

Exposé

Wohnung in Feldkirch

Provisionsfreie Wohnung mit großem Balkon, Garage und Keller in attraktiver Lage (+ Grenznähe FL/CH)



Objekt-Nr. **OM-336178**

Wohnung

Verkauf: **254.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Amann-Haller

Sebastian-Kneipp-Straße 3
6800 Feldkirch
Vorarlberg
Österreich

Baujahr	1994	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	53,60 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Ofenheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ruhige, freundliche 2-Zimmer-Wohnung in Grenznähe zu Liechtenstein und der Schweiz

Sie suchen eine Wohnung in toller Lage oder eine attraktive Kapitalanlage? Dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein!

Die gepflegte Wohnung aus dem Jahr 1994 bietet:

- ✓ ca. 53,60 m² Wohnfläche in sehr gutem Zustand
- ✓ Großer Südbalkon (15,50 m²) mit unverbautem Blick ins Grüne
- ✓ Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und direktem Zugang zum Balkon
- ✓ Moderne Einbauküche (neu installiert 2021)
- ✓ Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- ✓ Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- ✓ hohe Decken in Wohnzimmer und Schlafzimmer
- ✓ Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- ✓ offener Wasch- und Trockenraum
- ✓ Garagenstellplatz
- ✓ PROVISIONSFREI

Es besteht aktuell ein aufrechtes und harmonisches Mietverhältnis, Kapitalanleger können dieses auf Wunsch gerne übernehmen.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Ruhige Lage mit perfekter Infrastruktur: Die Wohnung befindet sich im Herzen von Nofels. Mit nur wenigen Schritten (<1 Min.) erreichbar sind: Bäckerei, Metzgerei, Trafik, Bank, Apotheke, Eisdiele, Zahnarzt, Kirche, Friseur, Gasthof, Pizzeria sowie Bushaltestellen (mit Verbindungen auch nach Liechtenstein).

Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Sportplätze (Fußball, Tennis, Fitnesscenter, Beachvolleyball), Schwimmbad und ein Naherholungsgebiet sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Zudem sind die Grenzübergänge nach Liechtenstein (2 Autominuten) und die Schweiz (6 Autominuten) in unmittelbarer Nähe.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie absolute Ruhe ohne Straßenlärm.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gang



Badezimmer

Exposé - Galerie

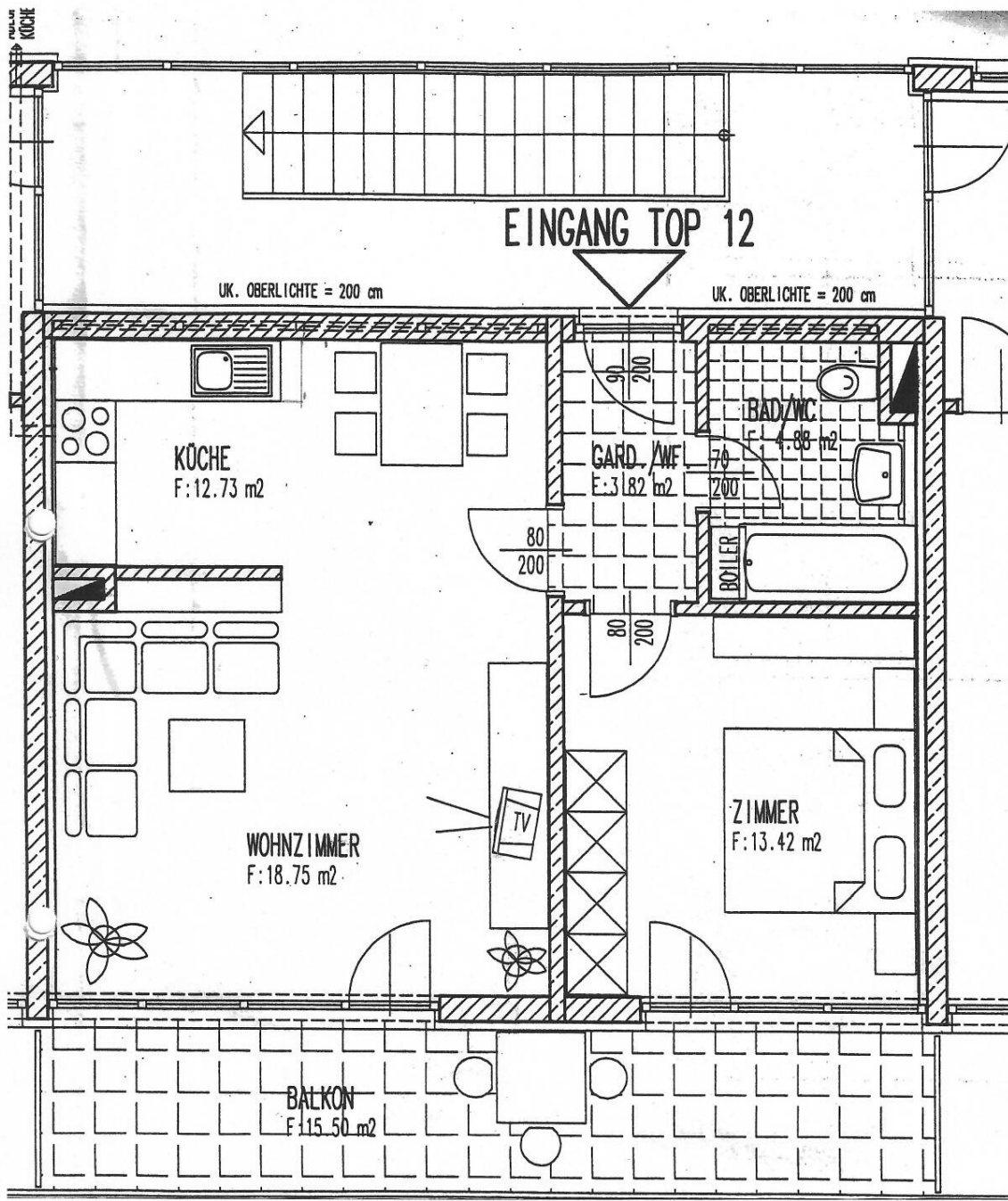


Nordseite



Südseite

Exposé - Grundrisse

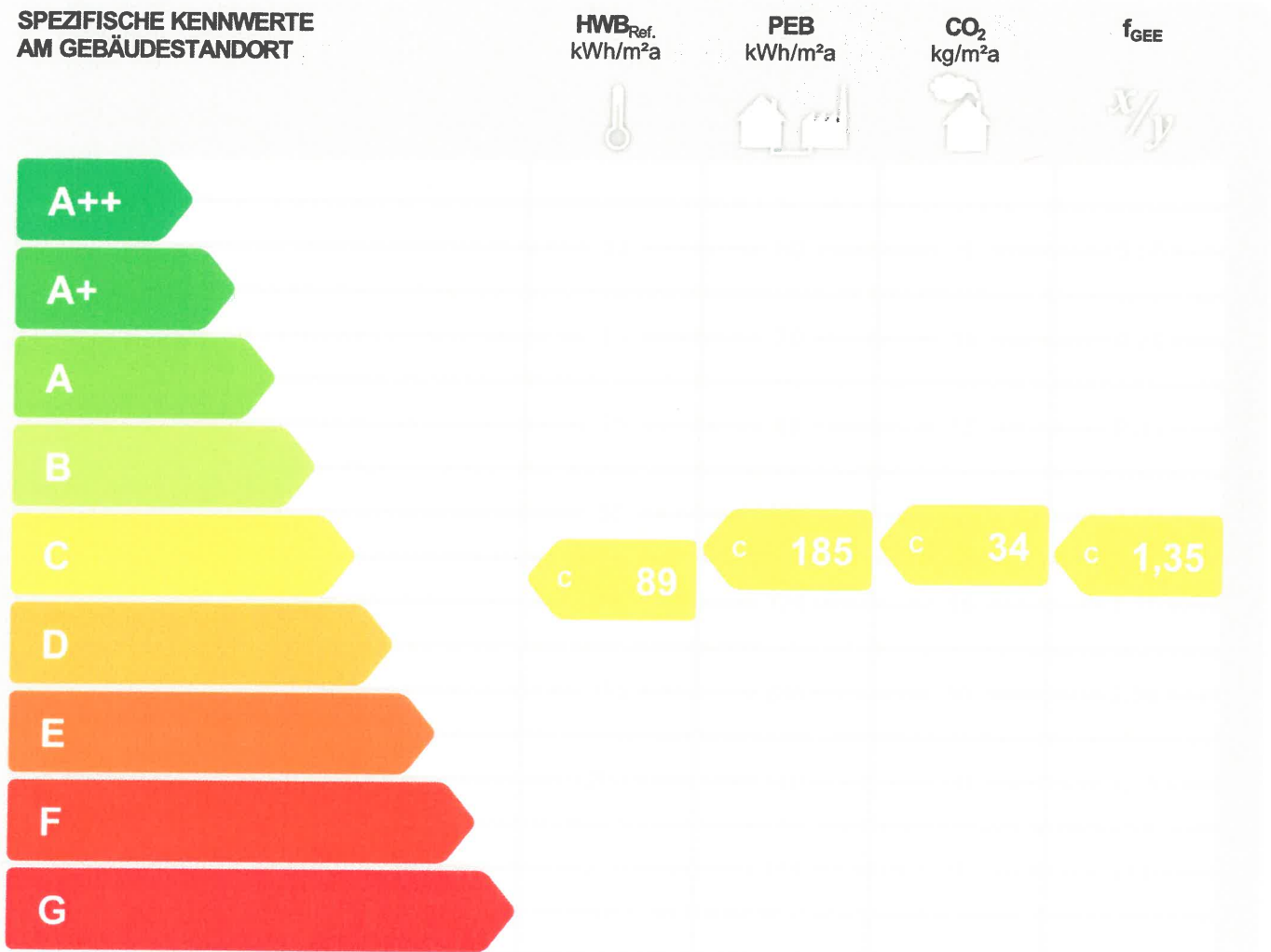


Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Objekt	Sebastian-Kneipp-Str. 3, Feldkirch		
Gebäude (-teil)	Wohnen	Baujahr	1994
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2012
Straße	Sebastian-Kneipp-Str. 3	Katastralgemeinde	Nofels
PLZ, Ort	6800 Feldkirch	KG-Nummer	92116
Grundstücksnr.	148/3	Seehöhe	447 m

SPEZIFISCHE KENNWERTE AM GEBÄUDESTANDORT



HWB_{Ref.}: 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.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Klima- und Nutzerprofils. Sie geben den rechnerischen Jahresbedarf je Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche am Gebäudestandort an.

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.

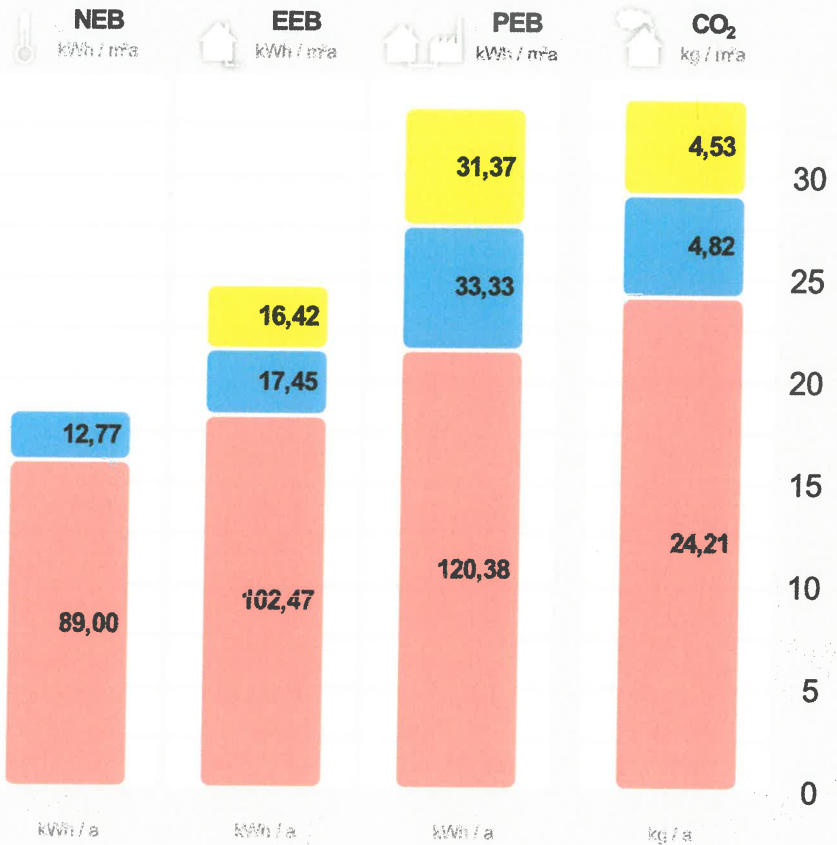
CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf (EEB) zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen** für den Betrieb des Gebäudes einschließlich der Emissionen aus vorgelagerten Prozessen (Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung) der eingesetzten Energieträger.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	718,4 m ²	charakteristische Länge	1,81 m	mittlerer U-Wert	0,68 W/m ² K
Bezugsfläche	574,7 m ²	Heiztage	265 d	LEK _T -Wert	53,47
Brutto-Volumen	2.143,9 m ³	Heizgradtage 12/20	3.506 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.185,24 m ²	Klimaregion	West ¹	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,55 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ENERGIEBEDARF AM STANDORT



Parameter	NEB (kWh/a)	EEB (kWh/a)	PEB (kWh/a)	CO ₂ (kg/a)
Haushaltsstrombedarf ² Netzbezug	11.799	22.537	3.257	
Wärmewasser ² Strom direkt	9.177	12.537	3.460	
Raumwärme ² Gas	63.938	73.614	17.392	
Gesamt	73.115	97.951	132.959	24.109

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

ERSTELLT

EAW-Nr. 69374-1
GWR-Zahl keine Angabe
Ausstellungsdatum 07. 12. 2017
Gültig bis 07. 12. 2027

ErstellerIn Heinzle Plan und Bau GmbH
Am Garnmarkt 5
6840 Götztis

Stempel und
Unterschrift

heinzle plan und bau

Heinzle Plan und Bau GmbH

¹ maritim beeinflusster Westen

² Die spezifischen & absoluten Ergebnisse in kWh/m².a bzw. kWh/a auf Ebene von EEB, PEB und CO₂, beinhalten jeweils die Hilfsenergie. Etwaige vor Ort erzeugten Erträge aus einer thermischen Solaranlage und/oder einer Photovoltaikanlage (PV) sind berücksichtigt. Für den Wärmewasserwärme- und den Haushaltsstrombedarf werden standardisierte Normbedarfswerte herangezogen.

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN / VERZEICHNIS

Anlass für die Erstellung kein baurechtliches Verfahren (Bestand)

Rechtsgrundlage BTV LGBl Nr. 93/2016 & BEV LGBl Nr. 92/2016 (ab 1.1.2017)

Die Bautechnikverordnung LGBl Nr. 93/2016 sowie die Baueingabeverordnung LGBl Nr. 92/2016 verweisen bzgl. der energie- und klimapolitischen Vorgaben in weiten Teilen auf die OIB Richtlinie 6 (Ausgabe März 2015).

Zustandseinschätzung Ist-Zustand
am 7. 12. 2017

Diese Zustandsbeschreibung basiert auf der Einschätzung des EAW-Erstellers zu dem gegebenen Zeitpunkt und kann sich jederzeit ändern. Mögliche weitere Zustände sind: Planung, Papierkorb, Umsetzung unwahrscheinlich, Bestpractice - Planung, Bestpractice - Umsetzung unwahrscheinlich.

Beschreibung Baukörper Alleinstehender Baukörper

Mögliche weitere Beschreibungen: Zubau an bestehenden Baukörper, zonierter Bereich im Gesamtgebäude.

KENNZAHLEN FÜR DIE AUSWEISUNG IN INSERATEN

HWB 89,0 kWh/m²a (C)

f_{GEE} 1,35 (C)

Diese Energiekennzahlen sind laut Energieausweisverordnung Gesetz 2012 bei Verkauf und Vermietung verpflichtend in Inseraten anzugeben. Die Kennzahlen beziehen sich auf das Standortklima.

KENNZAHLEN FÜR DIVERSE FÖRDERANSUCHEN

HWB_{RK} 84,1 kWh/(m²a)

HWB_{Ref., RK} 84,1 kWh/(m²a)

HWB_{SK} (Q_{h,a,SK}) 63.938,1 kWh/a

Heizwärmebedarf an einem fiktiven Standort (RK ... Referenzstandort). Dieser Wert wird u.a. für die Energieförderung und die Wohnbauförderung in Vorarlberg benötigt.

Heizwärmebedarf auf Basis eines Referenzprofils (Ref.) an einem fiktiven Standort (RK ... Referenzstandort). Dieser Wert ist u.a. für KPC Förderungen relevant.

Jährlicher Heizwärmebedarf am Gebäudestandort. Dieser Wert ist u.a. für KPC Förderungen relevant.

Weitere Informationen zum kostenoptimalen Bauen finden sie unter www.vorarlberg.at/energie

ENERGIEAUSWEIS-ERSTELLER

Sachbearbeiter,
Zeichnungsberechtigte(r) Baumeister Wilfried Heinzle
Heinzle Plan und Bau GmbH
Am Garnmarkt 5
6840 Götzis
Telefon: 06643852530
E-Mail: wilfried@heinzleplanundbau.at

Berechnungsprogramm
GEQ, Version 2017.021206

OBJEKTE

Sebastian-Kneipp-Str. 3, Feldkirch

Nutzeinheiten: 8 Obergeschosse: 3 Untergeschosse: 1

Beschreibung: Sebastian-Kneipp-Str. 3, Feldkirch

VERZEICHNIS

- 1.1 - 1.4 **Seiten 1 und 2**
Ergänzende Informationen / Verzeichnis
- 2.1 **Anforderungen Baurecht**
- 3.1 - 3.4 **Bauteilaufbauten**
- 4.1 **Empfehlungen zur Verbesserung**
- 5.1 **Datenblatt Wohnbauförderung Neubau**

Anhänge zum EAW:

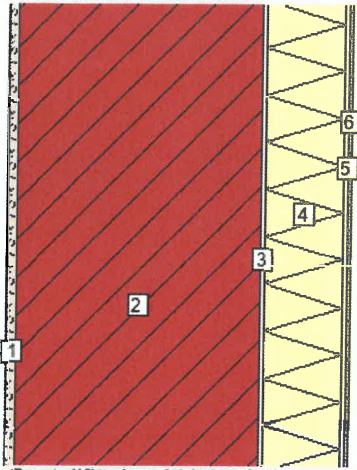
- A.1 - A.13 **A. Ausdruck GEQ**

* Dieses Kapitel ist nur bei Neubau-Wohngebäuden mit ausgewählter Wohnbauförderung verfügbar.

Alle Teile des Energieausweises sind über die Landesplattform zum Energieausweis einsehbar:
<https://www.eawz.at/?eaw=69374-1&c=bafcc64f>

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 1/3

AUSSENWAND WÄNDE gegen Außenluft



Bauteilfläche: 363,3 m² (30,6%)

Zustand:
bestehend (unverändert)

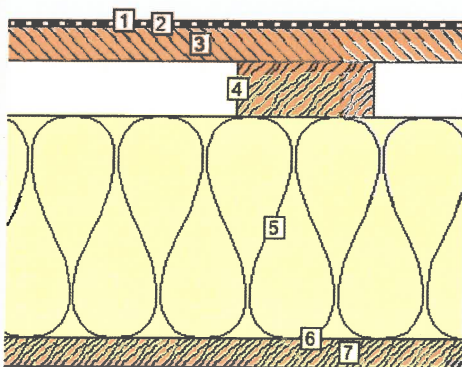
Schicht	d	λ	R
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	cm	W/mK	m ² K/W
<i>R_{si}</i> (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. Kalk-Zementputz	1,00	1,000	0,01
2. Ziegel - Hochlochziegel 1200 kg/m ³	25,00	0,380	0,66
3. Kleber mineralisch	0,50	1,000	0,01
4. Polystyrol (EPS f. Wärmedämmverbundsysteme WDVS)	8,00	0,040	2,00
5. Kleber mineralisch	0,50	1,000	0,01
6. Kunstharzputz	0,20	0,900	0,00
<i>R_{se}</i> (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,04
Gesamt	35,20		2,85

	U Bauteil
Wert:	0,35 W/m ² K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBl. 93/2016).

DACHSCHRÄGE HINTERLÜFTET

DECKEN und DACHSCHRÄGEN jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)



Bauteilfläche: 262,1 m² (22,1%)

Zustand:
bestehend (unverändert)

Schicht	d	λ	R
von unkonditioniert (unbeheizt) – konditioniert (beheizt)	cm	W/mK	m ² K/W
<i>R_{se}</i> (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,10
1. Zink (7200 kg/m ³)	0,10	*1	*1
2. Bitumenpappe	0,40	*1	*1
3. Nutzholz (475kg/m ³ -Fi/Ta) rauh, luftgetr.	2,40	*1	*1
4. <i>Inhomogen</i>	4,00		
86 % Luft steh., W-Fluss n. oben 36 < d <= 40 mm	4,00	*1	*1
14 % Sparren	4,00	*1	*1
5. <i>Inhomogen</i>	16,00		
86 % Steinwolle MW(SW)-W (30 kg/m ³)	16,00	0,042	3,81
14 % Sparren	16,00	0,120	1,33
6. Dampfbremse Polyethylen (PE)	0,02	0,500	0,00
7. Nutzholz (475kg/m ³ -Fi/Ta) gehobelt, techn. getro.	2,00	0,120	0,17
<i>R_{si}</i> (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,10
Gesamt			3,41
Bauteildicke gesamt / wärmetechnisch relevant	24,92 / 18,02		

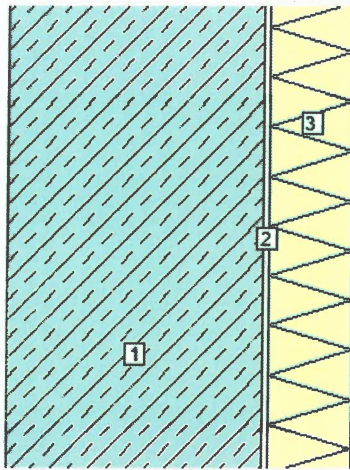
	U Bauteil
Wert:	0,29 W/m ² K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBl. 93/2016).

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 2/3

ERDANLIEGENDE WAND (>1,5M UNTER ERDREICH) WÄNDE erdberührt

Zustand:
bestehend (unverändert)



Bauteilfläche: 74,7 m² (6,3%)

Schicht	d	λ	R
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	cm	W/mK	m ² K/W
<i>R_{si}</i> (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,13
1. 1.202.02 Stahlbeton	25,00	2,300	0,11
2. Kleber mineralisch	0,50	1,000	0,01
3. Polystyrol XPS, CO2-geschäumt	8,00	0,041	1,95
<i>R_{se}</i> (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,00
Gesamt	33,50		2,19

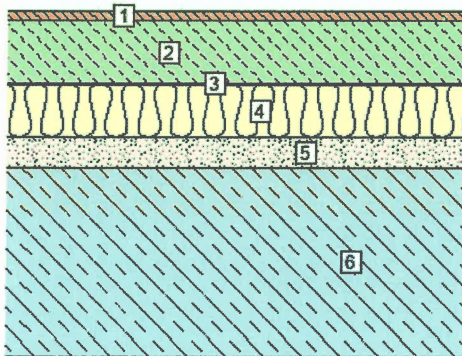
U Bauteil

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBl. 93/2016).

Wert:	0,46 W/m ² K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

ERDANLIEGENDER FUSSBODEN (<=1,5M UNTER ERDREICH) BÖDEN erdberührt

Zustand:
bestehend (unverändert)



Bauteilfläche: 63,8 m² (5,4%)

Schicht	d	λ	R
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	cm	W/mK	m ² K/W
<i>R_{si}</i> (Wärmeübergangswiderstand innen)			0,17
1. Mehrschichtparkett	1,00	0,160	0,06
2. 1.202.06 Estrichbeton	6,00	1,480	0,04
3. Baupapier	0,10	0,170	0,01
4. EPS-T 650 (11 kg/m ³)	5,00	0,044	1,14
5. 1.508.02 Schüttung (Sand, Kies, Splitt)	3,00	0,700	0,04
6. 1.202.02 Stahlbeton	18,00	2,300	0,08
<i>R_{se}</i> (Wärmeübergangswiderstand außen)			0,00
Gesamt	33,10		1,54

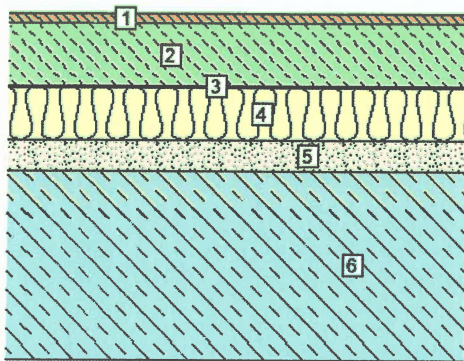
U Bauteil

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBl. 93/2016).

Wert:	0,65 W/m ² K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

3. BAUTEILAUFBAUTEN – OPAKE BAUTEILE, SEITE 3/3

DECKE ZU GESCHLOSSENER GARAGE DECKEN gegen Garagen



Bauteilfläche: 196,9 m² (16,6%)

	U Bauteil
Wert:	0,59 W/m ² K
Anforderung:	keine
Erfüllung:	-

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der BTV §41a (LGBl. 93/2016).

Zustand:
bestehend (unverändert)

Schicht	d	λ	R
von konditioniert (beheizt) – unkonditioniert (unbeheizt)	cm	W/mK	m ² K/W
<i>R_{si} (Wärmeübergangswiderstand innen)</i>			0,17
1. Mehrschichtparkett	1,00	0,160	0,06
2. 1.202.06 Estrichbeton	6,00	1,480	0,04
3. Baupapier	0,10	0,170	0,01
4. EPS-T 650 (11 kg/m ³)	5,00	0,044	1,14
5. 1.508.02 Schüttung (Sand, Kies, Splitt)	3,00	0,700	0,04
6. 1.202.02 Stahlbeton	18,00	2,300	0,08
<i>R_{se} (Wärmeübergangswiderstand außen)</i>			0,17
Gesamt	33,10		1,71

3. BAUTEILAUFBAUTEN – TRANSPARENTE BAUTEILE, SEITE 1/1

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Zustand:	bestehend (unverändert)
Rahmen: Kunststoff-Hohlprofil (58 < d <= 70 mm)	$U_f = 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: ZweifachWärmeschutzglas G28 Ug=1,1 (4/16/4 Argon)	$U_g = 1,10 \text{ W/m}^2\text{K}$
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\text{psi} = 0,050 \text{ W/mK}$
U_w bei Normfenstergröße:	1,42 W/m ² K
Anfdg. an U_w lt. BTV 93/2016 §41a:	keine
Heizkörper:	nein
Gesamtfläche:	160,5 m ²
Anteil an Außenwand: ¹	24,2 %
Anteil an Hüllfläche: ²	13,5 %

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der OIB-RL6.
Diese Angabe dient nur Dokumentation!

Anz.	U_w ³	Bezeichnung
8	1,43	0,96 x 2,30 - F1
8	1,49	1,84 x 2,30 - F2
6	1,49	2,89 x 2,30 - F3
6	1,57	8,32 x 1,30 - F4
4	1,49	0,80 x 1,30 - F5

TRANSPARENTE BAUTEILE gegen Außenluft

Zustand:	bestehend (unverändert)
Rahmen: Metallrahmen ALU (mit thermischer Trennung)	$U_f = 4,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
Verglasung: Zweifach-Wärmeschutzglas Argon Stärke >= 24mm	$U_g = 1,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
Linearer Wärmebrückenkoeffizient	$\text{psi} = 0,070 \text{ W/mK}$
U_w bei Normfenstergröße:	2,42 W/m ² K
Anfdg. an U_w lt. BTV 93/2016 §41a:	keine
Heizkörper:	nein
Gesamtfläche:	63,97 m ²
Anteil an Außenwand: ¹	9,7 %
Anteil an Hüllfläche: ²	5,4 %

Für diesen Bauteiltyp gibt es keine Anforderungen in der OIB-RL6.
Diese Angabe dient nur Dokumentation!

Anz.	U_w ³	Bezeichnung
2	2,35	1,24 x 2,60 - über Hauseingang
1	2,84	1,24 x 2,63 - Hauseingang
1	1,96	6,94 x 7,82 - neben Hauseingang

Energieausweis - Verbesserungsempfehlungen

Objekt:

Wohnhaus Sebastian-Kneipp-Str. 3, 6800 Feldkirch.

Empfehlungen zur thermischen Qualität:

Kurzfristig: Dämmen der Garagendecke.

Langfristig: Bei Sanierungen größere Dämmstärken und bessere Fenster einsetzen.

Empfehlungen zur energetischen Effizienz der Haustechnik:

Kurzfristig: Ausrüsten der Nebenräume im EG mit Heizkörperthermostatventilen.

Anm.: Die Heizzentrale wurde 2012 erneuert.

Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger:

Möglichkeiten: Solarenergie für Warmwasser/Heizung, Photovoltaik.
Biomasse.

Empfehlungen zu organisatorischen Maßnahmen:

Regelmäßige Kontrolle der Einstellung der Heizkörperthermostate.

Regelmäßige Wartung der Heizung.

Empfehlungen zur Reduktion der CO₂-Emissionen:

Umstellung des Heizsystems auf erneuerbare Energie.

Sanierungsmaßnahmen am Gebäude.

Maßnahmen zum Erreichen der nächst besseren Energieklasse:

DERZEIT: 89 kWh/m²a (Standortklima) - Klasse C.

ERFORDERLICH für Klasse B (max. 50 kWh/m²a):

Z.B. zusätzliche Fassadendämmung oder Dämmung der Decke zur Garage.

Maßnahmen zum Erreichen der aktuellen Anforderungen an den Neubau:

Bauteil U-Wert (W/m ² K)	aktuell	Neubau	Maßnahme
Außenwand	0,35	0,30	2 cm Dämmung (WLG 040)
Wand erdanliegend	0,46	0,40	2 cm Dämmung (WLG 040)
Dachschräge		0,20	6 cm Dämmung zw. Lattung
Garagendecke	0,65	0,30	7 cm Dämmung (WLG 040)
Boden erdanliegend	0,59	0,40	4 cm Dämmung (WLG 040)
Fenster, verglaste Türen	1,43-2,84	1,40*	teilweise Fenstertausch.

Je geringer der Wert, desto geringer der Energieverlust. * Wert für Fenster mit Normgröße und -rahmen.

Anmerkungen:

Grundlagen: Besichtigung im November 2017.

Baueingabepläne (Auszüge, ohne Plandatum) und Nutzwertgutachten Manfred Steinhauser 2010.

Bauteile: wo der Aufbau nicht genau ermittelt werden konnte, wurden die Defaultwerte lt. OIB-Leitfaden angesetzt.

Das Stiegenhaus wurde als mitbeheizte Fläche gerechnet.