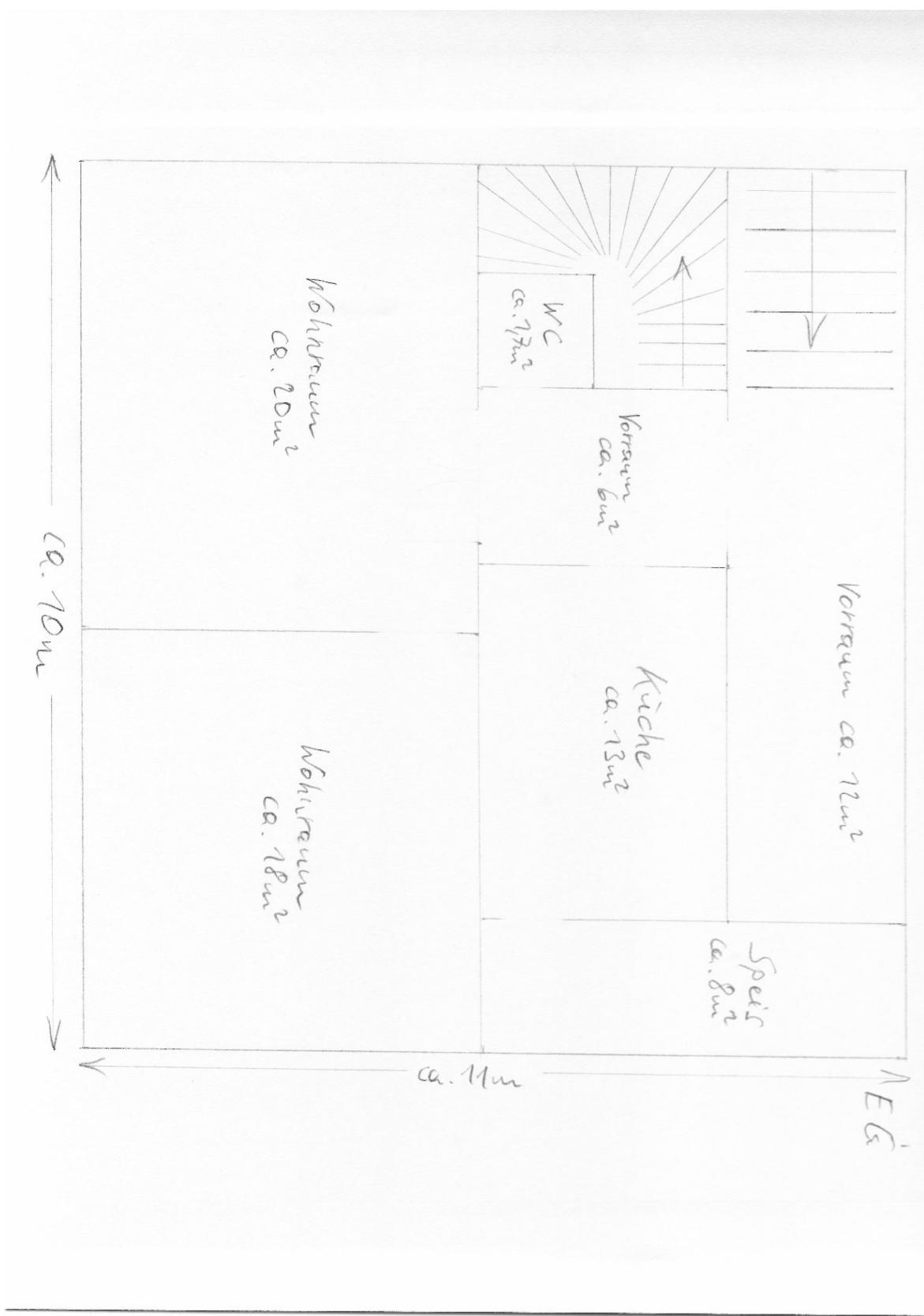


Wohnzimmer (Bild 1)

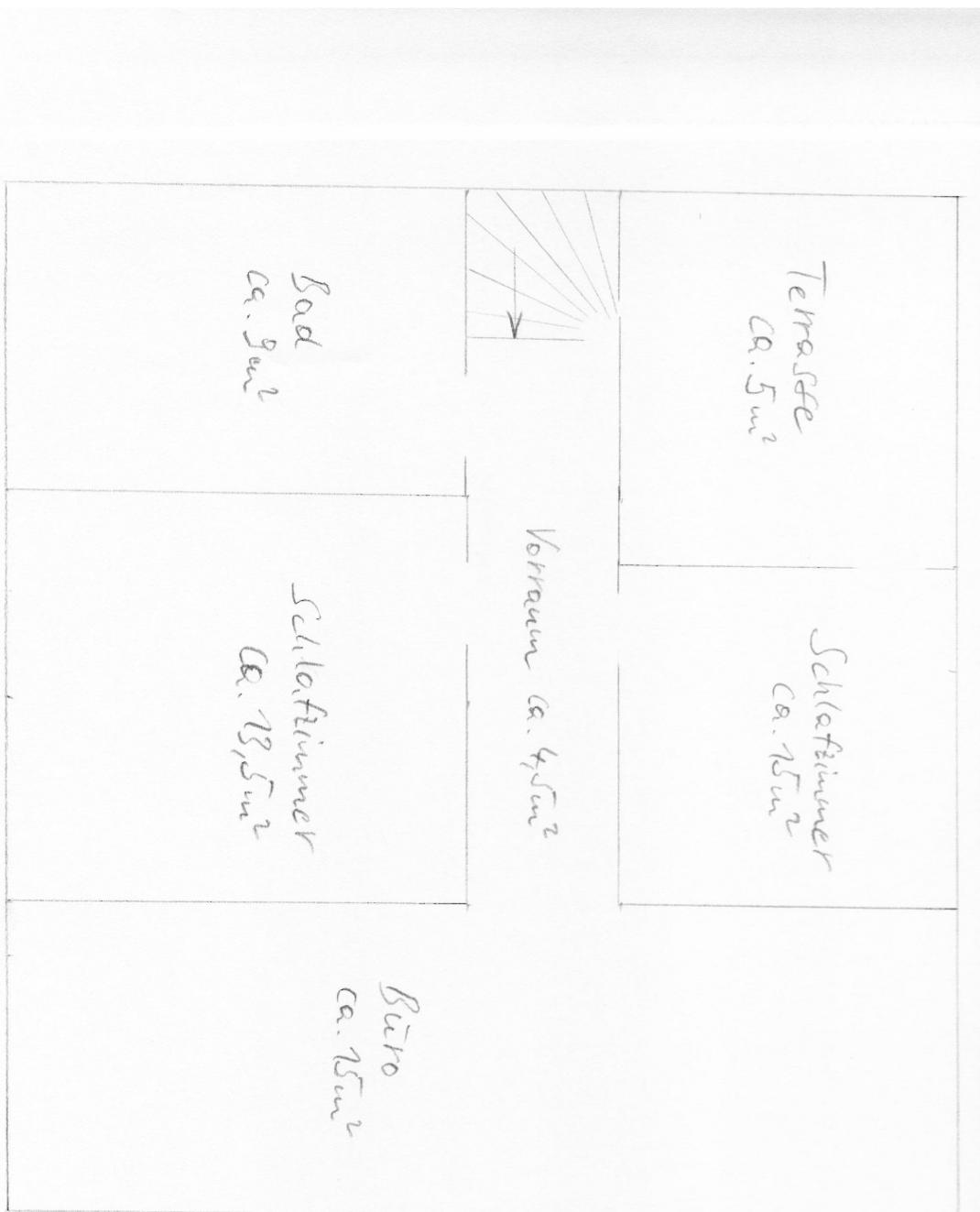


Wohnzimmer (Bild 2)

Exposé - Grundrisse

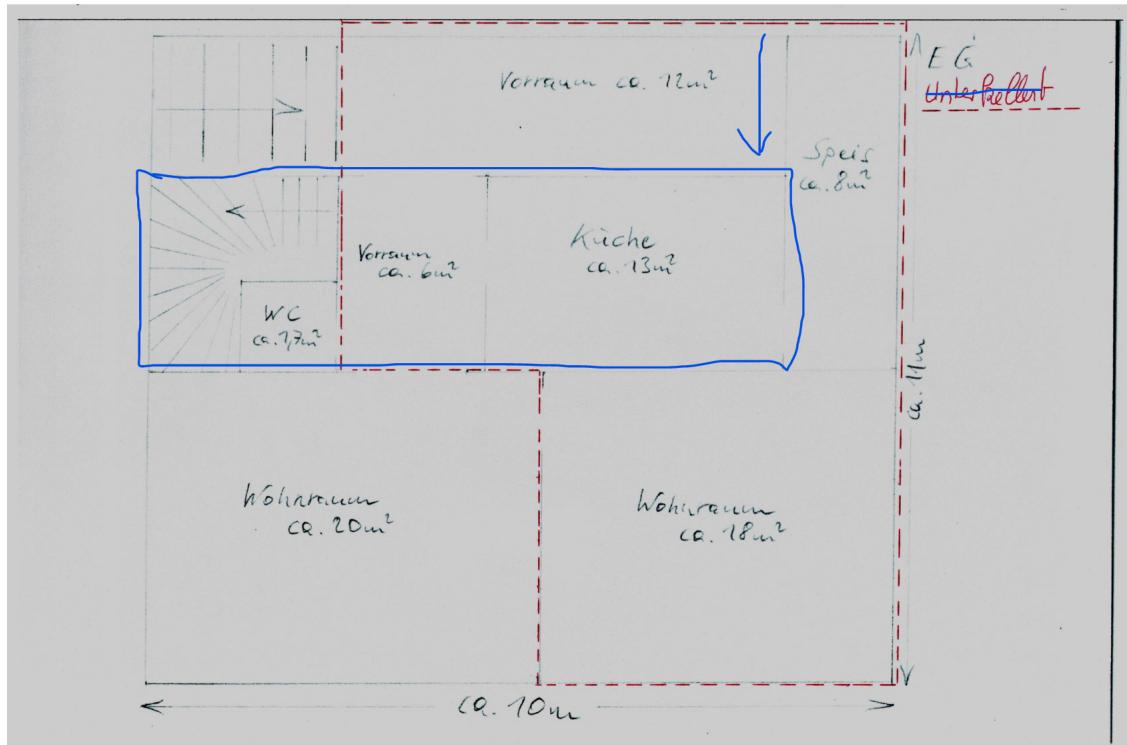


Exposé - Grundrisse



DA

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Katasterplan

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG

Haus Volkovits

Gebäude(-teil)
Nutzungsprofil
Straße
PLZ/Ort
Grundstücksnr.

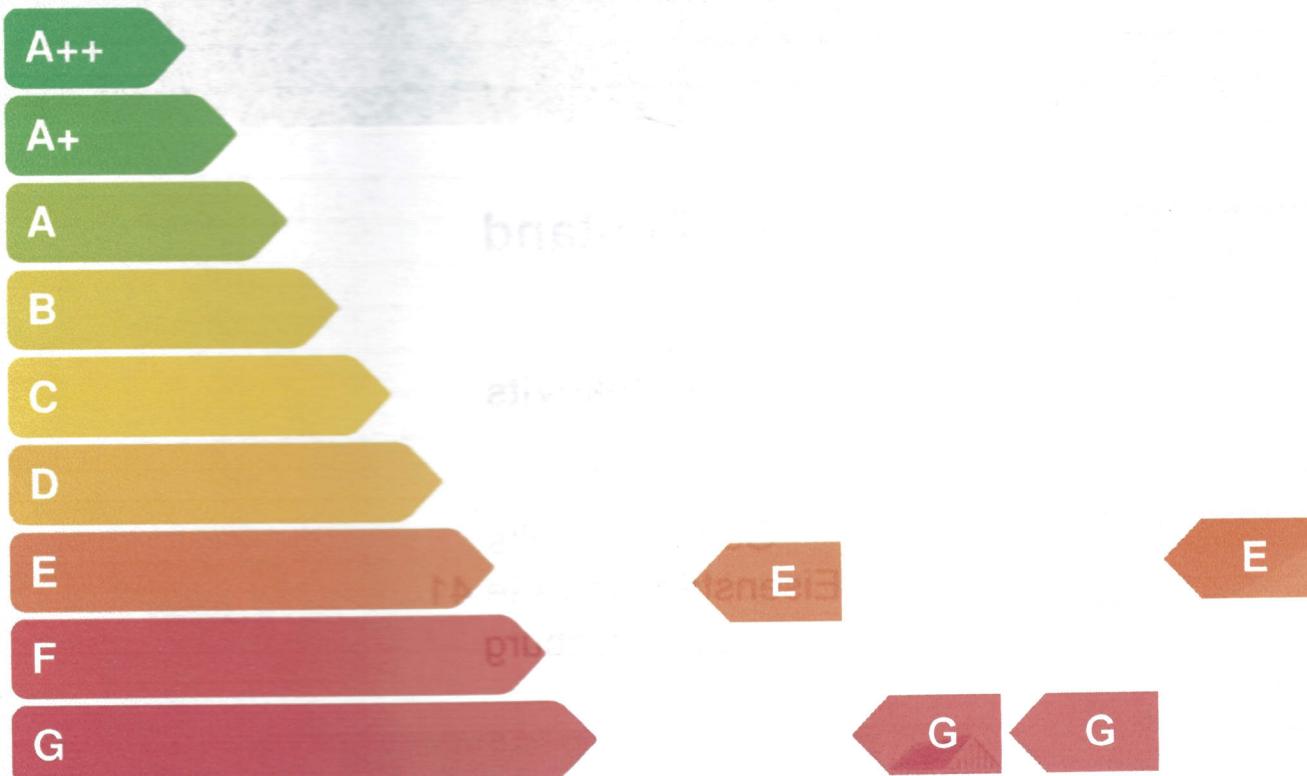
Einfamilienhaus
Eisenstädterstraße 41
7021 Grazburg
62112

Baujahr
Letzte Veränderung
Katastralgemeinde
KG-Nr.
Seehöhe

1930
Draßburg
30103
218 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

HWB Ref,SK PEB sk CO2 sk f GEE



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 Wärmefülligung, 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 Wärmeleitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HSB: Der Haushaltstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energimenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und 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.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2006 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBAUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	220 m ²	charakteristische Länge	1,35 m	mittlerer U-Wert	0,98 W/m ² K
Bruttofläche	176 m ²	Heiztage	289 d	LEK _T -Wert	88,0
Brutto-Volumen	668 m ³	Heizgradtage	3369 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	495 m ²	Klimaregion	NSO	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,74 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	189,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	189,0 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	335,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,90
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	40 895 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	186,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	40 895 kWh/a	HWB _{SK}	186,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	2 805 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	69 276 kWh/a	HEB _{SK}	315,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,59
Haushaltsstrombedarf	3 607 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	72 883 kWh/a	EEB _{SK}	331,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	97 018 kWh/a	PEB _{SK}	441,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	90 622 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	412,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6 396 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	29,1 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	22 287 kg/a	CO2 _{SK}	101,5 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,90
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GMR-Zahl
Ausstellungsdatum 26.10.2017
Gültigkeitsdatum 25.10.2027

Erstellerin

BAUBERATUNG GRAF
Brüggerstraße 12
2540 Bad Vöslau

Unterschrift

BAUMEISTER
Ing. Ulrich Graf
Brüggerstraße 12
A 2540 Bad Vöslau
Mobil: +43 676 73 86 985
Email: bauberratung-graf@live.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.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Drassburg

HWB SK 186 fGEE 2,90

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	220 m ²	charakteristische Länge l _C	1,35 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	668 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,74 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	495 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse Standortklima (Drassburg)

Transmissionswärmeverluste Q _T	44 834 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	5 724 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	4 588 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	4 926 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h	40 895 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T	45 317 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	5 786 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	4 502 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	4 981 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h	41 498 kWh/a

Haustechniksystem

- Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl Extra leicht)
 Warmwasser: Stromheizung (Strom)
 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 / Unkonditionierte Gebäudeelemente vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
 ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 /
 ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

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.

