

# Exposé

## Wohnung in Dornbirn

### 3 Zimmerwohnung mit Karrenblick



Objekt-Nr. OM-330858

#### Wohnung

Verkauf: **405.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Mordstein

6850 Dornbirn  
Vorarlberg  
Österreich

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoß eines Mehrparteienhauses verbindet modernes Wohnen mit einer angenehmen und stadtnahen Lage in Dornbirn-Hatlerdorf. Mit 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche, lichtdurchfluteten Räumen und einer unverbaubaren Aussicht auf den Karren und die Karrenbahn bietet diese Wohnung ein Zuhause zum Wohlfühlen.

## Ausstattung

Besondere Highlights:

Unverbaubarer Ausblick: Traumhafte Aussicht auf den Karren

Teilweise saniert und modernisiert: Bad, WC und Küche komplett erneuert; alle weiteren Räume in sehr gutem und gepflegtem Zustand. Die letzten 7 Jahre wurde die Wohnung ausschließlich vom Eigentümer bewohnt.

Helle Wohnatmosphäre: Große Holz-Alu-Fenster sorgen für optimalen Lichteinfall

Energieeffizient: Fernwärmanschluss sorgt für umweltfreundliche und kosteneffiziente Wärme

Privatverkauf: Kein Makler – keine zusätzliche Provision!

Ausstattung im Detail:

Küche: Schreinerküche mit hochwertigen Markengeräten (inkl. BORA-Kochplatte), edle Weißtannenholz-Decke

Bad: Komplett neu gestaltet mit Badewanne, Dusche, Weißtannen-Decke und maßgefertigten Schreinereinbauschränken

WC: Separates, modernisiertes WC

Wohnzimmer: Eine Wand in hochwertiger Weißtanne getäfelt – stilvoll und gemütlich

Böden: Neuer, hochwertiger Parkett in Küche und Flur; gepflegter Parkettboden in den restlichen Räumen

Fenster: Großflächige Holz-Alu-Fenster für ein helles und offenes Wohngefühl

Balkon: Perfekt, um den Ausblick und die friedliche Atmosphäre zu genießen

Zusätzlich: Zur Wohnung gehören ein überdachter Carport und ein Kellerabteil – beides im Kaufpreis enthalten. Für Gäste stehen ausreichend Besucherparkplätze direkt vor dem Gebäude zur Verfügung.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Interessiert? Wenn diese Wohnung Ihr Interesse geweckt hat, können Sie sich gerne direkt bei mir melden, um mehr Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören!

Rechtlicher Hinweis: Dieses Inserat wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird jedoch keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und ein Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Zusätzliche Kosten: Die Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %), die Grunderwerbsteuer (3,5 %) sowie die Vertragserrichtungskosten (ca. 1,2 %) sind vom Käufer zu tragen.

## **Lage**

Lage: Die Wohnung liegt in Dornbirn-Hatlerdorf, einer bevorzugten Wohngegend, die ein angenehmes Stadtleben mit einer eher ruhigen Umgebung vereint. Die Autobahnanbindung Dornbirn-Süd ist in ca. 5 Minuten sehr gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar, während die Lage dennoch Rückzug und Entspannung bietet.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Küche



WC

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

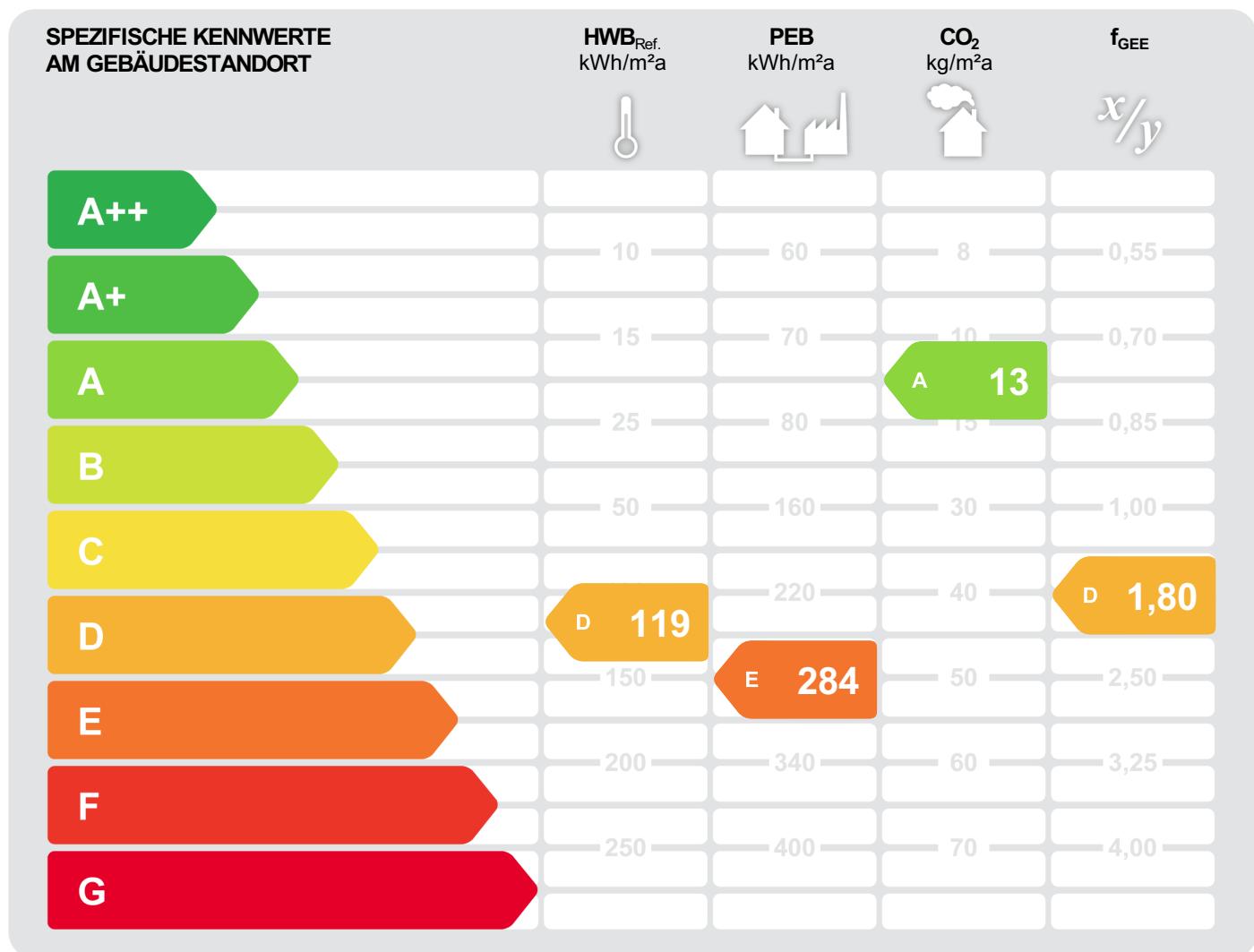
# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



Vorarlberg  
unser Land

Objekt	Hatlerstraße 71		
Gebäude (-teil)	-	Baujahr	1974
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	ca. 2007
Straße	Hatlerstraße 71	Katastralgemeinde	Dornbirn
PLZ, Ort	6850 Dornbirn	KG-Nummer	92001
Grundstücksnr.	6040	Seehöhe	430 m



**HWB<sub>Ref.</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, die in einem Raum bereitgestellt werden muss, um diesen auf einer normativ geforderten Raumtemperatur (bei Wohngebäude 20°C) halten zu können. Dabei werden etwaige Erträge aus Wärmerückgewinnung bei vorhandener raumlufttechnischer Anlage nicht berücksichtigt.

**NEB (Nutzenergiebedarf):** Energiebedarf für Raumwärme (siehe HWB) und Energiebedarf für das genutzte Warmwasser.

**EEB:** Gesamter Nutzenergiebedarf (NEB) inklusive der Verluste des haustechnischen Systems und aller benötigten Hilfsenergien, sowie des Strombedarfs für Geräte und Beleuchtung. Der **Endenergiebedarf** entspricht – unter Zugrundelegung eines normierten Benutzerverhaltens – jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** für den Betrieb berücksichtigt in Ergänzung zum Endenergiebedarf (EEB) den Energiebedarf aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) für die eingesetzten Energieträger.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlen-dioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils.

Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

# Energieausweis für Wohngebäude

**Nr. 86483-1**

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

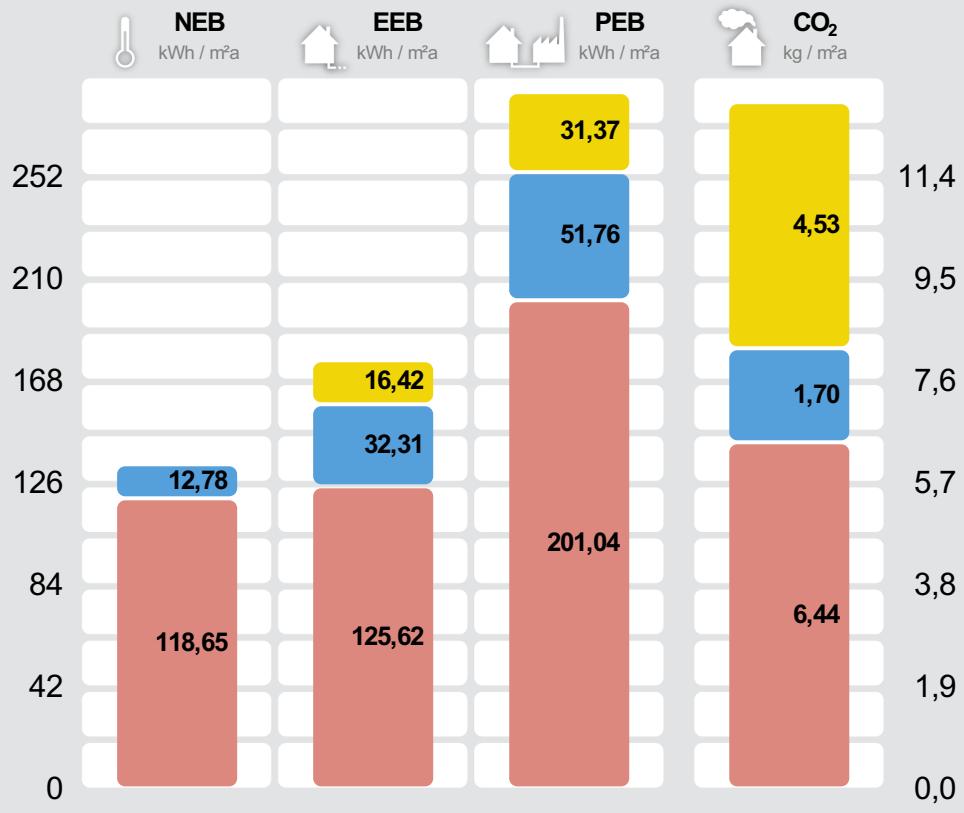


Vorarlberg  
unser Land

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.045,9 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,46 m	mittlerer U-Wert	1,37 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	1.636,7 m <sup>2</sup>	Heiztage	264 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	92,16
Brutto-Volumen	5.776,5 m <sup>3</sup>	Heizgradtage 12/20	3.488 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.343,45 m <sup>2</sup>	Klimaregion	West <sup>1</sup>	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,41 m <sup>-1</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,6 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ENERGIEBEDARF AM STANDORT



<b>Haushaltsstrombedarf<sup>2</sup></b> Netzstrom		33.604	64.184	9.275
<b>Warmwasser<sup>2</sup></b> Fernwärme ern.	26.137	66.095	105.898	3.477
<b>Raumwärme<sup>2</sup></b> Fernwärme ern.	242.741	257.009	411.310	13.177
<b>Gesamt</b>	<b>268.878</b>	<b>356.708</b>	<b>581.392</b>	<b>25.929</b>

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils.

## ERSTELLT

EAW-Nr.	86483-1
GWR-Zahl	keine Angabe
Ausstellungsdatum	14. 06. 2020
Gültig bis	14. 06. 2030

ErstellerIn  
Ing. Stefan Oberhauser  
Kirchdorf 370  
6874 Bizau

Stempel und  
Unterschrift

<sup>1</sup> maritim beeinfluster Westen

<sup>2</sup> Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m<sup>2</sup>a bzw. kWh/a auf Ebene von EEB, PEB und CO<sub>2</sub> beinhalten jeweils die Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Für den Warmwasserwärme- und den Haushaltsstrombedarf werden standardisierte Normbedarfswerte herangezogen. Es werden nur Bereitstellungssysteme angezeigt, welche einen nennenswerten Beitrag beisteuern. Können aus Platzgründen nicht alle Bereitstellungssysteme dargestellt werden, so wird dies durch "u.A." (und Andere) kenntlich gemacht. Weitere Details sind dem technischen Anhang zu entnehmen.

# Energieausweis für Wohngebäude

## Nr. 86483-1

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



Vorarlberg  
unser Land

### ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

Anlass für die Erstellung	kein baurechtliches Verfahren (Bestand)	Der Anlass für die Erstellung bestimmt die Anforderung welche für ein etwaiges baurechtliches Verfahren einzuhalten sind.
Rechtsgrundlage	BTV LGBI Nr. 93/2016 & BEV LGBI Nr. 92/2016 (ab 1.1.2017)	Die Bautechnikverordnung LGBI Nr. 93/2016 sowie die Baueingabeverordnung LGBI Nr 92/2016 verweisen bzgl. der energie- und klimapolitischen Vorgaben in weiten Teilen auf die OIB Richtlinie 6 (Ausgabe März 2015).
Umsetzungsstand	Ist-Zustand	Kennzeichnet den Stand der Umsetzung eines Gebäudes zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises.
Hintergrund der Ausstellung	andere Gründe	Auswahlmöglichkeiten: Baurechtliches Verfahren, Verkauf/Vermietung (In-Bestand-Gabe), Aushangpflicht, Sanierungsberatung, Förderung, andere Gründe
Berechnungsgrundlagen		

gewährleisten insbesondere im Falle eines Bauverfahrens einen eindeutigen Bezug zu einem definierten Planstand.

Weitere Informationen zu kostenoptimalen Bauen finden Sie unter [www.vorarlberg.at/energie](http://www.vorarlberg.at/energie)

### GEBÄUDE- BZW. GEBÄUDETEIL DER MIT DEM ENERGIEAUSWEIS ABGEBILDET WIRD

Baukörper	Alleinstehender Baukörper	Auswahlmöglichkeiten: Alleinstehender Baukörper, zonierter Bereich des Gesamtgebäudes, Zubau an bestehenden Baukörper
Beschreibung des Gebäude(teils)		Ausführliche Beschreibung des berechneten Gebäudes bzw. -teiles in Ergänzung zur Kurzbeschreibung auf Seite 1 des Energieausweises.
Allgemeine Hinweise		Wesentliche Hinweise zum Energieausweis.

### GESAMTES GEBÄUDE

Beschreibung	Hatlerstraße 71	Beschreibung des gesamten Gebäudes (inklusiver der nicht berechneten Teile).
Nutzeinheiten	28	Anzahl der Nutzeinheiten im gesamten Gebäude.
Obergeschosse	6	Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil über dem Geländenebene liegt.
Untergeschosse	1	Anzahl jener Geschosse im gesamten Gebäude, bei welchen der Großteil der Brutto-Grundfläche unter dem Geländenebene liegt.

### KENNZAHLEN FÜR DIE AUSWEISUNG IN INSERATEN

HWB	118,6 kWh/m²a (D)	Der spezifische Heizwärmebedarf (HWB) und der Faktor für die Gesamtenergieeffizienz (fGEE) sind laut dem Energieausweisvorlage Gesetz 2012 bei In-Bestand-Gabe (Verkauf und Vermietung) verpflichtend in Inseraten anzugeben. Die Kennzahlen beziehen sich auf das Standortklima.
f <sub>GEE</sub>	1,80 (D)	

### KENNZAHLEN FÜR DIVERSE FÖRDERANSUCHEN

HWB <sub>RK</sub>	113,3 kWh/(m²a)	Heizwärmebedarf an einem fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima).
HWB <sub>Ref.,RK</sub>	113,3 kWh/(m²a)	Referenz-Heizwärmebedarf (Ref.) an einem fiktiven Referenzstandort (RK ... Referenzklima). Dieser Wert ist u.a. für KPC Förderungen relevant.
HWB <sub>SK</sub> (Q <sub>h,a,SK</sub> )	242.741,0 kWh/a	Jährlicher Heizwärmebedarf am Gebäudestandort (SK ... Standortklima). Dieser Wert ist u.a. für KPC Förderungen relevant.
HWB <sub>Ref.,SK</sub>	118,6 kWh/(m²a)	Referenz-Heizwärmebedarf (Ref.) am Gebäudestandort (SK ... Standortklima). Dieser Wert wird u.a. für die Energieförderung und die Wohnbauförderung in Vorarlberg benötigt.
PEB <sub>SK</sub>	284,2 kWh/(m²a)	Primärenergiebedarf am Gebäudestandort (SK ... Standortklima). Etwaige Erträge aus Photovoltaikanlagen werden berücksichtigt. Dieser Wert ist u.a. für die Wohnbauförderung in Vorarlberg relevant.
CO <sub>2</sub> SK	12,7 kg/(m²a)	Kohlendioxidemissionen am Gebäudestandort (SK ... Standortklima). Etwaige Erträge aus Photovoltaikanlagen werden berücksichtigt. Dieser Wert ist u.a. für die Wohnbauförderung in Vorarlberg relevant.
OI3	– Punkte	Ökoindikator des Gebäudes (Bilanzgrenze 0) bezogen auf die konditionierte Bruttogrundfläche (OI3BG0,BGF). Dieser Wert ist u.a. für die Wohnbauförderung in Vorarlberg relevant.
Leistung PV	0,0 kW <sub>p</sub>	Die Peakleistung (Ppk) einer Photovoltaikanlage wird bei Normprüfbedingungen entsprechend der Definition gemäß ÖNORM H 5056 Kap. 11.2 (2014) ermittelt. Dieser Wert ist u.a. für die Wohnbauförderung in Vorarlberg relevant.

# Energieausweis für Wohngebäude

## Nr. 86483-1

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



Vorarlberg  
*unser Land*

### ENERGIEAUSWEIS-ERSTELLER

#### Kontaktdaten

Ing. Stefan Oberhauser  
Ing. Stefan Oberhauser  
Kirchdorf 370  
6874 Bizau  
Telefon: 0043 664 8314901  
E-Mail:  
stefan.oberhauser@wirkungsgrad.at

Daten des Energieausweis-Erstellers für die einfache Kontaktanfrage.

#### Berechnungs- programm

GEQ, Version 2020.031306

Berechnungsprogramm- und version mit dem der Energieausweis erstellt wurde.

### VERZEICHNIS

- 1.1 - 1.4 **Seiten 1 und 2**  
**Ergänzende Informationen / Verzeichnis**
- 2.1 - 2.2 **Anforderungen Baurecht**
- 3.1 - 3.6 **Bauteilaufbauten**
- 4.1 **Empfehlungen zur Verbesserung**

#### Anhänge zum EAW:

- A.1 - A.42 **A. Ausdruck GEQ**

Alle Teile des Energieausweises sind über die Landesplattform zum Energieausweis einsehbar:

<https://www.eawz.at/?eaw=86483-1&c=84223543>

# Energieausweis für Wohngebäude

## Nr. 86483-1

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK



Vorarlberg  
unser Land

### 4. EMPFEHLUNGEN ZUR VERBESSERUNG (VerbesserungsempfehlungenHatlerstae71.pdf)

SEITE 1 / 1

#### Hatlerstraße 71 Dornbirn

Die Berechnung wurde auf Basis des Bestands -EAW und der vor Ort erhobenen Gegebenheiten erstellt.

Die Verbesserungsempfehlungen müssen Maßnahmen aufzeigen die zur Erreichung der nächstbesseren Stufe im EAW führen sowie Maßnahmen, die zur Einhaltung der aktuellen Bautechnikverordnung führen.

Bauteilsanierungen auf Mindeststandard der aktuellen Bautechnikverordnung	u-Wert aktuell	u-Wert max
<b>Außenwand</b> mind. 10 cm Dämmung zusätzlich	1,06	0,3
<b>Kellerdecke</b> mind. 6 cm Dämmung zusätzlich	1,06	0,4
<b>Flachdach</b> mind. 6 cm Dämmung zusätzlich	0,29	0,2
<b>Fußboden in kond. Keller</b> mind. 9 cm Dämmung zusätzlich	3,40	0,4
<b>Innenwand im Keller</b> mind. 6 cm Dämmung zusätzlich	2,80	0,6
<b>erdanliegende Wand</b> mind. 9 cm Dämmung zusätzlich	4,30	0,4
<b>Außenwand Liftüberfahrt</b> mind. 10 cm Dämmung zusätzlich	1,59	0,3
<b>Fenster - Erneuerung</b>	1,68 - 2,7	1,4

Für die neu anzubringende Dämmung wird ein Lambdawert von  $\leq 0,038 \text{ W/mK}$  angenommen

Da bei den Bauteilen der Aufbau nicht vollständig geprüft werden kann besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben.

Mit den zusätzlichen Dämmstärken der Tabelle würden die Bauteile, unter der Voraussetzung dass die Bestandsannahmen korrekt sind, die aktuellen Vorgaben der Bautechnikverordnung erfüllen.

Es sind verschiedene Verbesserungsmaßnahmen denkbar. Um in die nächsthöhere Stufe im Energieausweis zu kommen z.B. Dämmung der Außenwand auf U-Wert  $< 0,3$ .

**Es wird empfohlen ein Konzept zur thermischen Gesamtsanierung zu erarbeiten.**

Die Beleuchtung kann vollständig auf effiziente Technik (LED, Bewegungsmelder,...) umgerüstet werden

Einzelraumregelung mit elektronischen Reglern verbessert neben der Energieeffizienz auch das Raumklima, da die Temperaturen eher konstant gehalten werden können.

Das Dach eignet sich grundsätzlich zur Installation einer PV-Anlage oder thermischen Solaranlage.