

# Exposé

## Wohnung in Hopfgarten im Brixental

### Attraktive Eigentumswohnung in Hopfgarten- Tiroler Wohnraum für Familien



Objekt-Nr. OM-470050

#### Wohnung

Verkauf: **383.000 €**

Ansprechpartner:  
Hannes Nöckler

Kelchsau-Unterdorf 55  
6361 Hopfgarten im Brixental  
Tirol  
Österreich

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	0
Preis Garage/Stellpl.	0 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte, wohnbauförderte Eigentumswohnung mit 4 Zimmern in ruhiger und naturnaher Lage in der Kelchsau. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie eine stilvolle Küche.

Highlights der Wohnung:

- Ruhige, idyllische Lage in den Kitzbüheler Alpen
- Helle und freundliche Wohnräume
- Hochwertige Einbauküche inkl. Steinarbeitsplatte und Markeneinbaugeräten
- Beschattung durch Raffstore/Rollläden an allen Fenstern/Türe
- Tiefgaragenabstellplatz ist im Kaufpreis enthalten

Inklusive

TIEFGARAGEN ABSTELLPLATZ

Perfekt geeignet als Hauptwohnsitz mit Übernahme der Wohnbauförderung.

Vor dem Wohngebäude befindet sich ein Gemeinschaftsspielplatz sowie eine Fläche für die Allgemeinnutzung. Besucherparkplätze sind ausreichend vorhanden.

Im Keller befindet sich ein abschließbarer Fahrradraum sowie ein separater Müllraum. Im Keller befindet sich das zugehörige Kellerabteil und ein Trockenraum bzw. Abstellplatz für Kinderwägen.

Kaufpreis Wohnung inkl Ablöse für Inventar und inkl. Tiefgaragenabstellplatz.

Verfügbar ab Anfang 2027.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet ein angenehmes Wohnambiente in einer der schönsten Regionen Tirols.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Bei der Ausstattung der Wohnung wurde besonderer Wert auf Qualität, Komfort und Langlebigkeit gelegt. Die moderne Einbauküche verfügt über eine hochwertige Steinarbeitsplatte, die nicht nur optisch überzeugt, sondern auch besonders robust und pflegeleicht ist.

Das Badezimmer wurde gegenüber der Standardausstattung aufgewertet und mit einer großzügigen, Walk-in-Dusche ausgestattet. Diese sorgt für ein modernes Erscheinungsbild sowie einen hohen Nutzungskomfort.

Für optimalen Sicht-, Sonnen- und Hitzeschutz wurden sämtliche Fenster mit hochwertigen Beschattungssystemen versehen. Je nach Fenster kommen Rollläden bzw. Raffstores zum Einsatz, die eine individuelle Regulierung von Licht und Privatsphäre ermöglichen.

Die zusätzlichen Investitionen in Küche, Badezimmer und Beschattung unterstreichen den gehobenen Wohnstandard und machen die Wohnung sofort bezugsfertig, ohne dass weitere Ausstattungsmaßnahmen erforderlich sind.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

Ruhige Wohnlage im idyllischen Kelchsautal

Kindergarten, Kinderkrippe und Volksschule fußläufig erreichbar

Nahversorger direkt im Ortszentrum

Gute Busverbindungen nach Hopfgarten und zum Bahnhof

SkiWelt Wilder Kaiser-Brixental in wenigen Fahrminuten erreichbar

Zahlreiche Wander-, Bike- und Wintersportmöglichkeiten direkt vor der Haustüre

Hoher Erholungswert in einer der schönsten Naturlandschaften Tirols

Moderne, energieeffiziente Wohnanlage mit zeitgemäßem Wohnkomfort

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Baujahr	2022
HWB	13,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Energieklasse	B
fGEE	0,64
fGEE Energieklasse	A+

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



separates WC



großer Balkon



# Exposé - Anhänge

1.

Fiby ZT - GmbH  
Josef Sailer  
Resselstraße 33  
6020 Innsbruck  
0512 39 21 30  
sailer.josef@bauphysik.tirol



STAATLICH BEFUGTER UND BEZEITETER ZWUNGENLEHR FÜR BAUMESEN  
**FIBY ZT - GmbH**  
A-6020 INNSBRUCK, RESELSTRASSE 33 TEL 0512 39 21 30 FAX 05 21 30 09  
ALLGEMEIN BEZEITETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDLICHER  
BAUPHYSIK - AKUSTIK - SCHALL - U. SCHWINGUNGSLEHRE  
fby.josef@bauphysik.tirol sailer.josef@bauphysik.tirol

# ENERGIEAUSWEIS

## Planung

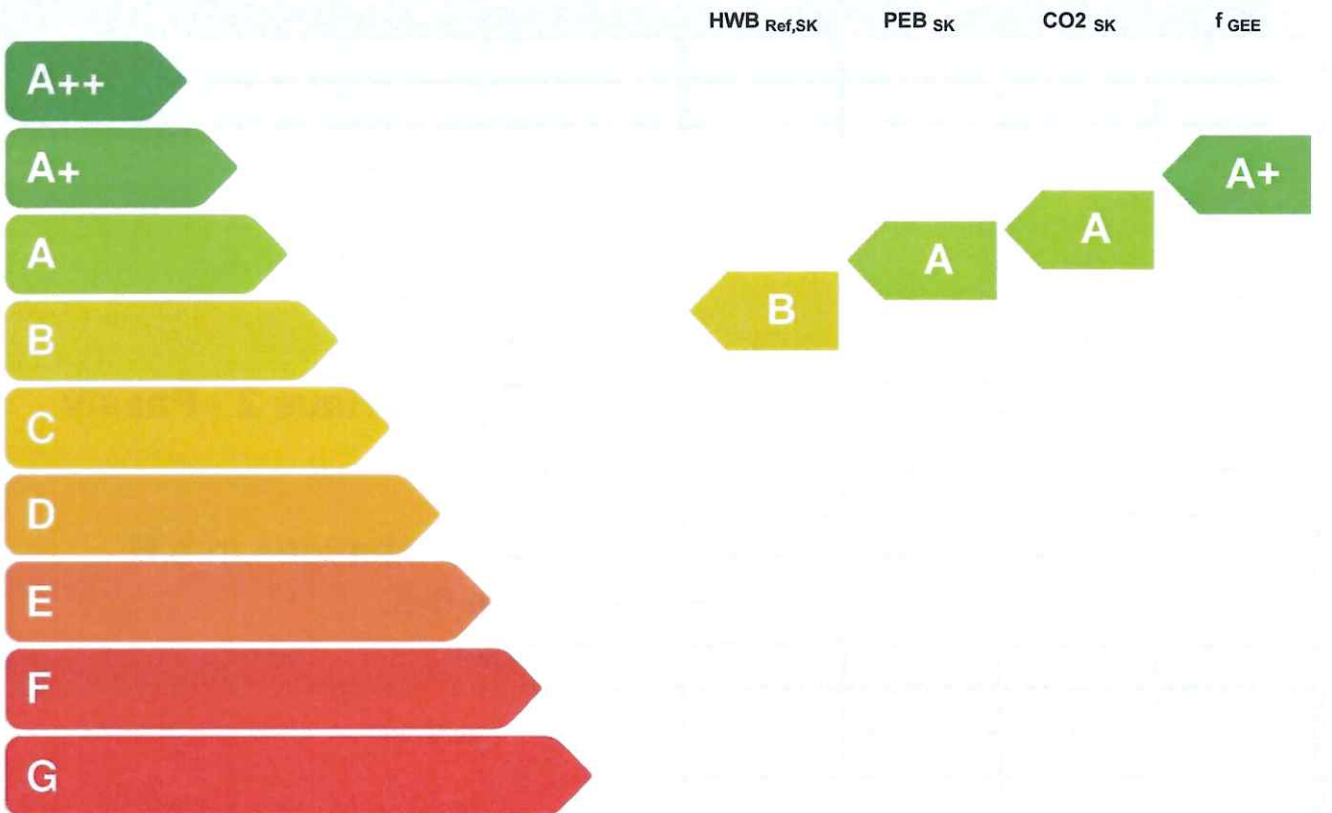
**29-261 AH T442 Hopfgarten-Kelchsau - Haus 2 - Passiv**

Alpenländische Gemeinnützige Wohnbauges.m.b.H  
Viktor-Dankl-Straße 6-8  
6020 Innsbruck

# Energieausweis für Wohngebäude

<b>BEZEICHNUNG</b>	29-261 AH T442 Hopfgarten-Kelchsau - Haus 2 - Passiv		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Hopfgarten Land
PLZ/Ort	6361 Hopfgarten im Brixental	KG-Nr.	82002
Grundstücksnr.	620/2	Seehöhe	621 m

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



**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.

**WWB:** 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).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-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<sub>ern.</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern.</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** 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 Gesamtenergieeffizienz 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

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	738 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,09 m	mittlerer U-Wert	0,19 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	591 m <sup>2</sup>	Heiztage	177 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	13,9
Brutto-Volumen	2 440 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	4089 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	1 168 m <sup>2</sup>	Klimaregion	NF	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,48 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	39,0 kWh/m <sup>2</sup> a	<b>erfüllt</b>	HWB <sub>Ref,RK</sub>	22,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	11,2 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB <sub>RK</sub>	38,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	<b>erfüllt</b>	f <sub>GEE</sub>	0,64
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	<b>erfüllt</b>		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	20 546 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	27,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	9 886 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	13,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	9 434 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	17 347 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	23,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	0,90
Haushaltsstrombedarf	12 130 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	29 477 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	39,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	56 020 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	75,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	38 716 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub>	52,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	17 305 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	23,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	8 095 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	11,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,64
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	29.05.2020
Gültigkeitsdatum	Planung

ErstellerIn  
Fiby ZT - GmbH  
Resslerstraße 33  
6020 Innsbruck

Unterschrift



Staatl. bef. u. bed. Ziviling. f. Bauwesen  
**FIBY ZT - GmbH**  
Bauphysik • Bauakustik • Schall- u. Schwingungstechnik  
A-6020 Innsbruck • Resslerstrasse 39  
Tel. 0512 / 30 21 30 • Fax: 90 82 85  
E-mail: fiby.peter@bauphysik.tirol

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

Ergebnisse bezogen auf Hopfgarten im Brixental

# HWB<sub>SK</sub> 13 f<sub>GEE</sub> 0,64

## Gebäudedaten - Neubau - Planung 5

Brutto-Grundfläche B <sub>GF</sub>	738 m <sup>2</sup>
Konditioniertes Brutto-Volumen	2 440 m <sup>3</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	1 168 m <sup>2</sup>

Wohnungsanzahl	6
charakteristische Länge l <sub>C</sub>	2,09 m
Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,48 m <sup>-1</sup>

## Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Planung, 06.2019
Bauphysikalische Daten:	lt. Planung, 06.2019
Haustechnik Daten:	lt. Planung, 06.2019

## Ergebnisse Standortklima (Hopfgarten im Brixental)

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		25 134 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,167	9 867 kWh/a
Solare Wärmegewinne η × Q <sub>s</sub>		10 956 kWh/a
Innere Wärmegewinne η × Q <sub>i</sub>	schwere Bauweise	14 064 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		9 886 kWh/a

## Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		20 664 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>		8 113 kWh/a
Solare Wärmegewinne η × Q <sub>s</sub>		8 227 kWh/a
Innere Wärmegewinne η × Q <sub>i</sub>		12 179 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		8 280 kWh/a

## Haustechniksystem

<b>Raumheizung:</b>	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
<b>Warmwasser:</b>	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
<b>Lüftung:</b>	Lufterneuerung; energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,17; Blower-Door: 0,60; freie Eingabe (Prüfzeugnis) 86%; 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 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

### 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.