

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Salzburg **3-Zimmer Raumwunder**



Objekt-Nr. **OM-336048**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:  
Kevin Barisits

Chiemgaustraße 11  
5020 Salzburg  
Salzburg  
Österreich

Baujahr	2016	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	248 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

56m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 50m<sup>2</sup> Garten.

Im gesamten Objekt befinden sich insgesamt 5 Wohnungen mit tollen Nachbarn.

Die Liegenschaft wurde 2016 gebaut, wodurch die Wohnung wie neu aussieht.

Die beiden Schlafzimmer sind getrennt begehbar. Somit ist die Wohnung für Singles, Pärchen, Familien und auch als Wohngemeinschaft nutzbar.

Ein Kellerabteil mit 5,04m<sup>2</sup> sowie ein überdachter Fahrradabstellplatz ist auch dabei.

Die Betriebskosten liegen bei 248 Euro pro Monat, der Parkplatz wird mit 33 Euro pro Monat verrechnet, die Stromkosten. Die Kosten für Strom liegen ca. bei 45 Euro im Monat.

Besichtigungstermine nach Vereinbarung möglich.

## Ausstattung

Ein fixer Parkplatz ist dabei und Parkmöglichkeiten für ein zweites Auto oder Besucher sind ebenfalls gegeben.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und verspricht somit ein wohlfühlendes Wohnklima.

Die Wohnung ist mit einer Dan-Küchenzeile mit top AEG-Geräten ausgestattet.

Der Boden ist ein sehr strapazierfähiger Vinyl Boden.

Der Garten wurde mit einem hochwertigen Kunstrasen ausgelegt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

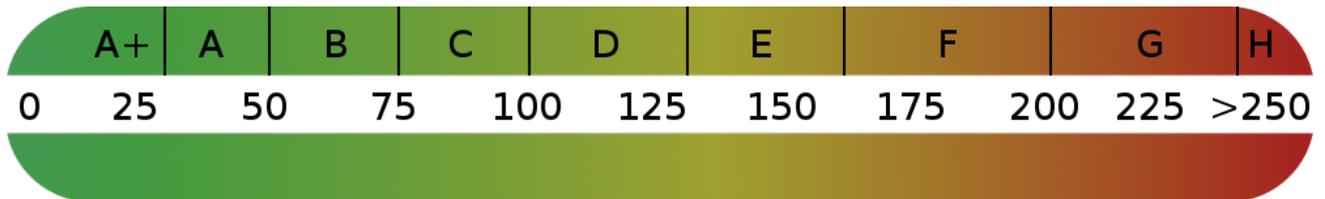
Die Wohnung befindet sich in Maxglan, nahe dem Europark

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



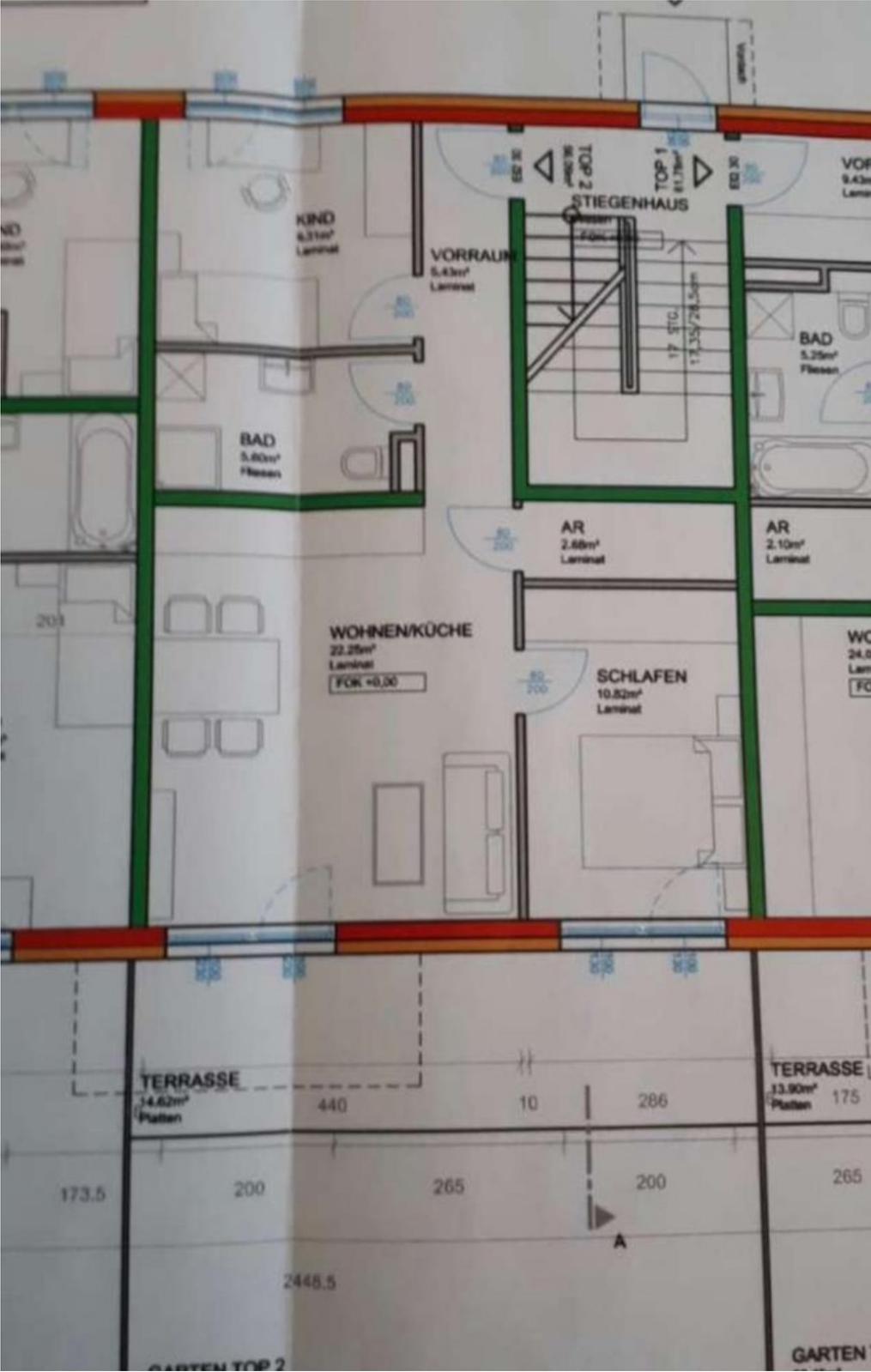
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Energieausweis für Wohngebäude - Planung

OIB Richtlinien 8  
Ausgabe Oktober 2011

<b>BEZEICHNUNG</b>	IVA Maxglan, Chemgaustraße - Gas+PV - WBF		
Gebüdeteil		Baujahr	2016
Nutzungsprofil		Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Maxglan
PLZ/Ort		KG-Nr.	56531
Grundstücknr.	65/B	Seehöhe	424 m

**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)**

	HWB <sub>SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	f <sub>GES</sub>
<b>A+++</b>				<b>A+++</b>
<b>A+</b>				
<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>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30°C (also beispielsweise von 9°C auf 39°C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzerenergiebedarf die Verluste der Hausheizung im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizsystems, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HHWB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

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

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 8 "Energieausweisung und Wärmeerzeugung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (und des Energieausweis-Vollzugs-Gesetzes (EA-VG)).

GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
v2015,102404 REPEA11 o11 - Salzburg    Projektnr. 2471

Bearbeiter Dipl. Ing. (FH) Bernhard Ka  
06.01.2016 06:21    Seite 1