

**++gemütliches Wohnhaus in sonniger Lage mit Garage  
nahe dem Schigebiet Lachtal++**



**Objektnummer: 11549**

**Eine Immobilie von Bischof Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8762 Oberzeiring                         |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 126,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 294,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,51                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Beate Rinner

Bischof Immobilien Ges.m.b.H  
Burggasse 132  
8750 Judenburg

T +43 / 3572 / 86 88 2  
H +43 / 664 / 34 33 497







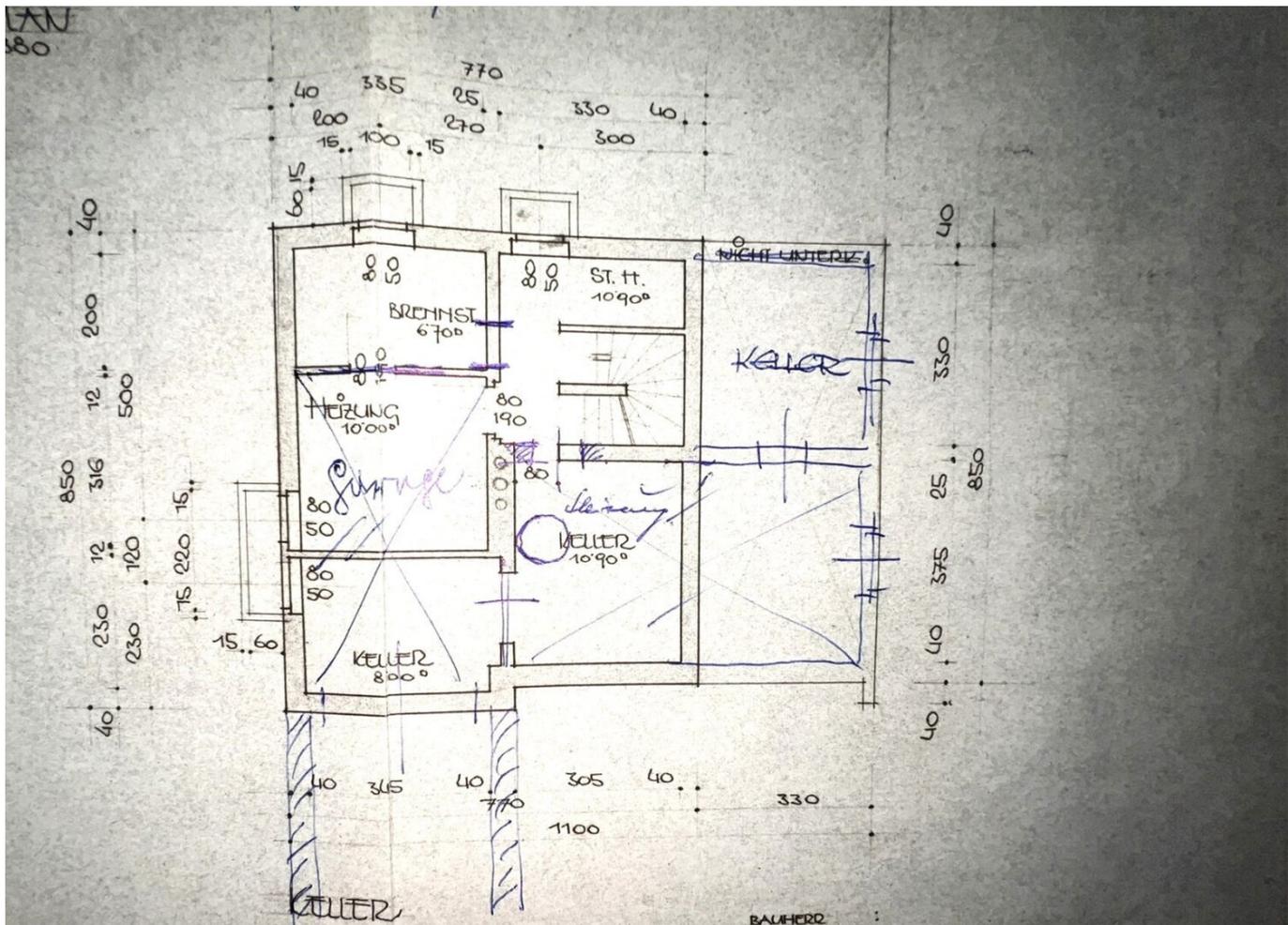








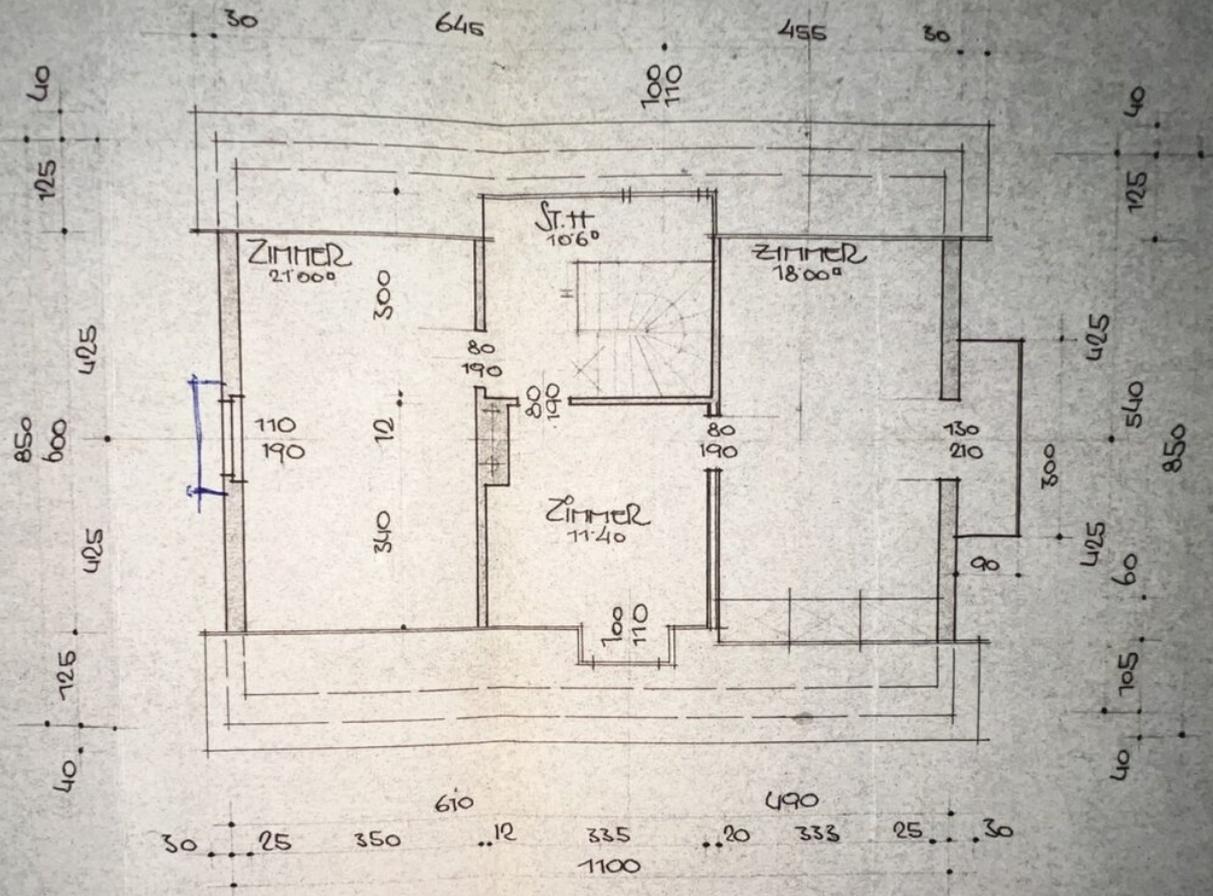






Handwritten signature

TAGEB  
17-1-28



DACHGESCHOSS!

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

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

|                    |   |                        |             |
|--------------------|---|------------------------|-------------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | Einfamilienwohnhaus Wohnstraße 2                  | <b>Umsetzungsstand</b> | Bestand     |
| Gebäude(-teil)     |   | Baujahr                | 1960        |
| Nutzungsprofil     | Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung     | Fernwärme   |
| Straße             | Wohnstraße 2                                      | Katastralgemeinde      | Oberzeiring |
| PLZ/Ort            | 8762 Oberzeiring                                  | KG-Nr.                 | 65605       |
| Grundstücksnr.     | .345 EZ 300                                       | Seehöhe                | 943 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> |                        |                   |                       |                      |
| <b>A +</b>  |                        |                   |                       |                      |
| <b>A</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>B</b>    |                        |                   |                       | <b>B</b>             |
| <b>C</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>D</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>E</b>    |                        |                   |                       | <b>E</b>             |
| <b>F</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>G</b>    | <b>G</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 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.

**EEB**: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, 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>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 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.

\*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.8.1 vom 24.04.2023, www.etu.at

Diesen Energieausweis finden Sie im Internet unter: <https://stmk.energieausweise.net/dl/7b87cebfc41303642784f/pruef/>

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

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

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

|   |                      |                        |                         |                               |                    |
|---|----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)                  | 170,3 m <sup>2</sup> | Heiztage               | 365 d                   | Art der Lüftung               | Fensterlüftung     |
| Bezugs-Grundfläche (BF)                   | 136,2 m <sup>2</sup> | Heizgradtage           | 4 904 K·d               | Solarthermie                  | --- m <sup>2</sup> |
| Brutto-Volumen (V <sub>G</sub> )          | 468,1 m <sup>3</sup> | Klimaregion            | Region ZA               | Photovoltaik                  | --- kWp            |
| Gebäude-Hüllfläche (A)                    | 371,2 m <sup>2</sup> | Norm-Außentemperatur   | -14,6 °C                | Stromspeicher                 | --- kWh            |
| Kompaktheit(A/V)                          | 0,79 1/m             | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C                 | WW-WB-System (primär)         | Kombiniert mit RH  |
| charakteristische Länge (L <sub>c</sub> ) | 1,26 m               | mittlerer U-Wert       | 1,08 W/m <sup>2</sup> K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | ---                |
| Teil-BGF                                  | --- m <sup>2</sup>   | LEK <sub>c</sub> -Wert | 99,66                   | RH-WB-System (primär)         | FW em.             |
| Teil-BF                                   | --- m <sup>2</sup>   | Bauweise               | schwer                  | RH-WB-System (sekundär, opt.) | ---                |
| Teil-V <sub>G</sub>                       | --- m <sup>3</sup>   |                        |                         |                               |                    |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

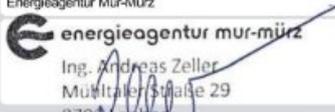
|                               |                                |                            |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>ref,SK</sub> =        | 202,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>SK</sub> =            | 202,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>SK</sub> =            | 251,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,SK</sub> =          | 2,42                       |
| Erneuerbarer Anteil           | Nah-/Fernwärme (Punkt 5.2.3 b) |                            |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |  |              |                                      |                            |
|--------------------------------------|--|--------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,ref,SK</sub> =                | 50 213 kWh/a | HWB <sub>ref,SK</sub> =              | 294,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> =                    | 50 213 kWh/a | HWB <sub>SK</sub> =                  | 294,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>ww</sub> =                      | 1 305 kWh/a  | WWWB =                               | 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>h,ref,SK</sub> =                | 57 055 kWh/a | HEB <sub>SK</sub> =                  | 335,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |  |              | e <sub>AWZ,WW</sub> =                | 2,79                       |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |  |              | e <sub>AWZ,RH</sub> =                | 1,06                       |
| Energieaufwandszahl Heizen           |  |              | e <sub>AWZ,H</sub> =                 | 1,11                       |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HE,SB</sub> =                   | 2 365 kWh/a  | HHSB =                               | 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> =                  | 59 420 kWh/a | EEB <sub>SK</sub> =                  | 348,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> =                  | 95 149 kWh/a | PEB <sub>SK</sub> =                  | 558,7 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEB,nicht-erneuerbar,SK</sub> = | 18 519 kWh/a | PEB <sub>nicht-erneuerbar,SK</sub> = | 108,7 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEB,erneuerbar,SK</sub> =       | 76 629 kWh/a | PEB <sub>erneuerbar,SK</sub> =       | 450,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2,äq,SK</sub> =               | 3 933 kg/a   | CO <sub>2,äq,SK</sub> =              | 23,1 kg/m <sup>2</sup> a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |  |              | f <sub>GEE,SK</sub> =                | 2,51                       |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> =                  | --- kWh/a    | PVE <sub>Export,SK</sub> =           | --- kWh/m <sup>2</sup> a   |

## ERSTELLT

|                   |            |
|-------------------|------------|
| GWR-Zahl          |            |
| Ausstellungsdatum | 07.11.2023 |
| Gültigkeitsdatum  | 06.11.2033 |
| Geschäftszahl     |            |

ErstellerIn: Energieagentur Mur-Mürz  
Unterschrift:   
Energieagentur mur-mürz  
Ing. Andreas Zeller  
Mühlbacher Straße 29  
8700 Leoben  
Tel.: 0650/5522851

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.

## Objektbeschreibung

### "Wohnen im Luftkurort Oberzeiring, nicht weit weg vom Schigebiet Lachtal"

**gepflegtes, sauberes Wohnhaus in ruhiger Wohngegend!**

**Nutzen Sie die Gelegenheit und investieren Sie in sich und die eigenen vier Wände!**

Die Vorteile liegen auf der Hand! **Leistbares Wohnen mit und in der Natur**, oder aber auch ein **Schigebiet in der Nähe für Pistenpaß an freien Tagen**. Eine sonnige Terrasse und ein Garten mit vielen verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten vervollständigen hier das Angebot.

Kommen Sie heim, stellen Sie Ihr Auto in die **innenliegende Garage** genießen Sie den Feierabend! Bei Wind und Wetter geschützt gelangen Sie von der Garage aus in den Keller und weiter in das Wohnhaus.

Im oberen Bereich des Gartens lässt es sich im Sommer gut aushalten. Wenn die Nächte lau werden, hat man Lust, sich im Freien aufzuhalten und draußen zu sitzen. Beobachten Sie die Kinder beim Spielen oder lassen Sie einfach den Abend ausklingen!

Hinter dem Haus könnte eine gemütliche, kleine Gartenlaube ihren Platz finden, wo es im Sommer schön schattig ist, dann lässt es sich hervorragend ausruhen und den Griller anwerfen.

### Was bietet das Wohnhaus?

#### Raumaufteilung im Keller:

- Vorraum / Stiegenabgang
- Kellerraum - als Hobbykeller oder für eine kleine Werkstatt
- Kellerraum - Lagerfläche oder Vorratskeller
- Kellerraum - Lagerfläche
- Kellerraum - mit Heizung für feste Brennstoffe (Heizung ist abgeschlossen, da an die Fernwärme angeschlossen) und Ausgang in die Garage
- innenliegende Garage

### **Raumaufteilung im Erdgeschoß:**

- Vorraum und Flur mit Stiegenaufgang
- geräumige Küche
- gemütlicher Essbereich
- tolles, großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Zimmer - derzeit Jagdstüberl (ev. als Schlafzimmer, Gästezimmer, Büro etc.)
- schönes Badezimmer mit begehbare Dusche
- WC
- Speis

### **Raumaufteilung im Obergeschoß:**

- Vorraum / Stiegenaufgang
- 1 Zimmer (Durchgangszimmer)
- 1 Zimmer (Schlafzimmer) mit kleinem Balkon
- 1 Zimmer (Schlafzimmer)

### **Sonstiges:**

- sonnige Terrasse
- innenliegende Garage
- Garten / Gemüsegarten

### **Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Dann rufen Sie uns sehr gerne an und vereinbaren mit uns einen unverbindlichen, kostenlosen Besichtigungstermin!**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

**Sonstige**

Post <500m

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Polizei <8.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap