

# Exposé

## Wohnung in SALZBURG

**Sehr ruhig gelegene Wohnung Nähe Finanzamt**



Objekt-Nr. OM-397130

### Wohnung

Verkauf: **243.000 €**

5020 SALZBURG  
Salzburg  
Österreich

Baujahr	1964	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,19 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	266 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumlage in Salzburg – Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Parsch (KG Aigen), provisionsfrei!

Sie suchen eine helle, ruhig gelegene und sofort bezugsfertige Wohnung in einer der beliebtesten Wohngegenden Salzburgs?

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Parsch verbindet perfekte Lage mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss. Ideal für Singles, Paare oder als Wertanlage!

Highlights im Überblick:

- Helles Wohnzimmer (ostseitig) mit Blick in den Park
- Sonnige Loggia – perfekt für Morgenkaffee oder Feierabend
- Maßgefertigte Tischlerküche (2011) – kompakt, funktional, stilvoll
- Bad (Sanierung 2025) mit Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank, zusätzlichem Stauraum und Waschmaschinenanschluss
- Geräumiges Schlafzimmer mit Platz für Doppelbett und zwei Schrankwände
- Großzügiger Vorraum mit Platz für Garderobe, Regale und Spiegel
- Eigenes Kellerabteil (ca. 5 m<sup>2</sup>), allgemeiner Kfz-Abstellbereich und Fahrradraum im Keller

## Ausstattung

Top-Ausstattung:

- Vorraum, Bad und Küche: Fliesenboden
- Wohn- und Schlafzimmer: Parkettboden
- 2011 komplette Sanierung inkl. Elektrik
- Bad 2025 erneuert

## Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Sonstiges

Privatverkauf – keine Maklerprovision!

Jetzt Termin sichern und diese Immobilie in Toplage selbst erleben.

Die Betriebskosten betragen monatlich 265,21€, davon fließen 52€ in den Instandhaltungsfonds.

## Lage

- Busverbindung (Linie 7) direkt vor der Haustür
- Hofseitige Ausrichtung für absolute Ruhelage
- Parsch/Aigen – begehrte Wohngegend mit bester Infrastruktur

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.754,69 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Vorzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

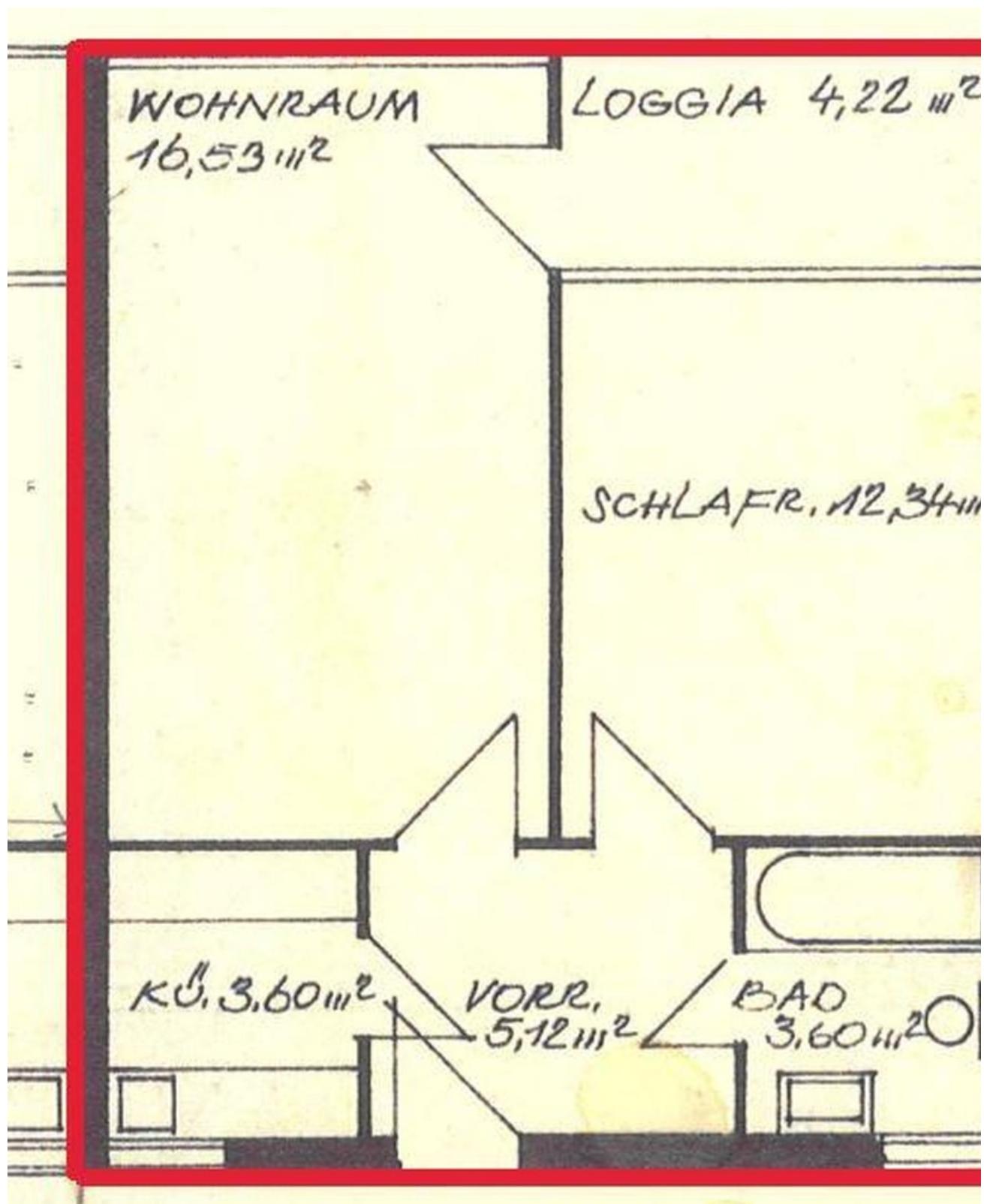


Balkon



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Plan der Nachbarwohung (180°)

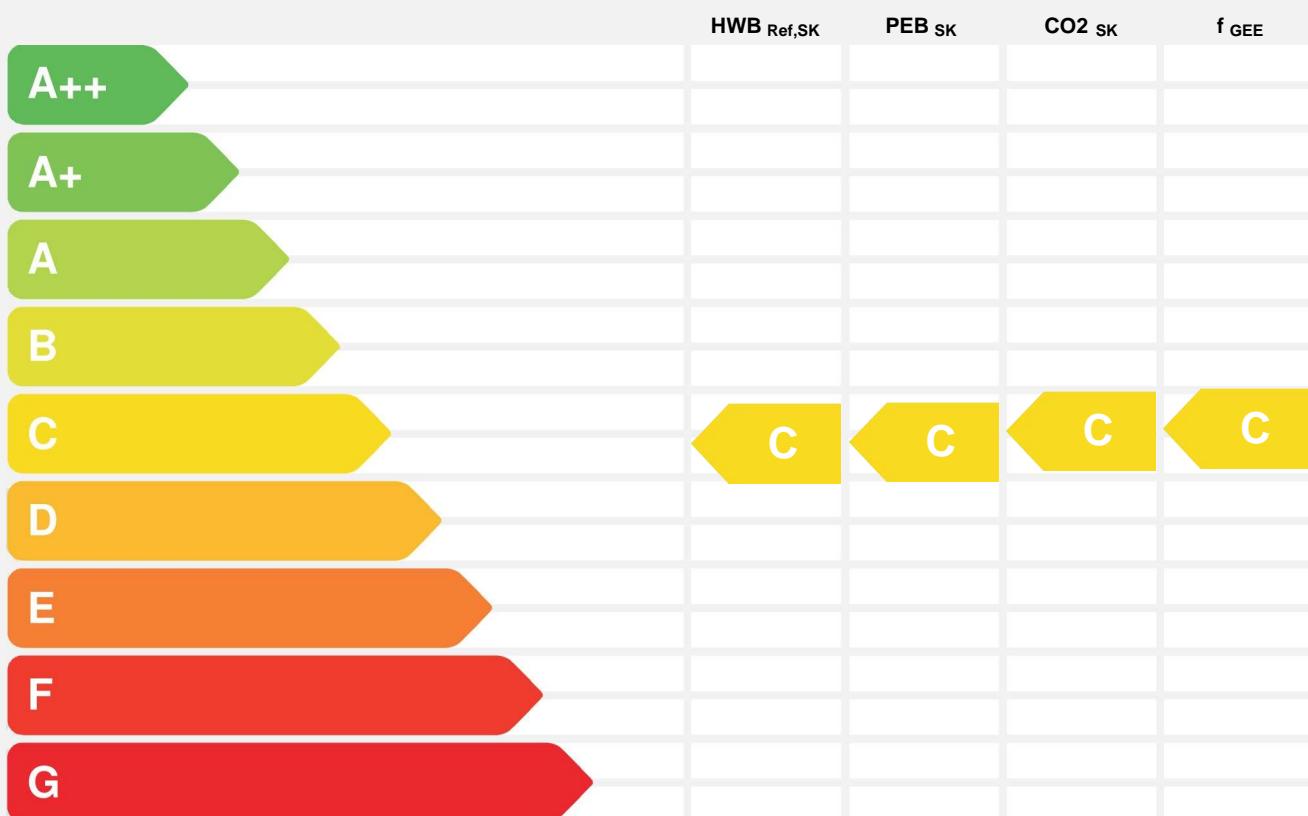
# **Exposé - Anhänge**

1. Energieausweis Seite 1
2. Energieausweis Seite 12

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015**BEZEICHNUNG** Aigner Straße 9a, Salzburg ÖSW/1377

Gebäude(-teil)		Baujahr	1964
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Aigner Straße 9A	Katastralgemeinde	Aigen I
PLZ/Ort	5020 Salzburg-Stadt	KG-Nr.	56501
Grundstücksnr.	228/1	Seehöhe	424 m

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

**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.

**WWW:** 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.

**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).

**fEE:** Der **Gesamtenergoeffizienz-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 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 über die Gesamtenergoeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.185 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,53 m	mittlerer U-Wert	0,89 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	1.748 m <sup>2</sup>	Heiztage	248 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	58,7
Brutto-Volumen	6.459 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3615 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.557 m <sup>2</sup>	Klimaregion	NF	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,40 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,2 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB <sub>Ref,RK</sub>	73,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	73,3 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB <sub>RK</sub>	112,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GEE</sub>	1,33
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	175.469 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	80,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	175.469 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	80,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	27.918 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	228.640 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	104,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,12
Haushaltsstrombedarf	35.895 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	264.535 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	121,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	429.781 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	196,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	360.799 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub>	165,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	68.982 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	31,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	75.915 kg/a	CO2 <sub>SK</sub>	34,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,33
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 06.04.2019  
Gültigkeitsdatum 05.04.2029

ErstellerIn

Dipl. Ing. (FH) Bernhard Kaiser  
Am Egartl 14  
5163 Mattsee

Unterschrift



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.