

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mürzzuschlag

### Wohn-und Geschäftsgebäude mit über 380 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Zentrum von Mürzzuschlag



Objekt-Nr. OM-341440

### Einfamilienhaus

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Roberto Puppa  
Telefon: +43 664 4998773  
Mobil: +43 664 4998773

Rosegggasse 11  
8680 Mürzzuschlag  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.812,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	380,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie ist die perfekte Kombination zum Wohnen und Arbeiten.

Sie ist vollunterkellert und befindet sich in zentraler Lage von Mürzzuschlag auf einem 2812 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Das Haus hat eine Nutzfläche von über 300 m<sup>2</sup> auf 2 Stockwerken.

Keller ( renovierungsbedürftig ) mit über 75 m<sup>2</sup>

Heizraum -Tankraum - 2 grosse Räume

Erdgeschoss ( renovierungsbedürftig ) mit über 155 m<sup>2</sup>

2 grosse Speiseräume - 3 Wc - Abwaschraum - Lagerräume

Obergeschoss ( leicht renovierungsbedürftig ) mit über 150 m<sup>2</sup> sehr heller Mansardenwohnung Teilmöbliert

Schlafzimmer - Kinderzimmer - Gästezimmer - Wohnzimmer mit 4 m<sup>2</sup> Balkon - Kleines Büro - Speiseraum - Badezimmer - Küche - Diele - 18 m<sup>2</sup> grosse Terrasse

Das Obergeschoss wurde im Jahr 2002 neu ausgebaut , das Dach aufgehoben und ganz neu konstruiert.

Das Grundstück wurde im Südwesten planiert, da ein Gebäude mit Eisdiele un 3 Wohnungen geplant waren.

## Ausstattung

Das Grundstück besitzt 2 Einfahrten, und eine Garage.

Der Garten verfügt über eine einem offenen Pavillon von ca. 38 m<sup>2</sup>

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche

## Lage

Mürzzuschlag liegt zentral zwischen Wien - Graz und Mariazell . Die Städte sind mit den Auto oder Zug in ca. 1Stunde zu erreichen. Das Skigebiet Stuhleck liegt 15 km, der Semmering 20 km entfernt.

Verkehr

Autobahnanschluss ca. 1000 m

Bahnhof ca. 800 m

Nahversorgung

Supermarkt ca. 500 m

Bäckerei ca. 500 m

Drogeriemarkt ca . 500 m

Schulen

Kindergarten ca. 200 m

Volksschule ca.500 m

Mittelschule ca 100 m

HAK ca. 100 m

Gymnasium ca 100 m

Sonstiges

Bank ca. 500 m

Post ca. 800 m

Polizei ca. 800 m

Schwimmbad ca. 500 m

Gesundheit

Ärztzentrum ca. 1000 m

Fachärzte ca. 500 m

Krankenhaus ca. 400 m

Apotheke ca. 500 m

Pensionisten und Pflegeheim ca. 500 m

Landespflegezentrum ca. 300 m

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	292,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



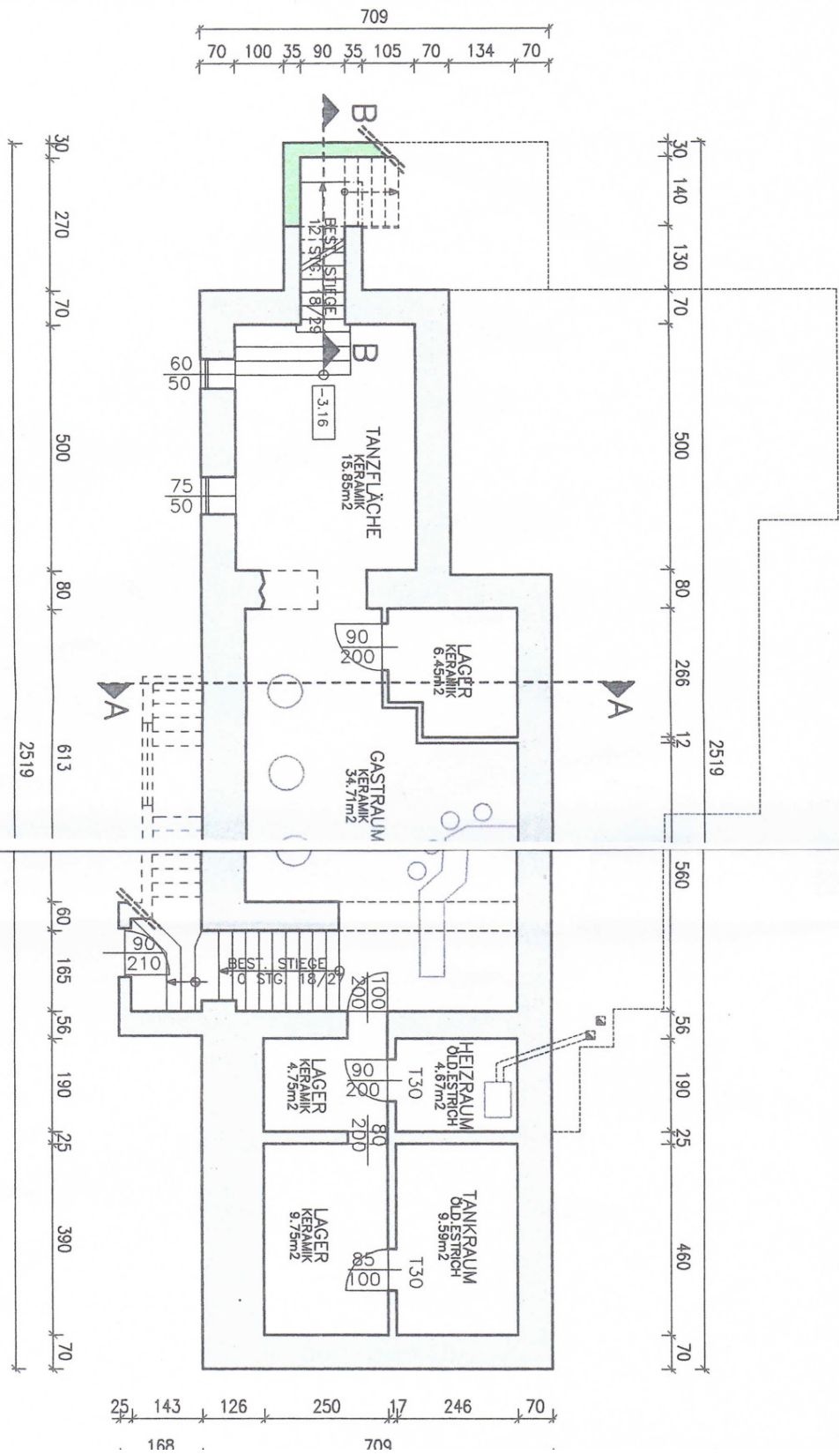


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

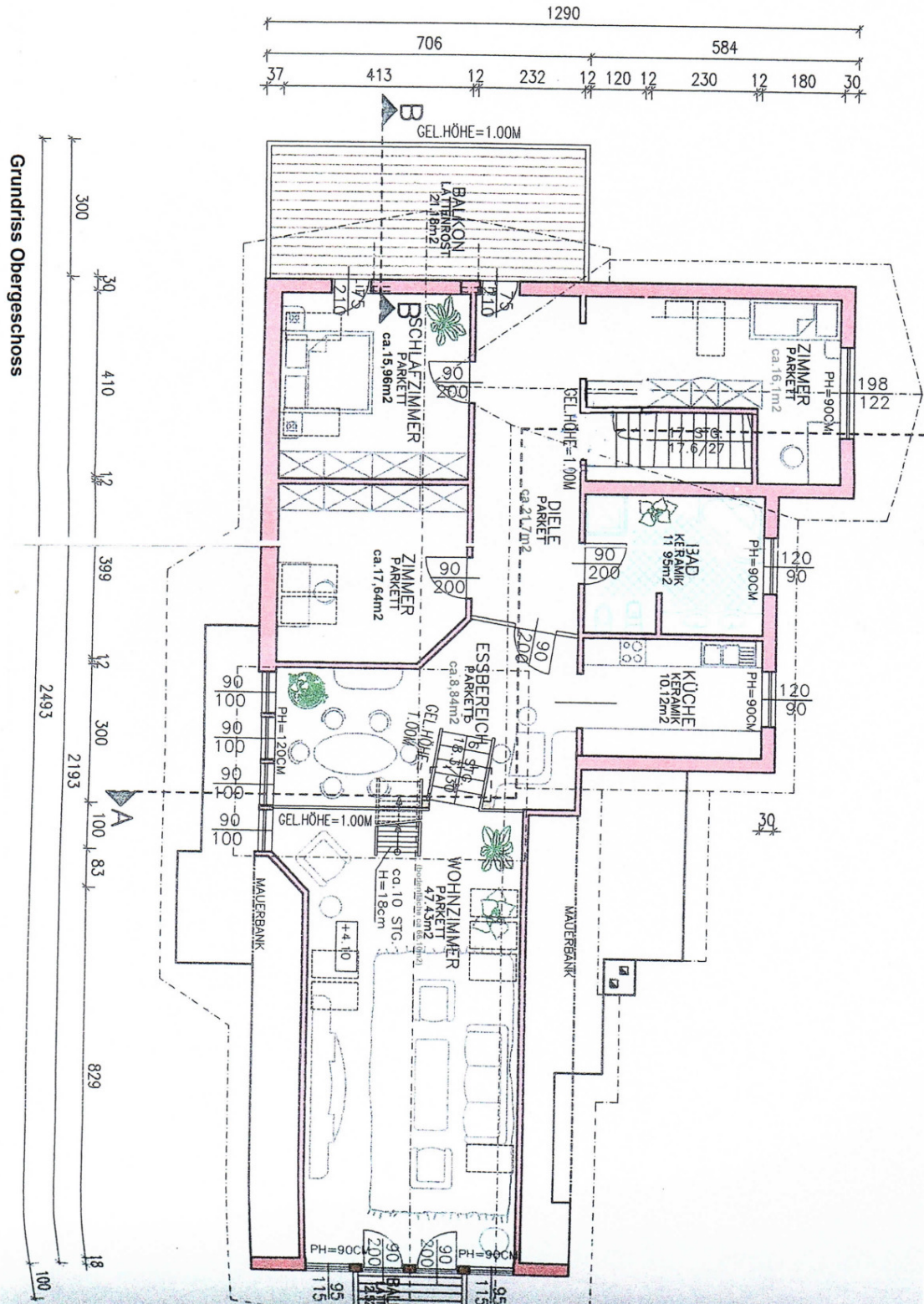
## Grundriss Keller







# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Energieausweis
3. Energieausweis



# Energieausweis für Wohngebäude

**ECOTECH**  
Steiermark

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-Art:	K
Brutto-Grundfläche (BGF)	395,6 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	316,5 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4.714 Kd	Solarthermie	0 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (VB)	1.259,0 m <sup>3</sup>	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	888,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,8 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit AV	0,71 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	1,42 m	mittlerer U-Wert	0,68 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	59,71	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,RK</sub> =	131,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	131,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	292,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> =	2,83

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h, Ref, SK</sub> =	71.382 kWh/a	HWB <sub>ref, SK</sub> =	180,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h, SK</sub> =	71.382 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	180,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> =	3.032 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB, SK</sub> =	145.512 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	367,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>SAWZ, WW</sub> =	4,50
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>SAWZ, RH</sub> =	1,85
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>SAWZ, H</sub> =	1,96
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	5.495 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub> =	13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> =	151.007 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	381,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> =	183.682 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	464,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>nem</sub>, SK</sub> =	180.173 kWh/a	PEB <sub>nem, SK</sub> =	455,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>em</sub>, SK</sub> =	3.509 kWh/a	PEB <sub>em, SK</sub> =	8,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2, SK</sub> =	46.335 kg/a	CO2 <sub>SK</sub> =	117,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE, SK</sub> =	2,87
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	0 kWh/a	PV <sub>Export, SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 15.05.2024  
Gültigkeitsdatum 15.05.2034  
Geschäftszahl

ErstellerIn

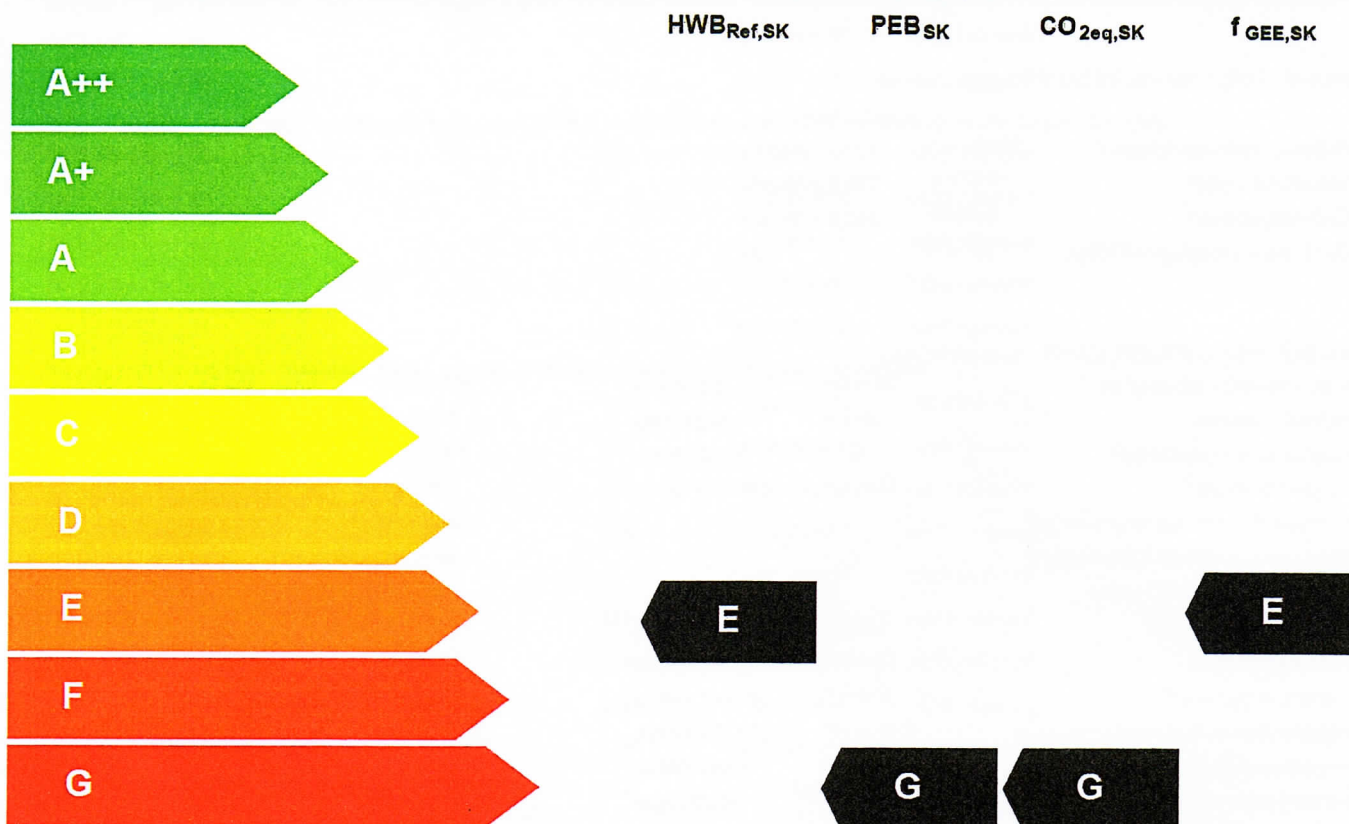
Planungsbüro Jan Habenicht  
Holzbaumeister Jan Habenicht

Unterschrift

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.

<b>BEZEICHNUNG</b>	Wohn- und Geschäftsgebäude	Umstellungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	EG, DG	Baujahr	ca. 1920
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	ca. 1998
Straße	Roseggergasse 11	Katastralgemeinde	Mürzzuschlag
PLZ, Ort	8680 Mürzzuschlag	KG-Nummer	60517
Grundstücksnummer	.213	Seehöhe	687,00 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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 des gebäudetechnischen Systems 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 Haushaltsstrombedarf, 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>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>en</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 der 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.



# Datenblatt zum Energieausweis

**ecOTECH**  
Steiermark

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Müzzuschlag

**HWB<sub>Ref</sub> 180,4**      **f<sub>GEE</sub> 2,87**

## Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

lt. Unterlagen Auftraggeber  
Abweichungen zu den Planunterlagen sind möglich und können bei Bekanntgabe bzw. Erkennen jederzeit richtig gestellt werden.

Bauphysikalische Daten:

lt. Angaben Auftraggeber & OIB-Richtlinie 6 2019 Default-Werte für EFH ab 1900 & ab 1997"  
Abweichungen zu den Planunterlagen sind möglich und können bei Bekanntgabe bzw. Erkennen jederzeit richtig gestellt werden.

Haustechnik Daten:

lt. Angaben Auftraggeber  
Abweichungen zu den Planunterlagen sind möglich und können bei Bekanntgabe bzw. Erkennen jederzeit richtig gestellt werden.

## Haustechniksystem

Raumheizung:

Standardkessel mit Brennstoff Heizöl EL

Warmwasser:

Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert

Lüftung:

Lüftungsart Natürlich

## Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Fotos; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2019); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3