

# Exposé

Bungalow in Traismauer

**MASSIVBAU EINFAMILIENHAUS**



Objekt-Nr. OM-399116

**Bungalow**

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:  
Mehmet Kartal

Tullner Straße 35  
3133 Traismauer  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,42 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	121,70 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schönes Massivbauweise Einfamilienhaus in Gemeindebarn zu verkaufen.

Baujahr 2014

Das Haus verfügt über 3 Schlafzimmern

1 Wohnzimmer mit Essbereich

1 Küche mit Einbaugeräten und ein kleines Speis

(derzeit Warmwasser Kombipuffer abgestellt)

Des weiteren hat das Haus 1 Abstellraum und einen Wäscheraum.

Durchs Wohnzimmer gelangt man auf die überdachte Terrasse.

Das Haus hat auch einen Obergeschoss das teils ausgebaut wurde.

(ca. 130 m<sup>2</sup> Potenzielle Wohnraum)

Zentrale Heizung und Warmwasser aufbereitung durch ein Pelletsoffen im Wohnzimmer.

(ca. 2-2,5 Tonne Verbrauch letzte 2 Winter)

Zusätzlich ein Elektroboiler für Sommerzeit

Zentrale Satelliten und Netzwerk Anschluß für jedes Zimmer.

Behindertengerechte Zugang.

Monatlich 66 Euro Betriebskosten

(Müll, Kanal Gebühren)

Das Haus verfügt ein Schuppenteil ca 30m<sup>2</sup> für Garten Werkzeuge oder Brennstoff/Pellets lagerung usw.

Für weitere Auskünfte schreiben Sie mir per willhaben oder kontaktieren Sie mich per WhatsApp.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

BITTE KEIN MAKLER&BERATER ANFRAGEN.

§ 174 Abs. 1 TKG 2021

PRIVAT VERKAUF.

PROVISION FREI.

## Lage

Ruhiger Lage

Es gibt ein großes Kindergarten in Traismauer und besteht ein Busverbindung für Kinder.

2 Km zu Sitzenberger Gesundheitszentrum Resillenpark, Haus-Zahnarzt.

2 Km zu nächste Lebensmittelgeschäft (Spar Reidling), Wiesbauer Gourmet.

300 Meter zum Bahnhof, Bäckerei Pauntzen

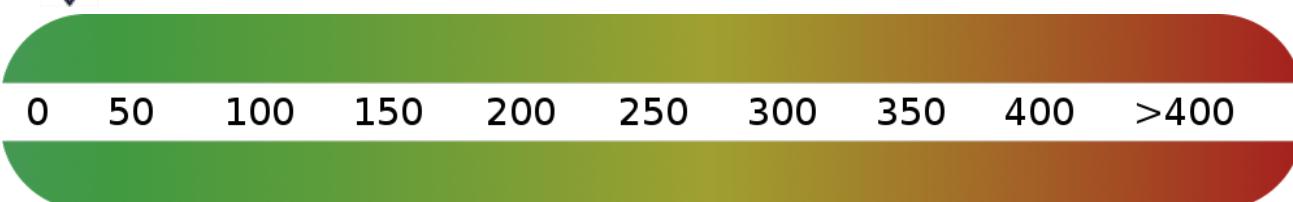
Zahlreiche Gasthäuser, Weinkeller und Heuriger unmittelbarer Nähe

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	29,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



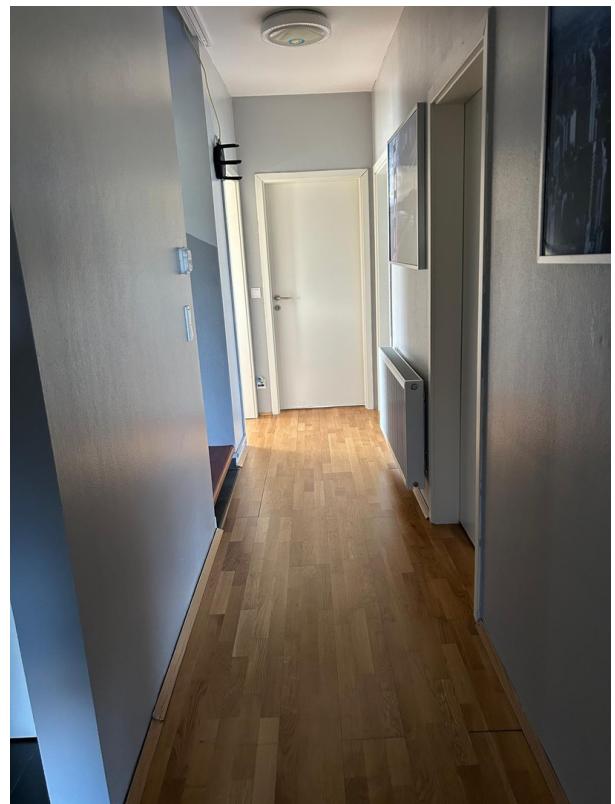
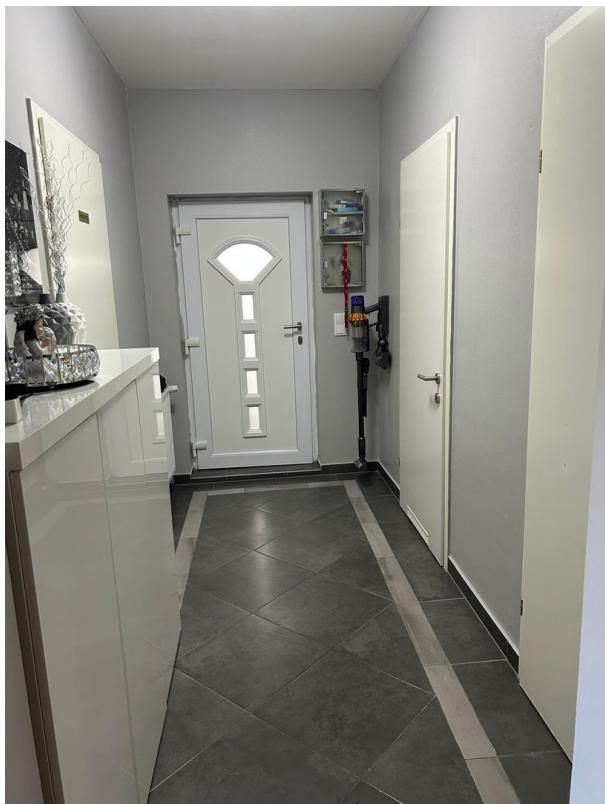
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Energieausweis für Wohngebäude - Planung

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011



### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	245 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,20 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	196 m <sup>2</sup>	Heiztage	196 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	809 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3484 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	554 m <sup>2</sup>	Norm-AußenTemperatur	-14,2 °C	SommerTauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,68 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	17,2
charakteristische Länge	1,46 m				

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima		Anforderung
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m <sup>2</sup> a]	
HWB	28,6 kWh/m <sup>2</sup> a	7.196	29,4	
WWWB		3.130	12,8	48,9 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
HTEB <sub>RH</sub>		-5.762	-23,5	
HTEB <sub>wv</sub>		-2.117	-8,6	
HTEB		2.542	10,4	
HEB		3.582	14,6	
HHSB		4.024	16,4	
EEB		7.606	31,0	
PEB		20.832	85,0	88,3 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
PEB <sub>nem.</sub>		17.095	69,8	
PEB <sub>em.</sub>		3.737	15,3	
CO <sub>2</sub>				
f <sub>GEE</sub>		0,67		

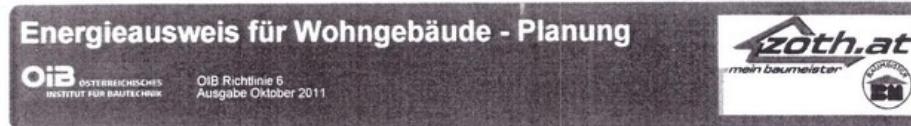
### ERSTELLT

GWR-Zahl	Erstellerin	Firma Baumeister Robert Zoth Austinstraße 38 3107 St. Pölten Traisenpark
Ausstellungsdatum	23.01.2014	
Gültigkeitsdatum	Planung	Unterschrift
Geschäftszahl	2014012001	



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage merklich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

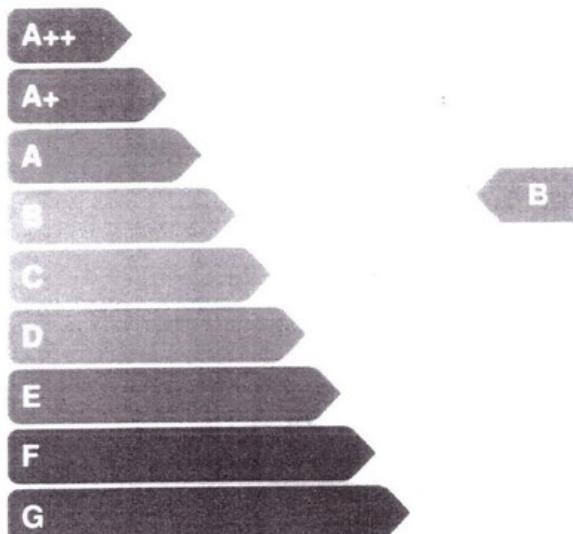
# Exposé - Grundrisse



BEZEICHNUNG	Wohnhaus Fam. Stevanovic		
Gebäudeteil		Baujahr	2014
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Gemeindelebarn
PLZ/Ort	3133 Traismauer	KG-Nr.	19118
Grundstücksnr.	28/8	Seehöhe	194 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)

HWB<sub>SK</sub>



HWB: Der **Heizwärmeverbrauch** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnen sich zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWVB: Der **Warmwasservärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO<sub>2</sub>: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f<sub>GEE</sub>: Der **Gesamtenergieeffizienzfaktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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 nach Maßgabe der NO GEEV 2008

# Exposé - Grundrisse

