

# Exposé

## Wohnung in Linz

### ERSTBEZUG Eigentumswohnung mit XXL Balkon



Objekt-Nr. **OM-444119**

#### Wohnung

Verkauf: **627.000 €**

Ansprechpartner:  
Helga und Michael

Ramsauerstraße 80  
4020 Linz  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	487 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese noch nie bewohnte barrierefreie 3-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 4. und somit obersten Stockwerk der Wohnanlage Ramsauerstraße 80. Der zugehörige XXL Balkon mit über 42 m<sup>2</sup> gibt ein besonderes Gefühl von Freiheit. Jedes Zimmer hat einen eigenen Zugang zum Balkon.

Die Wohnung besteht aus einem großen Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, einem Kinder- oder Gästezimmer mit angrenzendem Arbeitsraum. Der große Wohnraum bietet ausreichend Platz zum Wohnen, Essen und Kochen. Alle diese Räume haben große Doppeltüren- bzw. Schiebetüren mit Zugang zum XXL Balkon.

Die hochwertige Einbauküche mit viel edlem Stein, modernsten und besten Miele, Liebherr und Bora Geräten, sowie einem Quooker Heißwasser und Sprudelwasserspender lässt keine Wünsche offen.

Ein großes Badezimmer mit ebenfalls Zugang zur Terrasse bietet Ihnen eine Palme Duschkabine, eine Badewanne, 2 Waschbecken und hochwertige Badezimmer Möbel.

Ein Abstellraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner samt hochwertigem Tischlereinbau bietet Ihnen die maximal mögliche Raumnutzung.

Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil, welches speziell mit Kunststoffverkleidung blickdicht gemacht wurde, sowie ein Tiefgaragenplatz.

## Ausstattung

**Heizung:** Die Wärmebereitstellung erfolgt über eine Wärmepumpenanlage mit Erdspeicher und Solaranlage sowie zur Spitzenlastabdeckung über das Fernwärmenetz der Kelag. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Ein Zählerpassstück als Vorsehung für den eventuellen Einbau eines Wärmemengenzählers befindet sich jeweils in den Wohnungsstationen der einzelnen Wohnungen. Die Temperaturregelung erfolgt über ein Raumthermostat im Wohn- Esszimmer.

**Warmwasseraufbereitung:** Das Warmwasser wird dezentral je Wohnung im Durchlaufprinzip hergestellt.

**Wohnraumlüftung:** Die Schlaf- und Kinderzimmer werden über Einzel-Wohnraumlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung, welche an der Außenwand angeordnet werden, kontrolliert be- und entlüftet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Zuzüglich zum Kaufpreis und zum Tiefgaragenstellplatz ist eine Ablöse für Ein- und Umbauten, sowie Ausstattungen in Höhe von EUR 80.000,00 zu leisten. Die Ablöse kann im Detail noch besprochen werden.

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnraum, Essraum, Küche



Wohnraum, Essraum, Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Miele Kühl- und Gefrierkombi



Quooker Heiß- u. Sprudelwasser

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide zum Schlafzimmer



Kinder- bzw. Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Kinder- bzw. Gästezimmer



Arbeitsraum



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



WC mit Handwaschbecken



**Abstellraum mit Anschluss für  
Waschmaschine und Trockner**

Abstellraum

# Exposé - Galerie



Vorzimmer



Terrasse mit Blick nach Westen  
mit Biohort Storemax 190

Balkon

# Exposé - Galerie

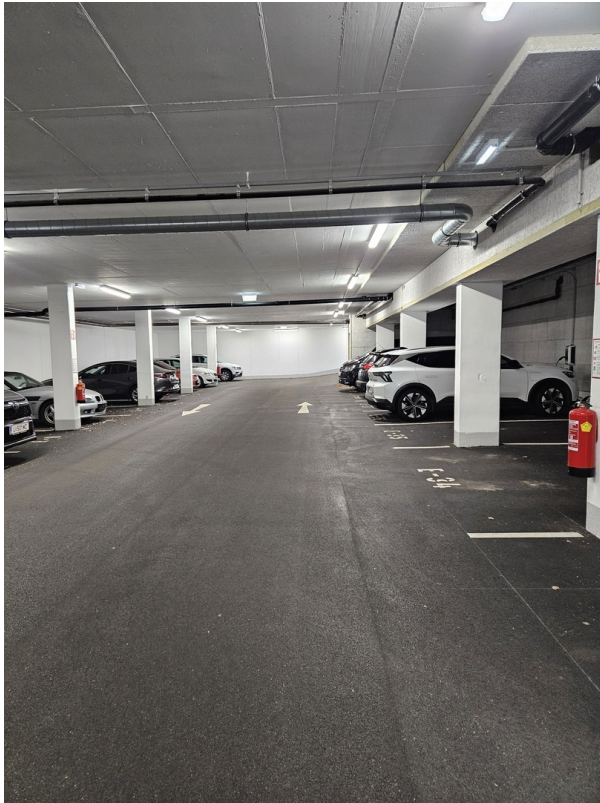


Keller

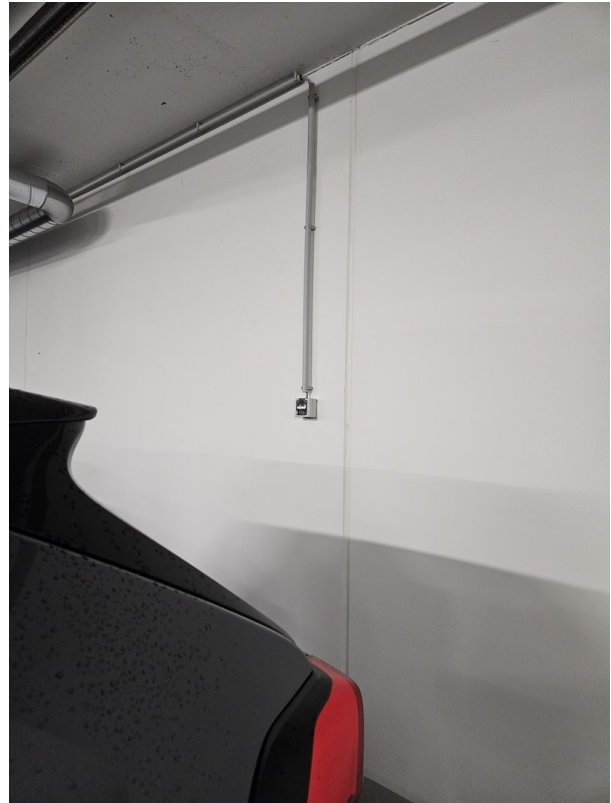


Kellerabteil mit Sichtschutz

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Steckdose bei Tiefgaragenplatz

## Das Umfeld

Die Wohnungen in der Ramsauerstraße liegen im Stadtteil Bindermichl, einer ruhigen und grünen Wohngegend in zentrumsnaher Lage im Westen der Stadt Linz. Mehrere Erholungs- und Parkanlagen wie der Landschaftspark Bindermichl-Spallierhof mit zahlreichen unterschiedlichen Kinderspielflächen oder der beliebte Hummelhofwald mit seinen Laufstrecken und der „Wellnessoase Hummelhof“, befinden sich in Ihrer Nähe. Mit dem „Sportpark Lissfeld“ steht Ihnen im Umfeld eine attraktive Sportstätte für verschiedenste Sportarten – indoor und outdoor – zur Verfügung. Auch das Erholungsgebiet Wasserwald ist nicht weit von Ihrer Wohnung entfernt.

Diverse Ärzte, das Ärztezentrum im Forum Oed, mehrere Schulen aller Schulstufen, Kindergärten, Volkshaus, Stadtbücherei, begrünte Wohnhöfe mit Kinderspielplätzen sowie die ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz vervollständigen die gute Infrastruktur. Im gesamten Stadtteil finden sich zahlreiche Geschäfte und Nahversorger und alle täglichen Besorgungen können Sie auf kurzem Wege auch zu Fuß erledigen.



Das Umfeld

Mehrere Lebensmittelmärkte, Restaurants und Cafés befinden sich in Ihrem direkten Wohnumfeld. Optimal ist zudem auch die gute Verkehrsanbindung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie die Innenstadt oder den Linzer Hauptbahnhof in wenigen Fahrminuten. Das beliebte Einkaufszentrum „PlusCity“ oder die großen (Fach-)Märkte am Harter Plateau sind ebenfalls öffentlich gut zu erreichen. Die Anschlüsse auf die Autobahn nach Wien oder Salzburg (A1 und A7) sind mit dem Auto in wenigen Minuten zugänglich.

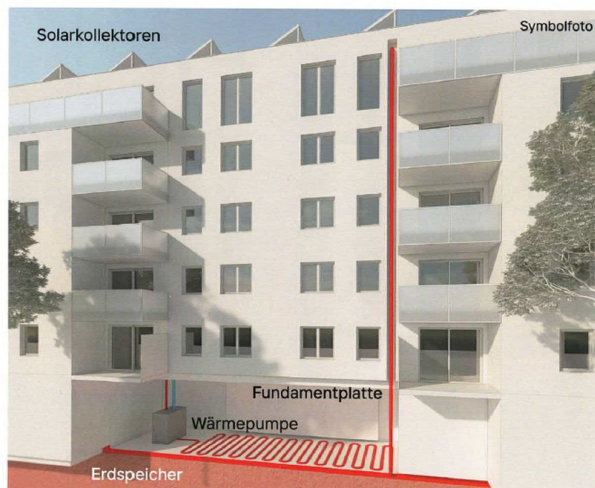
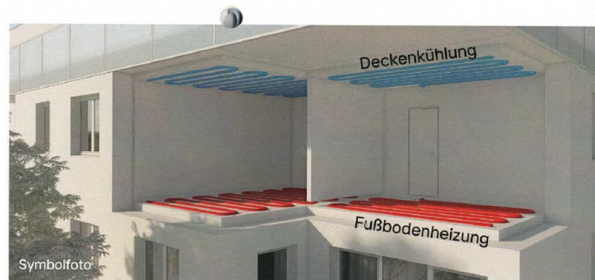
# Exposé - Galerie

## Ganzjährig angenehmes Raumklima

Mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung und einer Deckenkühlung in den Aufenthaltsräumen entsteht ein ganzjährig angenehmes Raumklima, ganz ohne Klimaanlage. Die Steuerung wird über ein zentrales Thermostat im Wohnzimmer bedient. Dieses innovative Energiesystem besteht einerseits durch niedrigere Betriebskosten gegenüber herkömmlichen Systemen und andererseits durch ökologisch verantwortungsbewussten Ressourcenumgang.

### Nachhaltiges Energiekonzept

Die Wohnungen werden überwiegend mit Wärmepumpen beheizt, welche die Energie aus den Solarkollektoren am Dach und den Erdspeichern beziehen. In Zeiten ohne solare Erträge nutzen die Wärmepumpen die Erdspeicher als Absorber und entziehen diesen Wärmespeichern Erdwärme.



Moderne Deckenkühlung



# Exposé - Anhänge

1.

# **ENERGIEAUSWEIS**

**Gz: 19D0427P**

**Neubau WA Ramsauerstraße 80, Linz**

**KG Nr. 45210  
KG Waldegg  
Parz. Nr. 1960/1**

Leonding, 07.07.2022

# ENERGIEAUSWEIS

## Planung

**Neubau WA Ramsauerstraße 80, Linz**

WAG Wohnungsanlagen GesmbH  
Mörikeweg 6  
4025 Linz

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
**OiB-Richtlinie 6**  
**Ausgabe: April 2019**



TAS Bauphysik GmbH | Weiser Straße 35-39 | A - 4060 Leonding  
 Tel. +43(0)732 / 67 51 67 | Fax DW 5 | office@tas-bauphysik.com  
 www.tas-bauphysik.com

<b>BEZEICHNUNG</b>	Neubau WA Ramsauerstraße 80, Linz	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	NW-Teil des Gebäudes bis Gebäudetrennfuge	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Ramsauerstraße 80	Katastralgemeinde	Waldegg
PLZ/Ort	4010 Linz	KG-Nr.	45210
Grundstücksnr.	1960/1	Seehöhe	266 m

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

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

**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>GEE</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>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</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.

# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	4 836,3 m <sup>2</sup>	Heiztage	220 d	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Bezugsfläche (BF)	3 869,1 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 743 Kd	Solarthermie	135 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	15 387,6 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4 286,7 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,2 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,28 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	3,59 m	mittlerer U-Wert	0,32 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	17,15	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
Ergebnisse		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 23,3 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> = 29,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 20,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 33,2 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,58	entspricht	f <sub>GEE,RK,zul</sub> = 0,75
Erneuerbarer Anteil	PEB <sub>n.ern.</sub> ohne HHSB = 8,8 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 136 470 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 28,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 120 996 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 25,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 49 427 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 60 307 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 12,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 0,44
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,28
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 0,32
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 110 153 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 170 460 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 35,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 268 329 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 55,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.ern.,SK</sub> = 160 921 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub> = 33,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBern.,SK</sub> = 107 408 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub> = 22,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 36 765 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 7,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,58
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	07.07.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	06.07.2032		
Geschäftszahl	19D0427P		

TAS Bauphysik GmbH  
Welsner Straße 35-39, 4060 Leonding



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

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 28**      **f<sub>GEE,SK</sub> 0,58**

#### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	4 836 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	3,59 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	15 388 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,28 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	4 287 m <sup>2</sup>		

#### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Luger & Maul Architekten ZT - GmbH, 26.11.2020
Bauphysikalische Daten:	TAS Bauphysik GmbH, 11.11.2020
Haustechnik Daten:	GBT Planung GmbH, 14.12.2020

#### Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe bivalent parallel (Sole/Wasser) + Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus hocheffizienter KWK + Strom) + Solaranlage einfach 135m <sup>2</sup>
Warmwasser	Wärmepumpe bivalent parallel (Sole/Wasser) + Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus hocheffizienter KWK + Strom) + Solaranlage einfach 135m <sup>2</sup>
Lüftung:	3448,98m <sup>2</sup> Fensterlüftung; hygienisch erforderlicher Luftwechsel = 0,38; 1387,36m <sup>2</sup> Lüfterneuerung; energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,20; Blower-Door: 1,50; freie Eingabe (Prüfzeugnis) 80%; kein Erdwärmetauscher

#### 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 vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / 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.