

# Exposé

## Wohnung in Graz

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung in der Green City



Objekt-Nr. OM-417461

#### Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas

Olga-Rudel-Zeynek-Gasse 23, Top 25  
8054 Graz  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Etage	2. OG
Wohnfläche	76,83 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Baujahr 2016 besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und den beeindruckenden Ausblick ins Grüne.

Der ca. 40 m. große Balkon ein echtes Highlight – hier genießen Sie Sonne und Natur vom Frühstück bis zum Sonnenuntergang.

Die offene Wohnküche ist ein handwerkliches Meisterstück: eine Tischlerküche mit Steinplatte und Kücheninsel, ausgestattet mit hochwertigen Markeneinbaugeräten.

Das Badezimmer stammt ebenfalls vom Tischler und ist mit einer Palme-Duschwand und einem Physiotherm Infrarot-Duschpaneel ausgestattet. So wird Komfort und Wellness im eigenen Zuhause geboten. Die energieeffiziente Bauweise senkt die laufenden Kosten.

## Ausstattung

Einbauküche Tischler

Einbaubadezimmer Tischler

Infrarotdusche (Physiotherm Intense Small)

Massivbauweise

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Niedrigenergiestandard

Photovoltaikanlage für Allgemeinstromerzeugung

Trinkwasserenthärtungsanlage

Quartierspark

Fahrradabstellräume mit Fahrrad-Service-Schrank

Kinderwagenabstellraum

Lift

Tiefgaragenparkplatz (Kennzeichenerfassung)

Kellerabteil

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Projekt Green City West besteht aus drei Wohngebäuden, am südwestlichen Strandrand in unmittelbarer Nähe des Schlosses St. Martin und des Buchkogels. Die Erschließung der einzelnen Häuser erfolgt über geschlossene Stiegenhäuser mit großzügigen Aufzügen bis in die Tiefgarage. Die Wohnungen haben eine kontrollierte Wohnraumlüftung, d. h. der Vorteil liegt in der gefilterten Luft für Allergiker, die sich nicht ums Lüften kümmern zu müssen, sowie die geringere Verschmutzung der Wohnung aufgrund der gefilterten Luft, da hier beispielsweise Blütenstaub herausgefiltert werden. Die Temperierung der Wohnung erfolgt mittels einer einzelraumgesteuerten Fußbodenheizung. Die Heizung und eine Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral durch Fernwärme. Eine Photovoltaikanlage zur Allgemeinstromerzeugung

rundet die Wohnanlage aus ökologischer Sicht ab. Die großzügigen, umlaufenden Balkone sind das besondere architektonische Element des Projektes Green City West. Somit haben alle Zimmer einen direkten Zugang auf den wohnungseigenen Balkon.

Energieklasse: A

Heizwärmebedarf (HWB): 23,44 bzw. 22,40 kWh/m<sup>2</sup>a

## **Lage**

Ruhige Siedlungslage mit toller Aussicht in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet St. Martin. Die Wohnung bieten daher viel Ruhe und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur! Die südwestliche Ausrichtung bietet ein Blick in die Natur und viel Tageslicht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ausblick 40m<sup>2</sup> Balkon-W



Ausblick 40m<sup>2</sup> Balkon-W

# Exposé - Galerie



Ausblick 40m<sup>2</sup> Balkon-S



Wohn-Ess-Küche Tischler

# Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Küche Tischler



Steinplatte Kücheninsel - Bora

# Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Zimmer



Wohn-Ess-Zimmer

# Exposé - Galerie

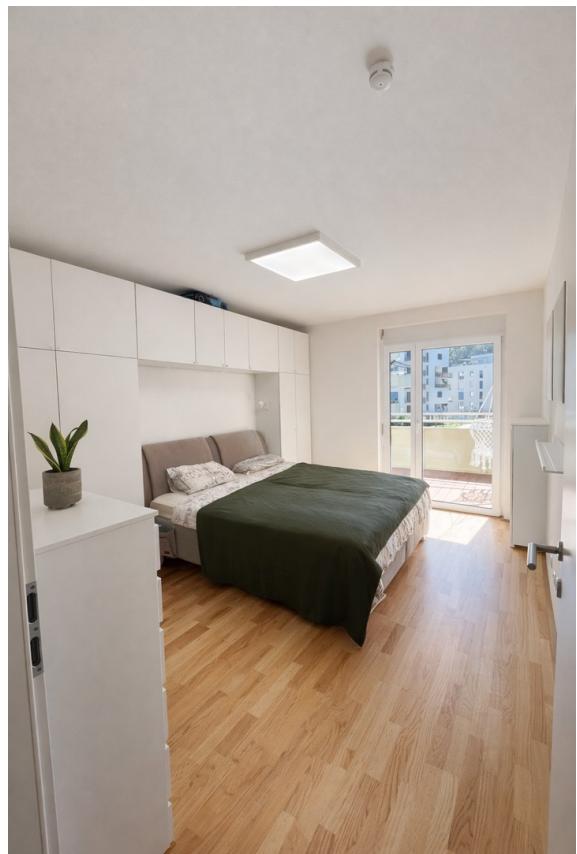


Wohn-Ess-Zimmer



Wohn-Ess-Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1 (Homeoffice-Nische)



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2



Badezimmerverbau Tischler

# Exposé - Galerie

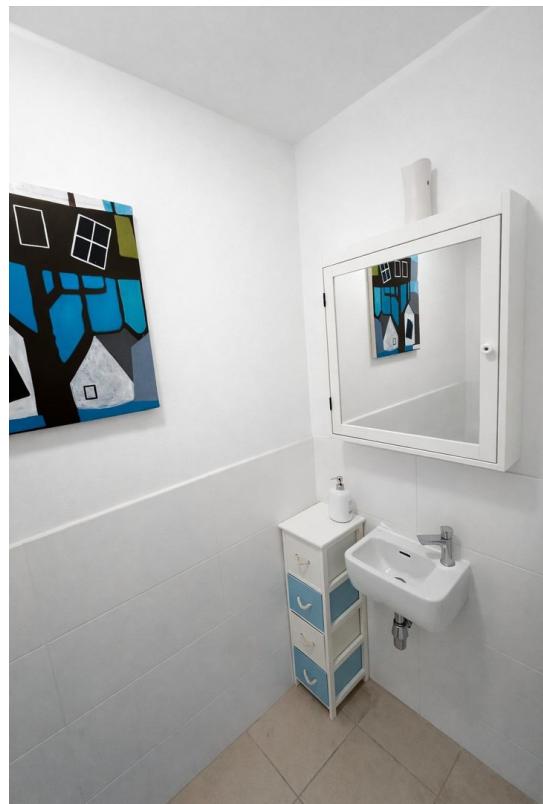


Badewanne mit PALME Duschwand



Infrarot Duschpanel Bad

# Exposé - Galerie



WC



WC

# Exposé - Galerie



Blick in Gang1

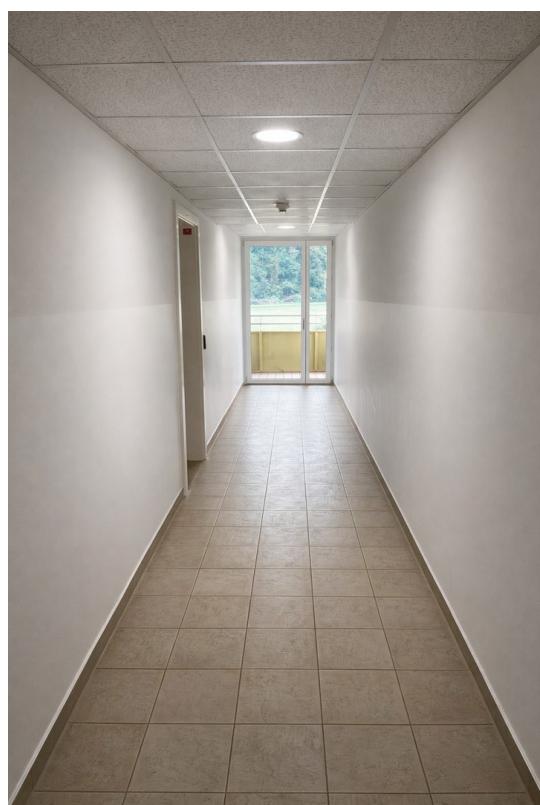


Blick in Gang2

# Exposé - Galerie

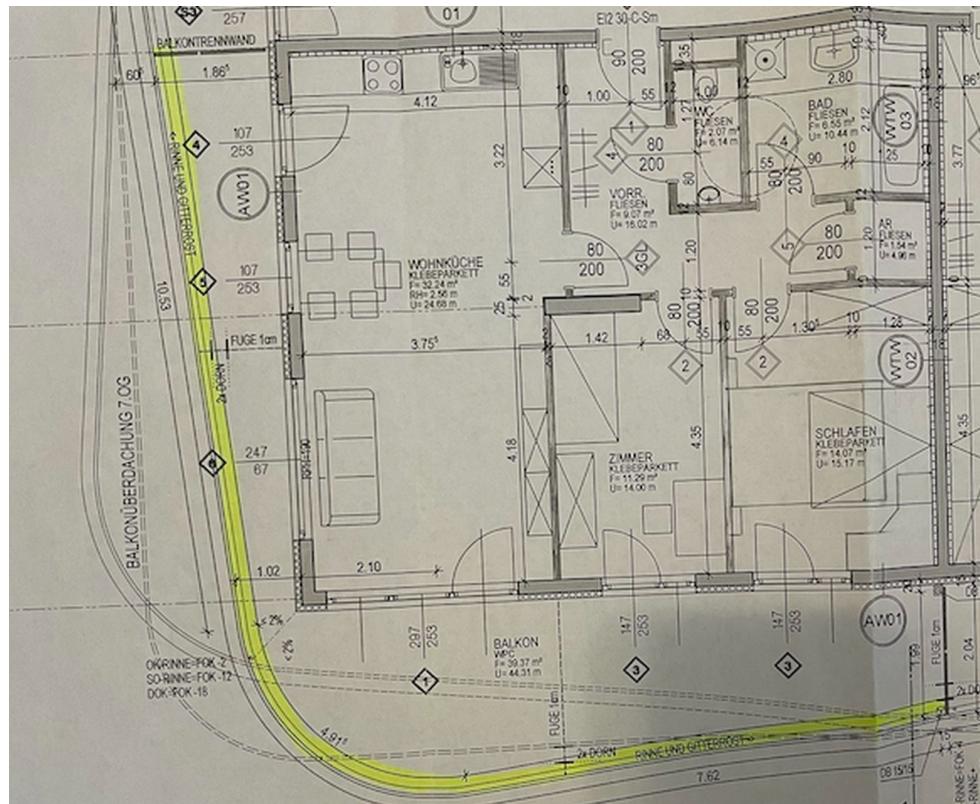


Eingangstür



Flur zur Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Plan Wohnung



Plan Außenanlage GWS

# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** OSTERREICHISCHE  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

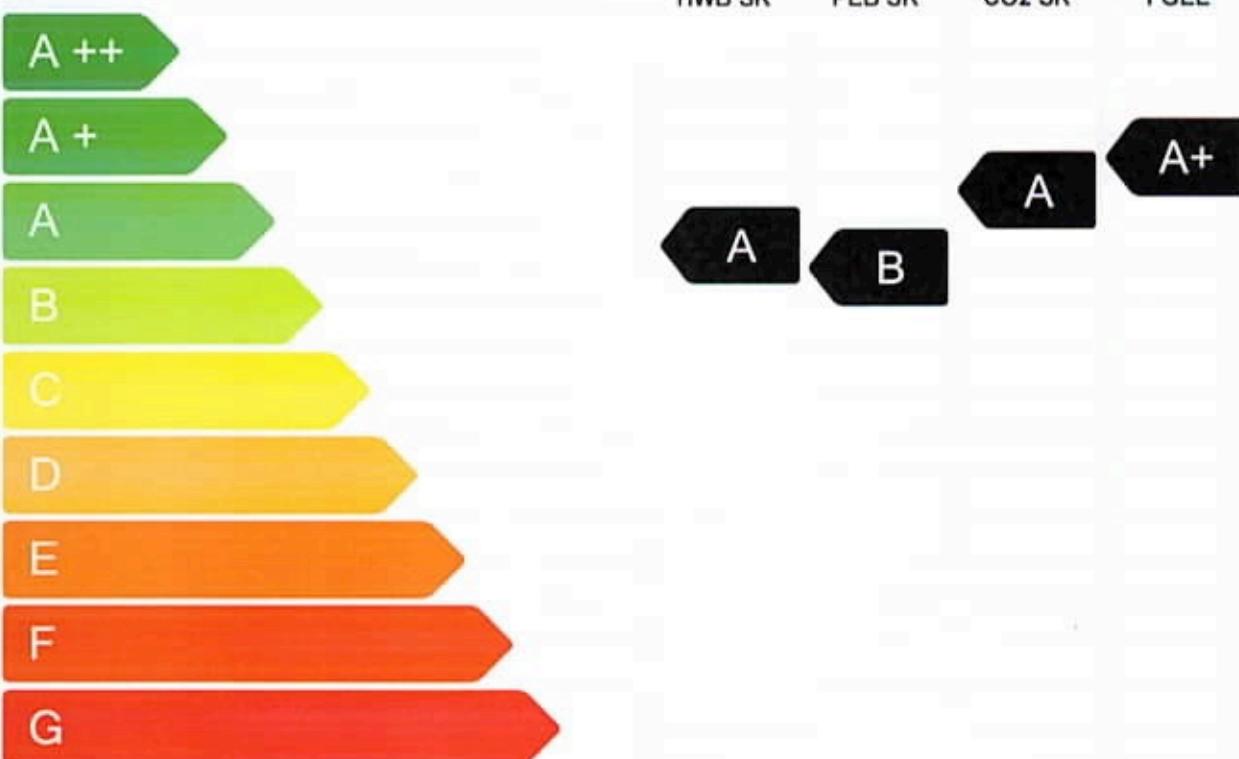
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

**GWS'**

BEZEICHNUNG	Olga-Rudel-Zeynek Gasse 23		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2016
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser		
Straße	Olga-Rudel-Zeynek Gasse 23	Katastralgemeinde	Webling
PLZ/Ort	8054 Graz-Straßgang	KG-Nr.	63125
Grundstücksnr.	2207/6; 2317; 2323	Seehöhe	385 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

HWB SK      PEB SK      CO2 SK      f GEE



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf 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 Haushaltsstrombedarf 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 Haushaltsstrombedarf 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.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f GEE: Der Gesamtenergoeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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 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).

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
DEUTSCHES  
INSTITUT FÜR BAUFORSCHUNG

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

**GWS'**

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.784,39 m <sup>2</sup>	Klimaregion	S/SO	mittlerer U-Wert	0,430 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	3.027,51 m <sup>2</sup>	Heiztage	221 d	Bauweise	schwere
Brutto-Volumen	11.534,96 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3605 Kd	Art der Lüftung	RLT Anlage, ...
Gebäude-Hüllfläche	3.202,17 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,28 l/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	23
charakteristische Länge	3,60 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Wohnen

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB	22,03 kWh/m <sup>2</sup> a	88.636 kWh/a	23,42 kWh/m <sup>2</sup> a	29,32 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
WWWB		48.345 kWh/a	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB RH		2.914 kWh/a	0,77 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB WW		10.399 kWh/a	2,75 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB		24.409 kWh/a	6,45 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB		161.390 kWh/a	42,65 kWh/m <sup>2</sup> a		
HHSB		62.159 kWh/a	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB		223.549 kWh/a	59,07 kWh/m <sup>2</sup> a	80,32 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
PEB		330.197 kWh/a	87,30 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB n.ern.		187.555 kWh/a	49,60 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB ern.		142.642 kWh/a	37,70 kWh/m <sup>2</sup> a		
CO <sub>2</sub>		41.518 kg/a	11,00 kg/m <sup>2</sup> a		
f GEE	0,66 -		0,67 -		

## ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	-- Harald Reichl
Ausstellungsdatum	06.05.2014	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	05.05.2024		

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 der hier angegebenen abweichen.