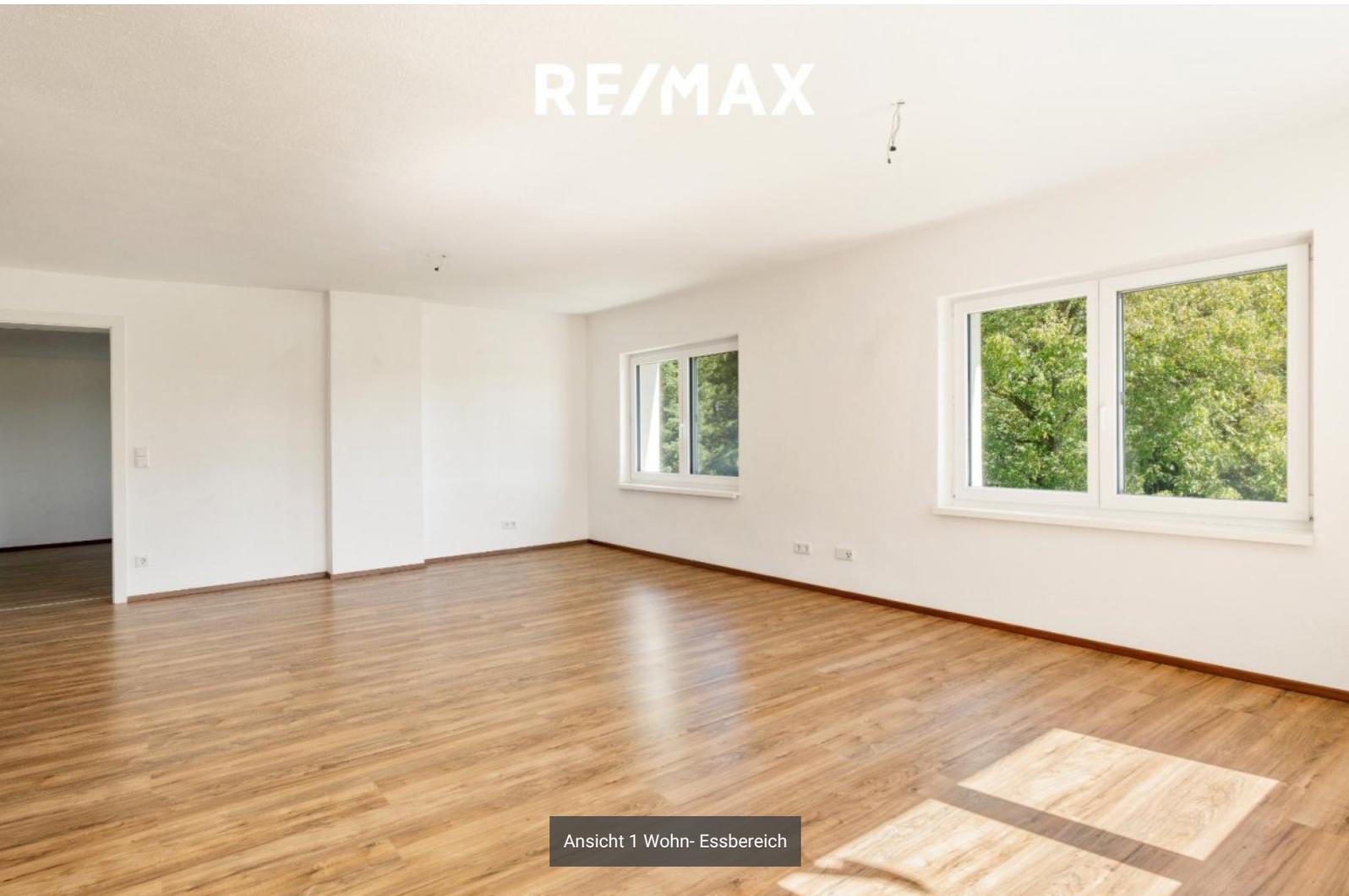


# Top sanierte, 75 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung am Waldrand in Neukirchen an der Vöckla



Ansicht 1 Wohn- Essbereich

**ca. 75 m<sup>2</sup>**



Wohnfläche

**2**



Zimmer

**EUR 195.000, –**

Kaufpreis



Wimm 27  
4872 Neukirchen an der Vöckla



**Günther Mamoser**

# Top sanierte, 75 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung am Waldrand in Neukirchen an der Vöckla



## Daten & Fakten

Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Beziehbar	sofort
Baujahr	ca. 1969
Möblierungsart	Küche
WC	1
Bäder	1
Garagenplätze	1
Terrassen	1 = 25 m <sup>2</sup>
Zustand	sehr gut
HWB / fGEE	105,1 D / 1,18 C

## Kosten

Kaufpreis *	EUR 195.000,-
Betriebskosten	EUR 180,-
Maklerhonorar 3 % inkl. 20 % USt	EUR 7.020,-

*\*Beim angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen.*

# Top sanierte, 75 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung am Waldrand in Neukirchen an der Vöckla



## Beschreibung

Top sanierte, 75 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung am Waldrand in Neukirchen an der Vöckla

Südseitig ausgerichtet, bietet die zur Wohnung gehörende Terrasse Sonne von früh bis spät.

Vom Eingang kommt man durch einen Vorraum in den dem großzügigen Wohnbereich. Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein WC sind vorhanden und jeweils voneinander getrennt.

Eine Fußbodenheizung mit Fernwärme bietet Ihnen günstige Betriebskosten.

Für den PKW steht eine eigene Garage zur Verfügung, ein weiterer Stellplatz kann dazu erworben werden.

In ca. einem Kilometer Entfernung finden Sie das Ortszentrum, wo sich ein Kindergarten, Schulen, eine Bank, sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten und Gasthäuser befinden. Die Bezirkshauptstadt Vöcklabruck erreichen Sie in ca. 15 Minuten. Der Attersee und der Autobahnanschluss sind in weniger als 20 Minuten erreichbar.

Gerne helfen wir Ihnen bei der Finanzierung, unsere Partner finden die beste Lösung für Sie!

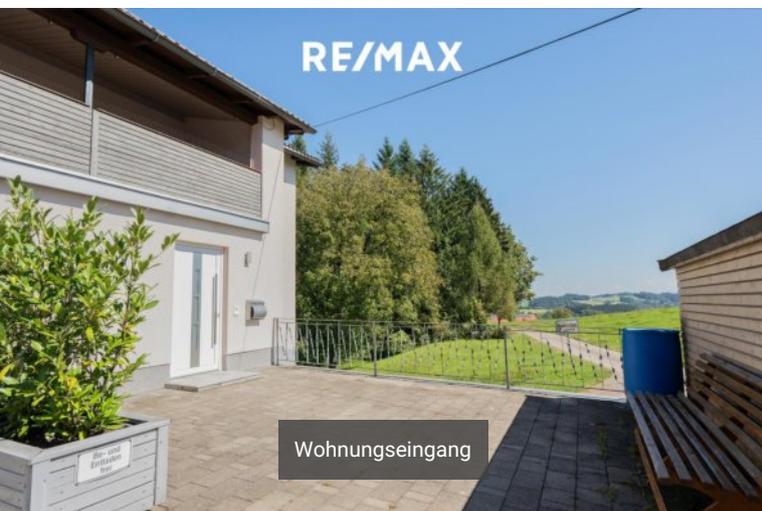
# Top sanierte, 75 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung am Waldrand in Neukirchen an der Vöckla



RE/MAX



Aussenansicht

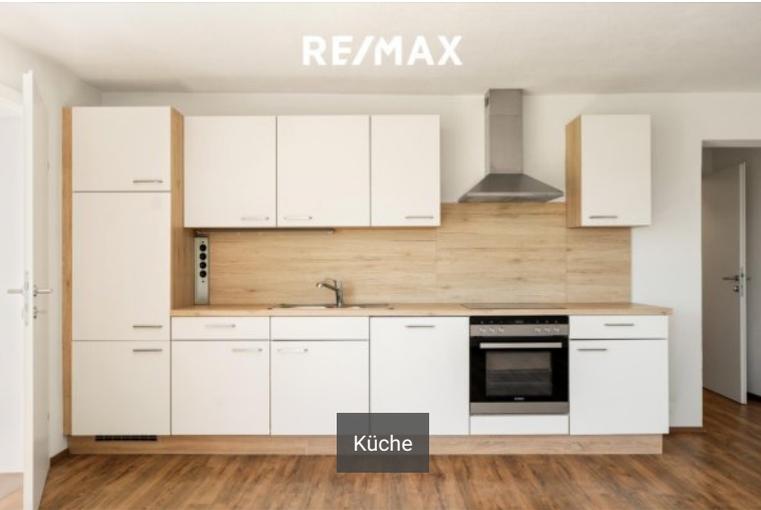


Wohnungseingang



Eingangsbereich

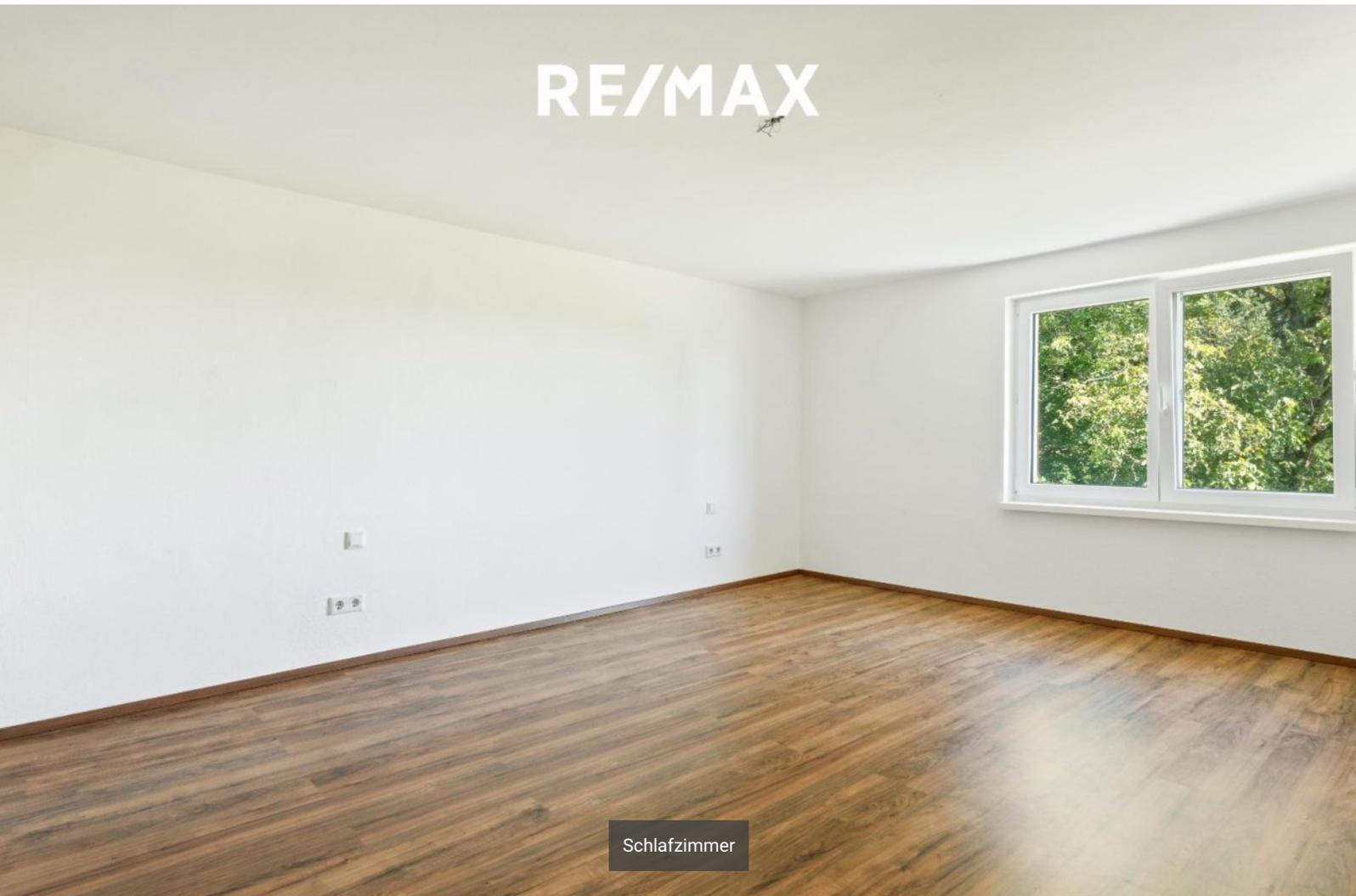
# Top sanierte, 75 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung am Waldrand in Neukirchen an der Vöckla



Küche

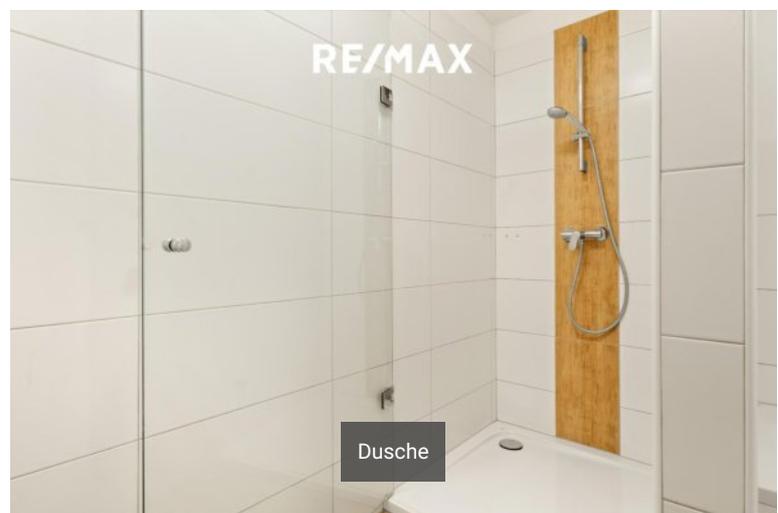
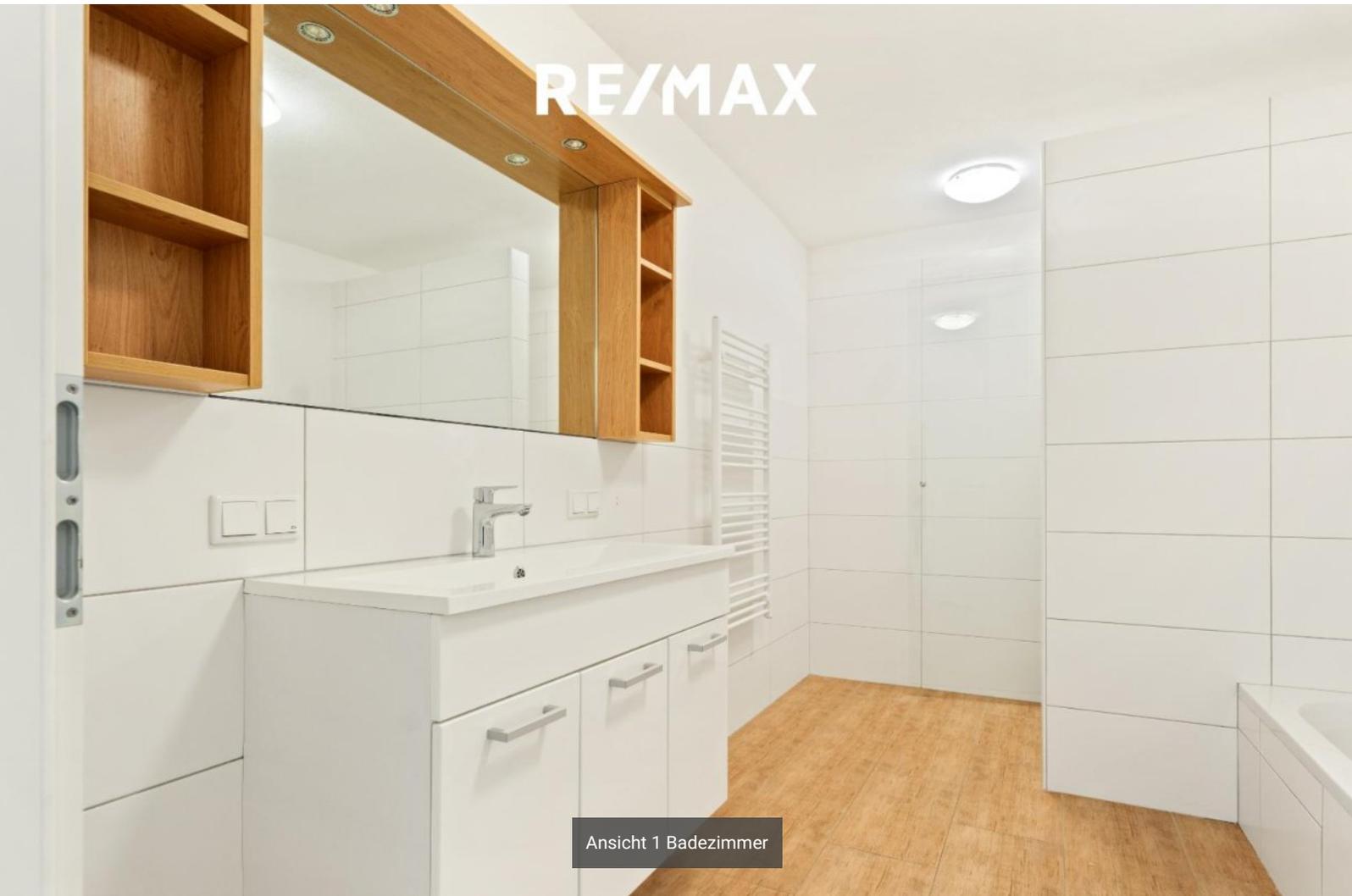


Ansicht 2 Wohn- Essbereich

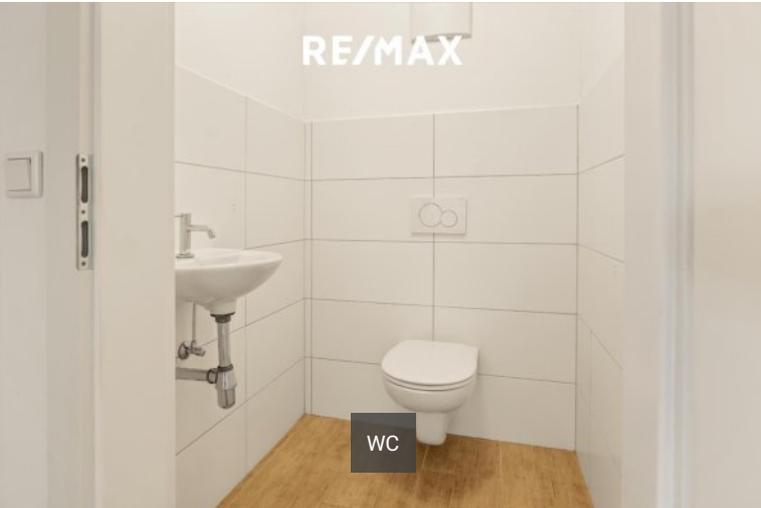


Schlafzimmer

# Top sanierte, 75 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung am Waldrand in Neukirchen an der Vöckla



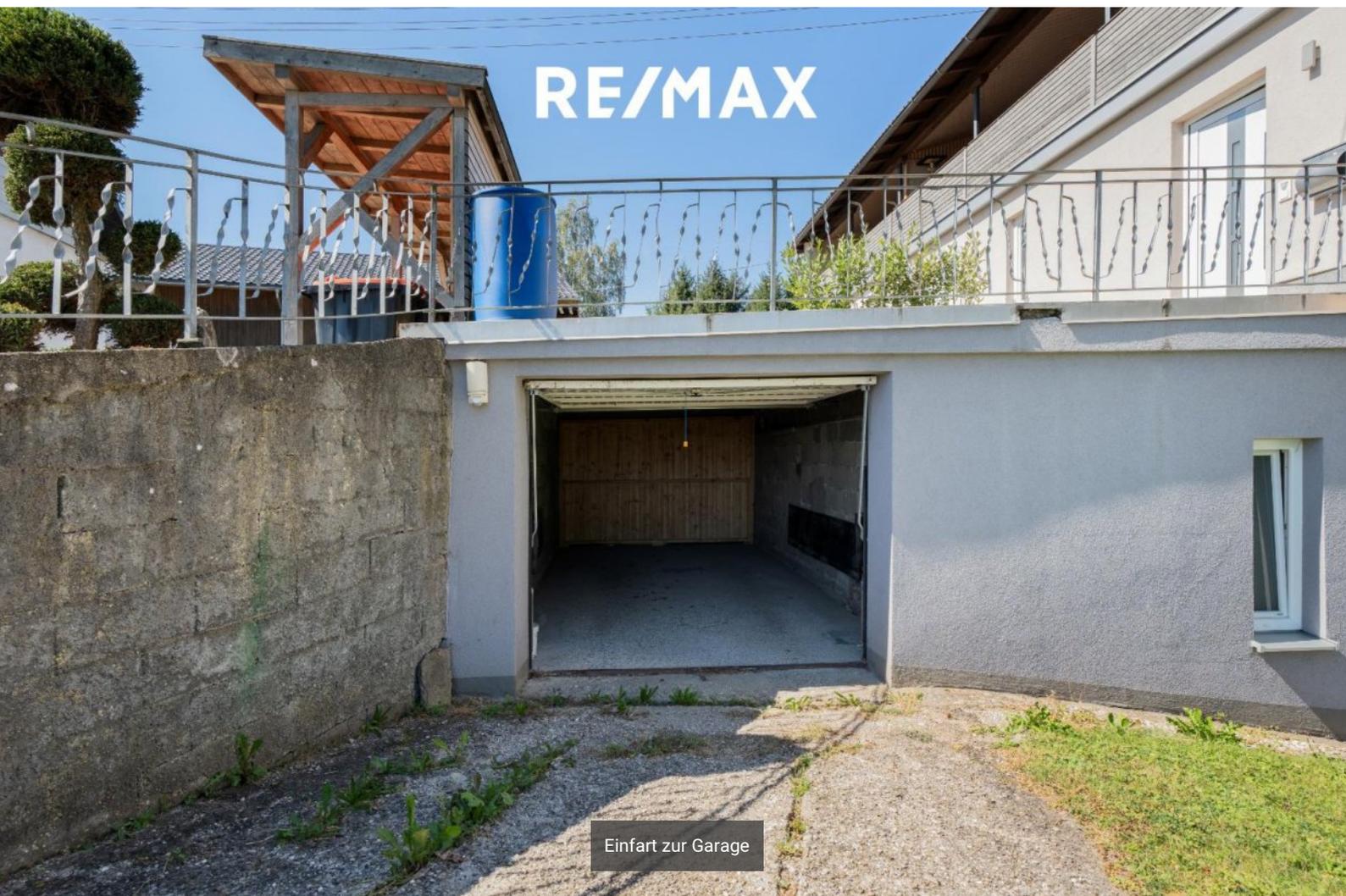
# Top sanierte, 75 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung am Waldrand in Neukirchen an der Vöckla



WC



Abstellplätze für den PKW

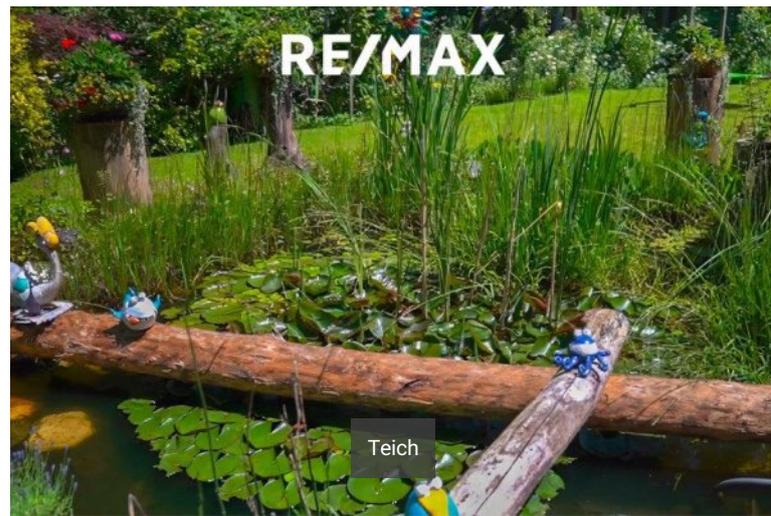


Einfahrt zur Garage

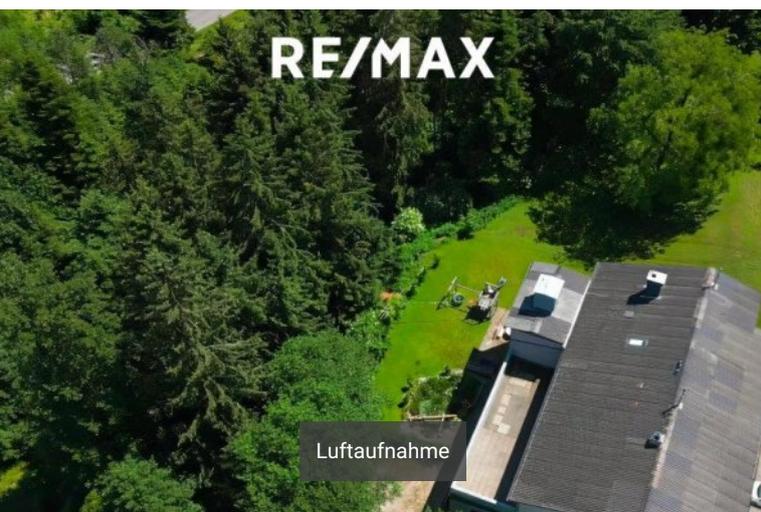
# Top sanierte, 75 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung am Waldrand in Neukirchen an der Vöckla



Spielanlage



Teich



Luftaufnahme

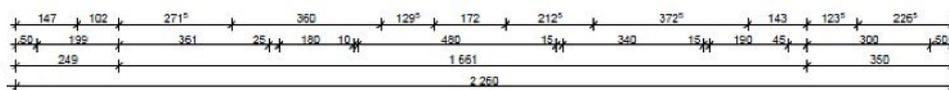
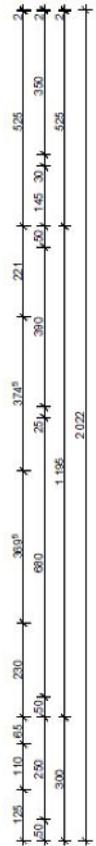
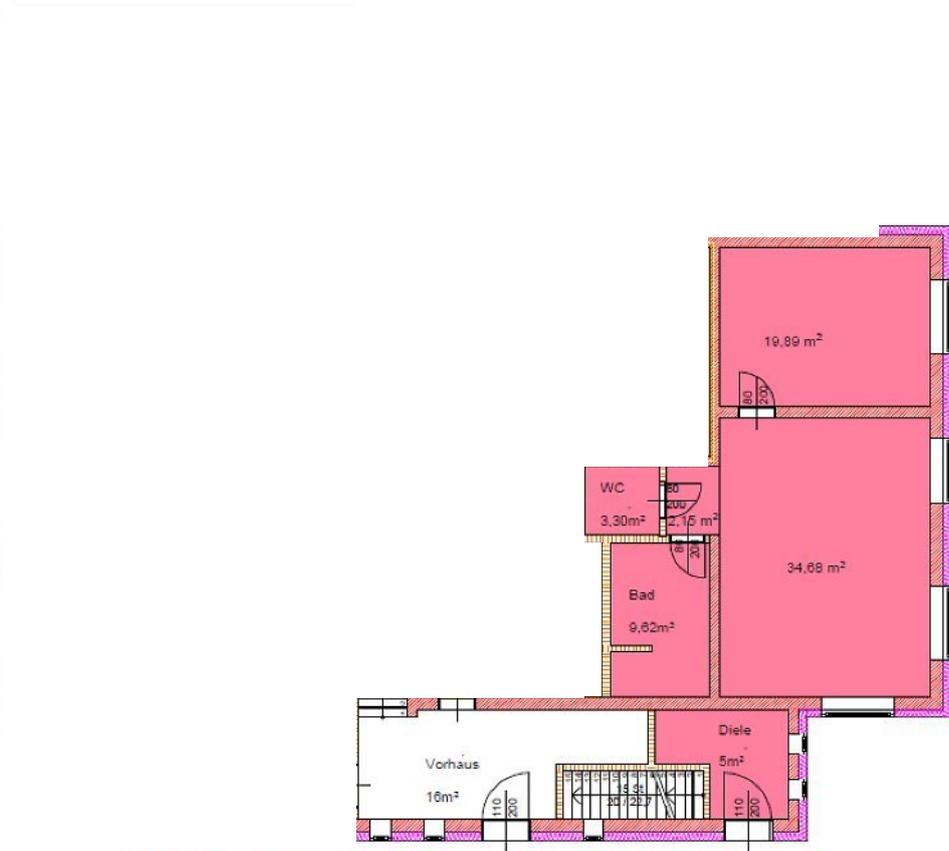
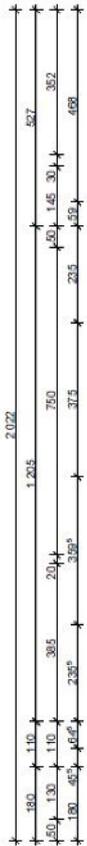
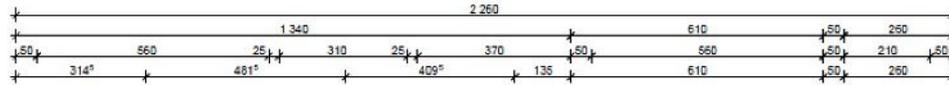


Hinteransicht

# Top sanierte, 75 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung am Waldrand in Neukirchen an der Vöckla



## Grundriss



# Energieausweis für Wohngebäude

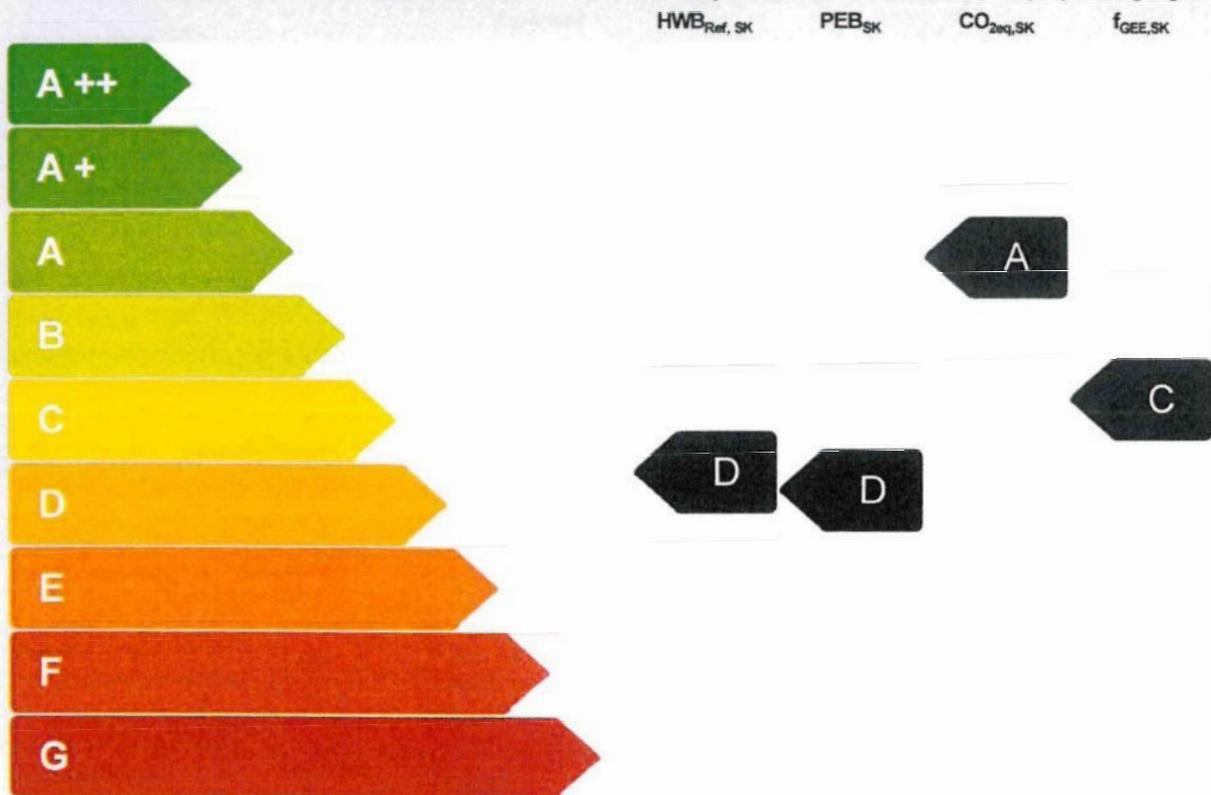
OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

SCHMID  
BAUGRUPPE

BEZEICHNUNG		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Top 1-5	Baujahr	1969
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2015
Straße	Wimm 27	Katastralgemeinde	Neukirchen an der Vöckla
PLZ/Ort	4872 Neukirchen an der Vöckla	KG-Nr.	50312
Grundstücksnr.	.41	Seehöhe	516 m

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



**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-ren</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 Plus" Software, ETU GmbH, Version 6.8.2 vom 10.07.2023, www.etu.at

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**SCHMID** BAUGRUPPE

## GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN			EA-ART: T		
Brutto-Grundfläche (BGF)	525,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	300 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	420,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4.104 K·d	Solarthermie	--- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1.574,4 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region NF	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.049,0 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-14,4 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,67 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	1,50 m	mittlerer U-Wert	0,49 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	526,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	41,80	RH-WB-System (primär)	FW ern.
Teil-BF	420,8 m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V <sub>B</sub>	1.574,0 m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	85,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	85,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	130,5 kWh/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	1,17	
Erneuerbarer Anteil	Nah-/Fernwärme (Punkt 5.2.3 b)		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>n,Ref,SK</sub> =	55.264 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	105,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>n,SK</sub> =	55.264 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	105,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> =	5.375 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	66.339 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	126,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	3,22
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	0,89
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,09
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	11.979 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	78.318 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	148,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	125.683 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	239,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,ern,SK</sub> =	31.172 kWh/a	PEB <sub>n,ern,SK</sub> =	59,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> =	94.511 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> =	179,7 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	6.719 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	12,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	1,18
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	--- kWh/a	PVE <sub>Export,SK</sub> =	--- kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 31.07.2023  
Gültigkeitsdatum 30.07.2033  
Geschäftszahl P-004323

ErstellerIn  
Unterschrift

Schmid Hochbau GmbH



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.

# Top sanierte, 75 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung am Waldrand in Neukirchen an der Vöckla



## Ihr Ansprechpartner



**Günther Mamoser**

Immobilienmakler

**Günther Mamoser**

M: **+43 676 51 69 440**

T: **+43 7672 22 1 22**

E: **[g.mamoser@remax-voecklabruck.at](mailto:g.mamoser@remax-voecklabruck.at)**

## RE/MAX Immocenter in Vöcklabruck

Günther Mamoser  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

T: **+43 7672 22 1 22**

E: **[office@remax-voecklabruck.at](mailto:office@remax-voecklabruck.at)**

W: **[www.remax-voecklabruck.at](http://www.remax-voecklabruck.at)**