

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gumpoldskirchen

### Schönes Grundstück mit älterem Wohnhaus in Gumpoldskirchen



Objekt-Nr. OM-411334

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:  
Elisabeth & Manfred Buchner

2352 Gumpoldskirchen  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1960	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	427,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	130,00 m²	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schönes, gut gelegenes Grundstück mit einer Gesamtgröße von 427 m<sup>2</sup>, reine Gartenfläche rund 300 m<sup>2</sup>, mit Altbaumbestand, automatische Bewässerung und kleines Planschbecken

mit älterem, renovierungsbedürftigem Haus mit 100 m<sup>2</sup> auf einer Ebene

- \* 4 Zimmer (1 mit Ausgang auf die Terrasse)
- \* 1 Wohnküche
- \* 1 Badezimmer mit Wanne, 1 separates kleines Badezimmer mit Dusche
- \* 2 separate WCs
- \* 2 Vorzimmer (Veranda)
- \* 1 Abstell-/Heizraum (mit Stelrad Gasheizung und einem Allesbrennerofen)
- \* großer, ausbaufähiger Dachboden wärmegeklämmt

überdachte, uneinsehbare Terrasse 8 m<sup>2</sup>

kleines gemauertes Gartenhaus 22 m<sup>2</sup>, derzeit genutzt für Gartengeräte, Gartenmöbel und als Werkstatt, beheizt und Wasseranschluss vorhanden

## Ausstattung

Ein Teil des Hauses wurde im Jahr 1927 von der Genossenschaft für Eisenbahnbedienstete im Zuge eines Siedlungsprojekts erbaut und im Laufe der Jahre auf die heutige Größe erweitert. Beheizt wird es mit einer Gaszentralheizung, es besteht jedoch die Möglichkeit, auf den systemintegrierten Allesbrennerofen umzuschalten.

Kabelanschluss für TV und Internet in jedem Zimmer sowie Festnetztelefon als auch ein günstiger Nachtstromanschluss sind vorhanden.

Das Haus weist einigen Renovierungsbedarf auf, doch das wiederum gibt Ihnen die Chance, Ihre individuellen Vorstellungen umzusetzen.

Das Gebäude ist nicht unterkellert, verfügt jedoch über einen großen Dachboden, der gegebenenfalls sehr gut ausgebaut werden kann, um eine doppelt so große Wohnfläche zu erzielen.

Es handelt sich um einen Verkauf von Privat, daher fällt keine Maklerprovision an!

Kontaktaufnahme 0699 11560554

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Ruhelage im wunderschönen Weinort Gumpoldskirchen, gelegen an der südlichen Peripherie Wiens zwischen den Bezirksstädten Mödling und Baden, daher ist jegliche Infrastruktur im Umkreis von 5 km vorhanden.

Gumpoldskirchen selbst verfügt neben vielen idyllischen Heurigen über eine S-Bahnstation in Richtung Wien und Wiener Neustadt, ein Ärztezentrum, einen Kindergarten, Volksschule, eine Musikmittelschule, das Adventure Golf Freizeitzentrum und zahlreiche Wander- und Radwege.

Die nächste Autobahnauffahrt sowie die Westfield Shopping City sind in rund 10 Autominuten zu erreichen.

Gumpoldskirchen ist einer der lebenswertesten Orte an der Südbahnlinie, hier können sowohl Familien mit Kindern als auch ruhesuchende Senioren ihre Freizeit genießen und dennoch in kurzen Wegen alles erreichen, was benötigt wird.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	275,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Garten im Herbst



# Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Gartenhaus mit Planschbecken

# Exposé - Galerie



Eingang/Veranda



Wohnküche



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4



# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne



Heizraum/Technikraum

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten im Sommer mit Terrasse



# Exposé - Galerie



Garten im Sommer

**Ausfahrt  
freihalten!**

**ZU VERKAUFEN**

Vollständiges Exposé mit Bildern:



  
www.ohne-makler.net

 0699 1156 0554



# Exposé - Grundrisse

## Energieausweis für Wohngebäude

OiB

ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6

Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Doktor-Franz-Oswald-Straße Gumpoldskirchen	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1960
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1973
Straße	Doktor-Franz-Oswald-Straße 19	Katastralgemeinde	Gumpoldskirchen
PLZ/Ort	2352 Gumpoldskirchen	KG-Nr.	16110
Grundstücksnr.		Seehöhe	240 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO <sub>2eq</sub> SK	f <sub>GES,SK</sub>
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				D
E	E			
F		F		
G			G	

**HWB<sub>Ref</sub>:** 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<sub>GES</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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</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.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
p2024.314501 REPEA19 o1921 - Niederösterreich

31.05.2024

Seite 1

# Exposé - Grundrisse

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN			
Brutto-Grundfläche (BGF)	118,3 m²	Heiztage	365 d
Bezugsfläche (BF)	94,7 m²	Heizgradtage	3 656 Kd
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	331,3 m³	Klimaregion	NSO
Gebäude-Hüllfläche (A)	344,4 m²	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C
Kompaktheit (A/V)	1,04 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	0,96 m	mittlerer U-Wert	0,63 W/m²K
Teil-BGF	- m²	LEK <sub>T</sub> -Wert	63,58
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer
Teil-V <sub>B</sub>	- m³		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)	
	<b>Ergebnisse</b>
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 158,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 158,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 275,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,99

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 20 827 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 176,0 kWh/m²a	
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 20 827 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 176,0 kWh/m²a	
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> = 907 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a	
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 34 470 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 291,3 kWh/m²a	
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,18	
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,52	
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,59	
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 1 644 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m²a	
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 36 114 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 305,2 kWh/m²a	
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 40 661 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 343,6 kWh/m²a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em,SK</sub> = 39 584 kWh/a	PEB <sub>n.em,SK</sub> = 334,5 kWh/m²a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> = 1 077 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 9,1 kWh/m²a	
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 8 885 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 75,1 kg/m²a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 2,03	
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m²a	

ERSTELLT	
GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	31.05.2024
Gültigkeitsdatum	30.05.2034
Geschäftszahl	2024/496

ErstellerIn

Unterschrift

IBS

Riedlinggasse 32, 2353 Guntramsdorf

Dr. Franz Schügert

2353 Guntramsdorf,

Riedlinggasse 32

+43 (0)650/5249710

f.schuegert@ibskabs.at

*(Signature)*

Energieberatung, Energieaudits, Prototypenbau

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.

Energieausweis\_2

www.ohne-makler.net/expose/411334

Seite 13/15



# Exposé - Grundrisse

**Datenblatt GEQ**  
**Doktor-Franz-Oswald-Straße Gumpoldskirchen**

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB Ref,SK 176** **f GEE,SK 2,03**

**Gebäudedaten**

Brutto-Grundfläche BGF	118 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	0,96 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	331 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	1,04 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	344 m <sup>2</sup>		

**Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

**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 detailliert nach ON EN ISO 13370 / 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**

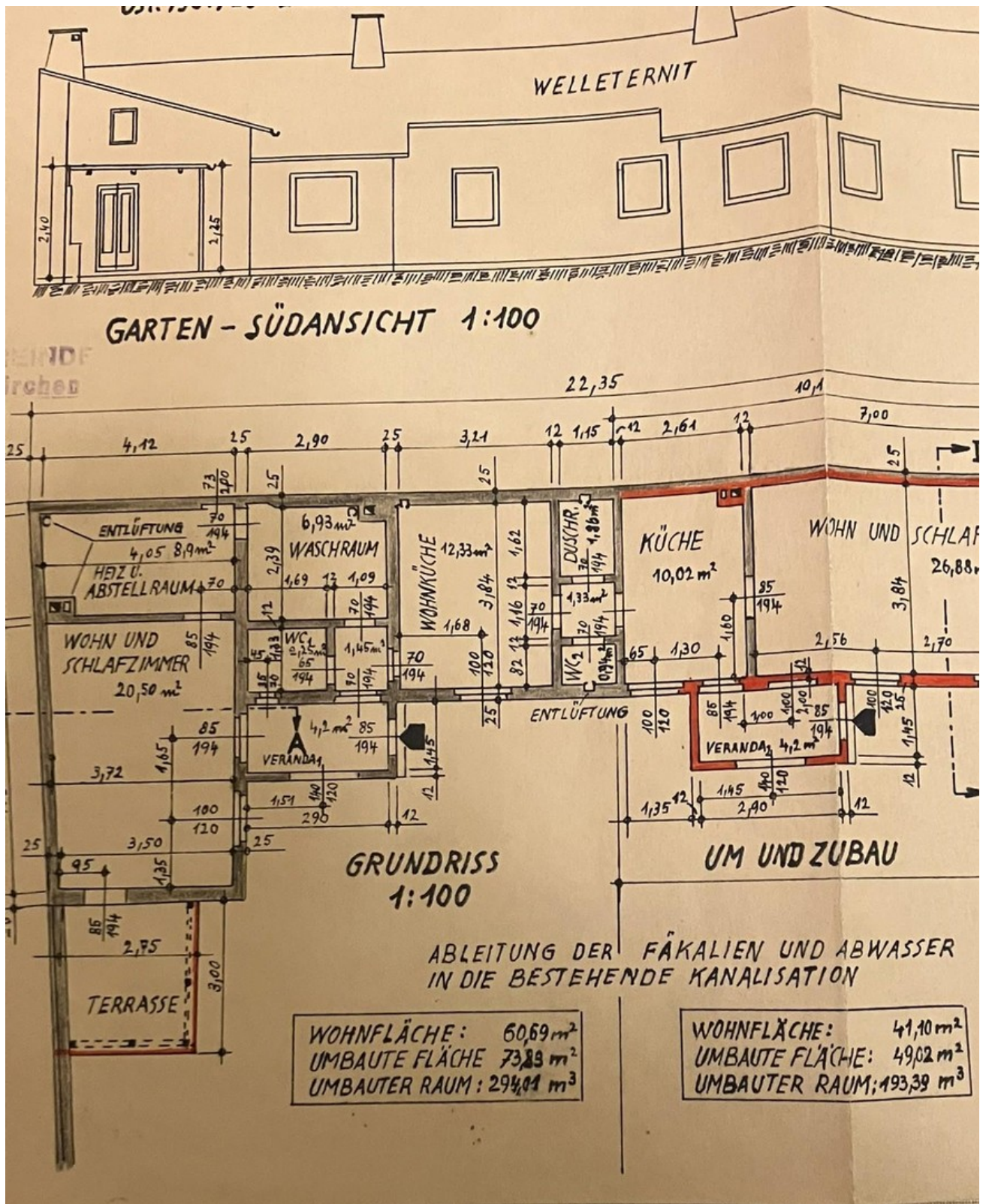
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten 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.

[W/K]	218,23
[W/K]	23,43

Energieausweis\_3



# Exposé - Grundrisse



Plan von Haus und Terrasse