

## **Leben im Grünen - Großzügiges Ein- bzw. Zweifamilienhaus in Jassing - St.Michael**



**Objektnummer: 961/34047**

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen  
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8770 Sankt Michael in Obersteiermark
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	188,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.684,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Letonja**

s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

T +43 5 0100 - 26439





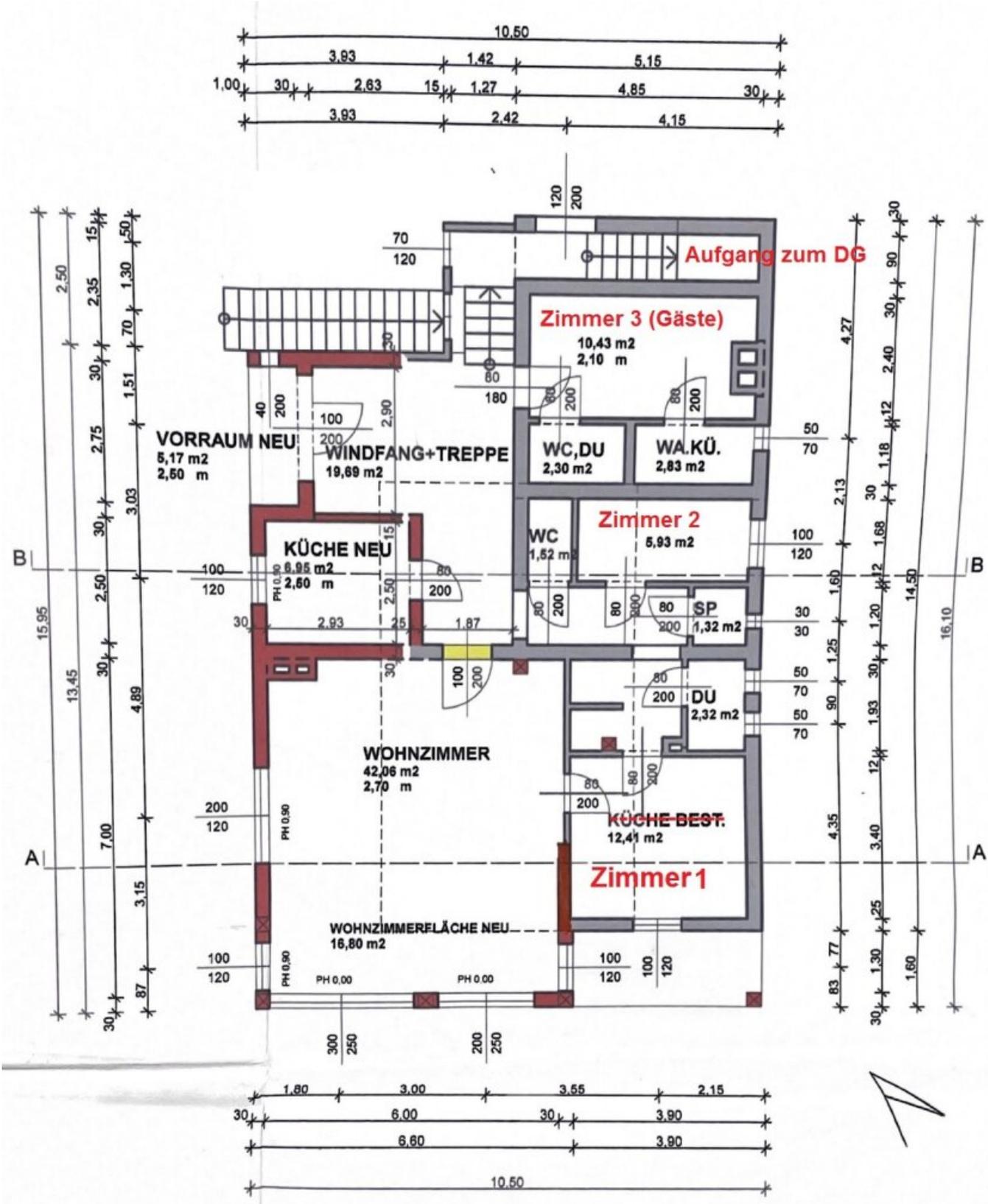








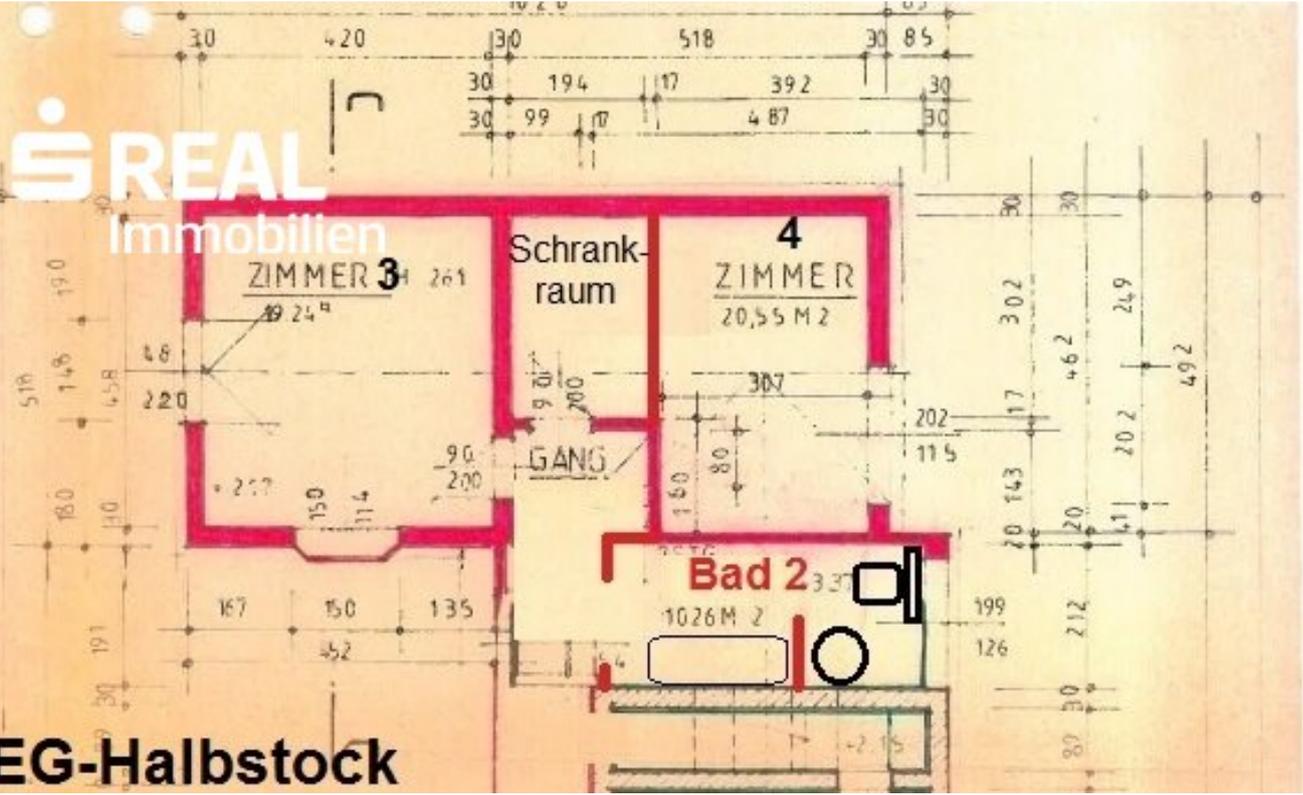




GRUNDRISS EG

**S REAL**

Immobilien



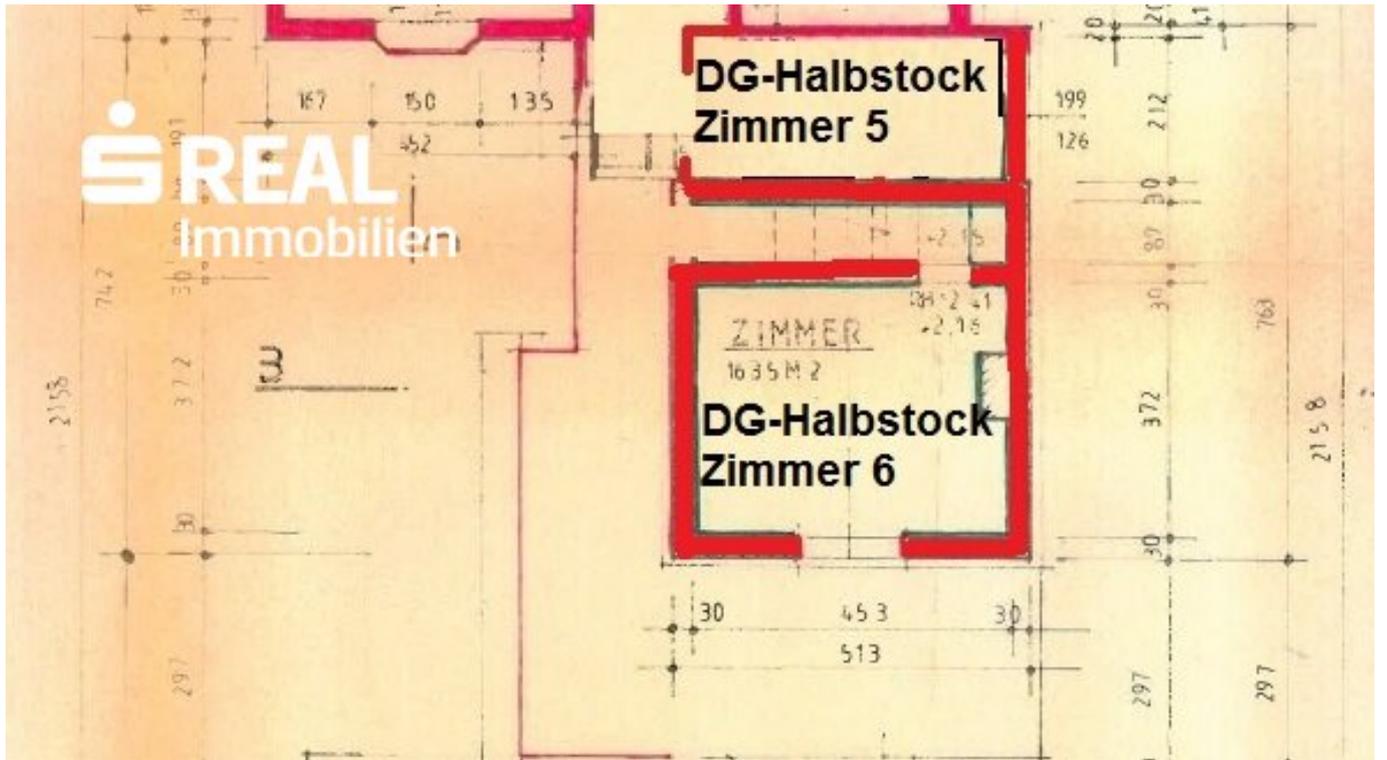
**EG-Halbstock**

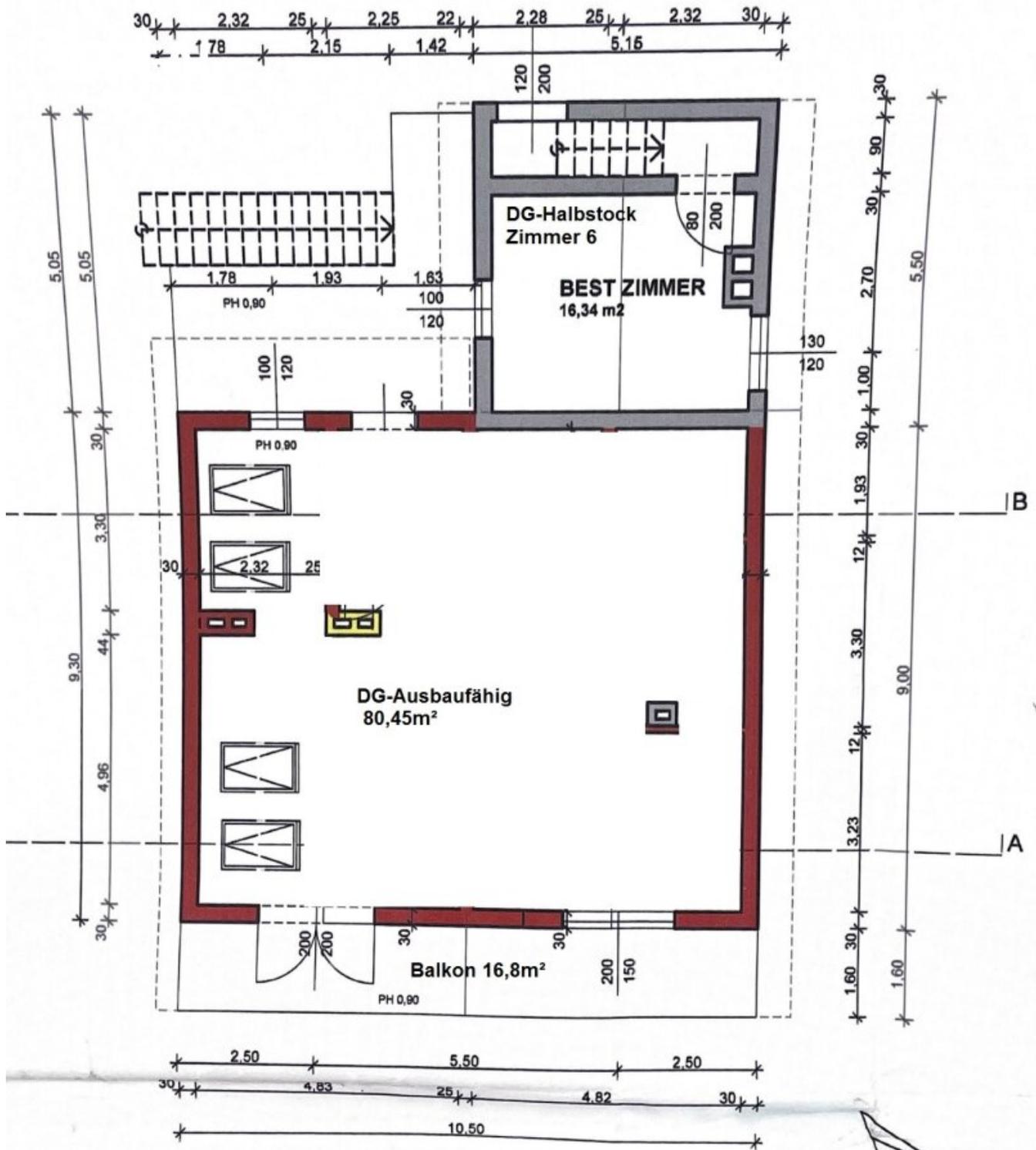
**SREAL**  
Immobilien

DG-Halbstock  
Zimmer 5

DG-Halbstock  
Zimmer 6

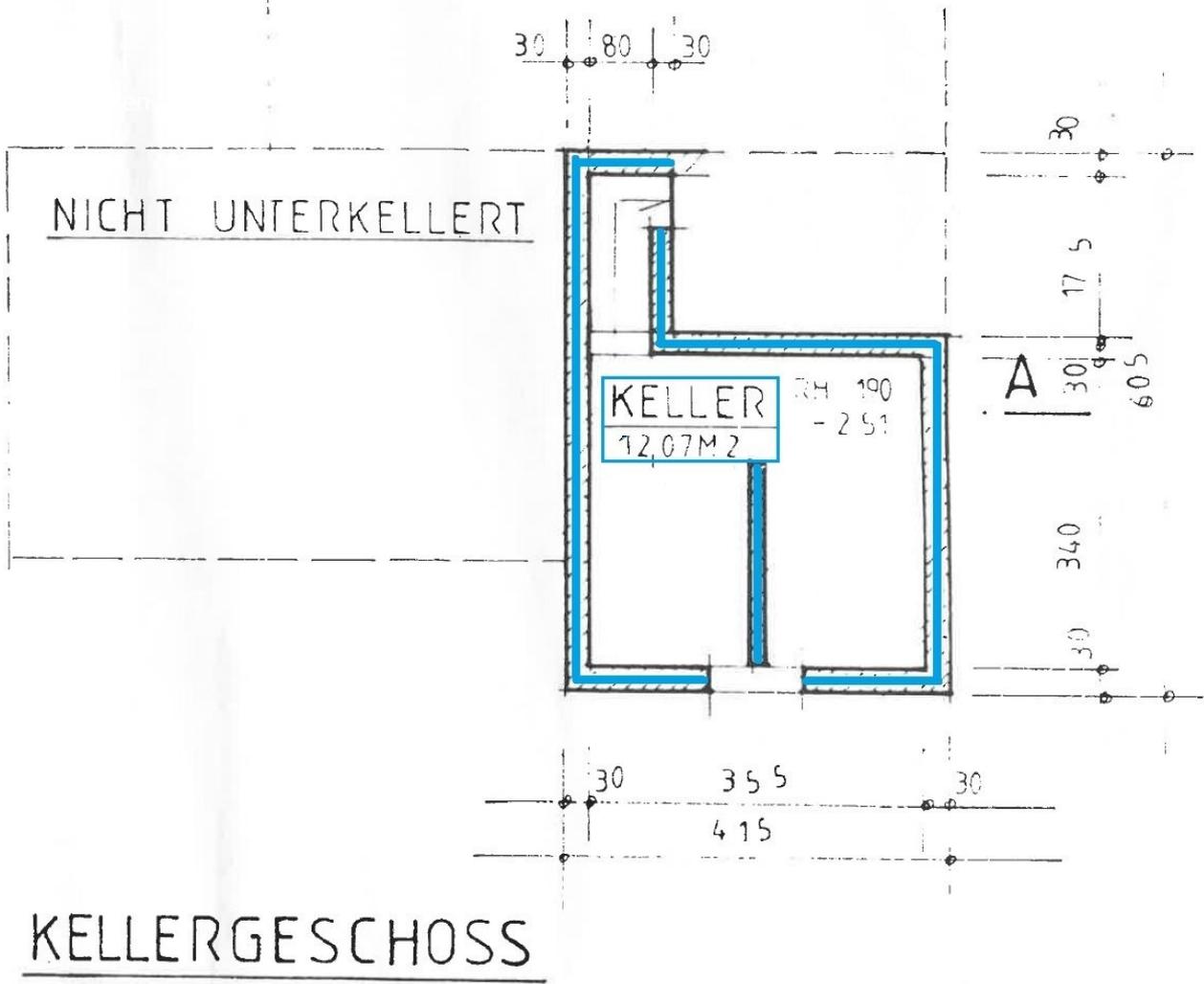
ZIMMER  
16,35 M<sup>2</sup>





GRUNDRISS 1.0G













# Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

energieagentur  
mur-mürz  
Ing. Andreas Zeller  
0650/5522851 - www.eamm.at

<b>BEZEICHNUNG</b>	Einfamilienwohnhaus Jassing 11		<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)			Baujahr	1945
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Jassing 11		Katastralgemeinde	Jaßing
PLZ/Ort	8770	Sankt Michael in Obersteiermark	KG-Nr.	60314
Grundstücksnr.	54		Seehöhe	609 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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>
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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 der gebäudetechnischen Systeme 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.

**EER:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Liefenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich 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** (Treibhausgas), 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 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 (zuv. 2010/31/EU) vom 30. Mai 2010 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.  
 \*Gebäudeprofil Duo 3D\* Software, ETU GmbH, Version 6.7.4 vom 11.01.2023, www.etu.at

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	351,8 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	281,5 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4 375 K·d	Solarthermie	-- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1 055,7 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	-- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	805,2 m <sup>2</sup>	Norm-Außenemperatur	-13,7 °C	Stromspeicher	-- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,76 1/m	Soll-Innenemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	1,31 m	mittlerer U-Wert	0,66 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	--
Teil-BGF	-- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	60,04	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	-- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	--
Teil-V <sub>B</sub>	-- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,RK</sub> =	122,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	122,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	173,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>EEB,RK</sub> =	1,58
Erneuerbarer Anteil		--

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,ref,SK</sub> =	57 112 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub> =	162,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> =	57 112 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	162,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>W</sub> =	2 697 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,ref,SK</sub> =	72 725 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	206,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	3,12
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,13
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,22
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HEB</sub> =	4 887 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	77 612 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	220,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	88 223 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	250,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nicht-erneuerbar,SK</sub> =	84 943 kWh/a	PEB <sub>nicht-erneuerbar,SK</sub> =	241,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,erneuerbar,SK</sub> =	3 280 kWh/a	PEB <sub>erneuerbar,SK</sub> =	9,3 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	19 063 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	54,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>EEB,SK</sub> =	1,63
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	-- kWh/a	PVE <sub>Export,SK</sub> =	-- kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	28.02.2023
Gültigkeitsdatum	27.02.2033
Geschäftszeit	

Erstellern: Energieagentur Mur-Mürz

Unterschrift

energieagentur mur-mürz

Ing. Andreas Zeller  
Mülltaler Straße 29  
8700 Leoben  
Tel.: 0650/5522851

## Objektbeschreibung

961/34047

Ein-bzw. Zweifamilienhaus in Jassing - Nähe St. Michael in der Obersteiermark mit einer möglichen Gesamtnutzfläche von 270m<sup>2</sup>.

Das Objekt wurde im Laufe der Jahre immer wieder erweitert und zuletzt 2003 - 2007 ein Um und Zubau errichtet, sodass nun eine Nutzfläche von 188,71m<sup>2</sup> zur Verfügung steht.

Das 80,73m<sup>2</sup> große Dachgeschoss wurde für den Ausbau vorbereitet wodurch die Nutzfläche auf 270m<sup>2</sup> wachsen und eine weitere eigenständige Wohneinheit entstehen könnte

Das Haus liegt in Jassing sehr ruhig im Grünen und nur 700m von der Bundesstraße zwischen Auwald und St. Michael in der Obersteiermark entfernt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine Gasheizung mit Flüssiggastank.

Alternativ ist die Beheizung über die Pellets Zentralheizung möglich was eine umweltfreundliche und effiziente Lösung darstellt.

Des weiteren ist im Wohn/Esszimmer ein Kaminofen für die Übergangszeit vorhanden.

Insgesamt bietet dieses Haus viel Platz und Potential für Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse.

Ob als großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit getrennten Wohneinheiten bietet es ausreichend Platz.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1215m<sup>2</sup> - Widmung „Freiland“ - darauf wurden mehrere Nebengebäude in Holzbauweise errichtet.

Daher stehen ihnen eine Gartenhütte, Werkstatt, Garage und Laube zur Nutzung für ihre Hobbys oder als Lagerflächen zur Verfügung.

**Raumaufteilung:**

Erdgeschoss: Windfang, Vorraum, Küche, Wohn/Esszimmer, WC, AR, Speis, Badezimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer mit Bad/WC, Wirtschaftsraum

Zwischengeschoss (Halbstock): 3 Zimmer. Schrankraum, Badezimmer

Dachgeschoss: zum Ausbau vorbereitet, Balkon,

**Besonders hervorzuheben ist:**

- ruhige Lage
- als Ein- und Zweifamilienhaus nutzbar
- großzügige Grundfläche
- Nebengebäude in Holzbauweise
- Balkon
- lastenfreie Übernahme

HWB: 162,30 kWh/m<sup>2</sup>a

Kaufpreis: € 269.000,-

Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap