



Stilvolles Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2010 in ziegelmassiver Bauweise samt Wärmedämmung errichtet und ist voll unterkellert. Zusätzlich wurde am Dach eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung installiert.

Auf 109 m² Wohnfläche befinden sich 4 Zimmer und ein großzügiger Wohn/Essbereich, der hell und offen gestaltet ist. Von dort aus gelangen Sie auf die südlich ausgerichtete Terrasse, welche genügend Platz bietet, um am Pool die Seele baumeln zu lassen. Und wenn es wieder kälter wird, spendet die Infrarotkabine die nötige Wärme.

OBJEKTDATEN

ObjektNr.:
KAUF0053

REGION

Judendorf-Straßengel

Objektart: EFH	Zubehör: Keller, Balkon, Terrasse, Pool Nebengebäude
Wohnfläche: 109 m ²	Fenster: Kunststoff
Grundfläche: 477 m ²	Türen: Holz
Zimmer: 4	Böden: Laminat, Fliesen
getrennt: Ja	Heizung: Gas, Solar
Ausrichtung: Süden	Bad: Dusche, Wanne, Fenster, WC Extra
Bauwerk: Neubau	Küche: Komplet
Baujahr: 2010	Möbel: Teilweise möbliert
Renoviert: -	Parkplatz: Carport
Bauart: Massiv	Zufahrt: Servitut
Gesch.: 2	TV/Telefon: SAT Privat, Telefon
Zustand: sehr gut	

Infrastruktur: Einkauf 100m, Bus 400m, Schule/KiGa sowie Arzt 1,3km

Extras: Infrarotkabine

ENERGIEAUSWEIS HWB 68,3 kWh/m²a fGEE 1,0

KAUFPREIS EUR 448.700.-

Bezug: ab 01.09.2024

Maklerprovision: laut Maklerverordnung zuzügl. gesetzl. MwSt.

Alle Daten stammen vom Eigentümer und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Alle Preisangaben verstehen sich exkl. Nebenkosten und exkl. Maklerhonorar.

Optimmo Immobilien GmbH

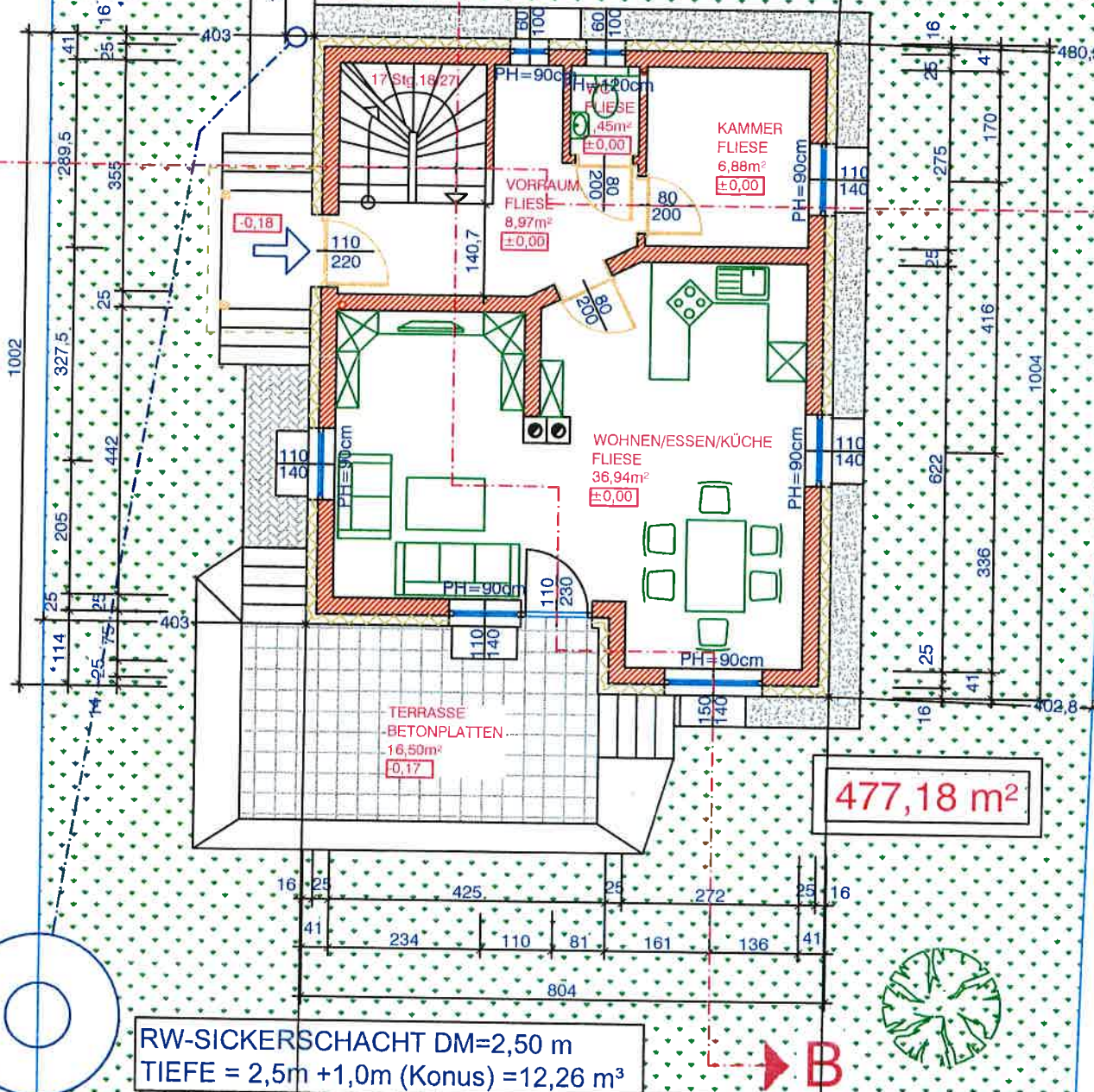
8042 Graz, St.-Peter-Gürtel 12a • 0316/48 11 99 - 22 • office@optimmo.at • www.optimmo.at

PKW-ABSTELLPLÄTZE
6,0m x 6,0m

±0,00 = 387,827

A

A

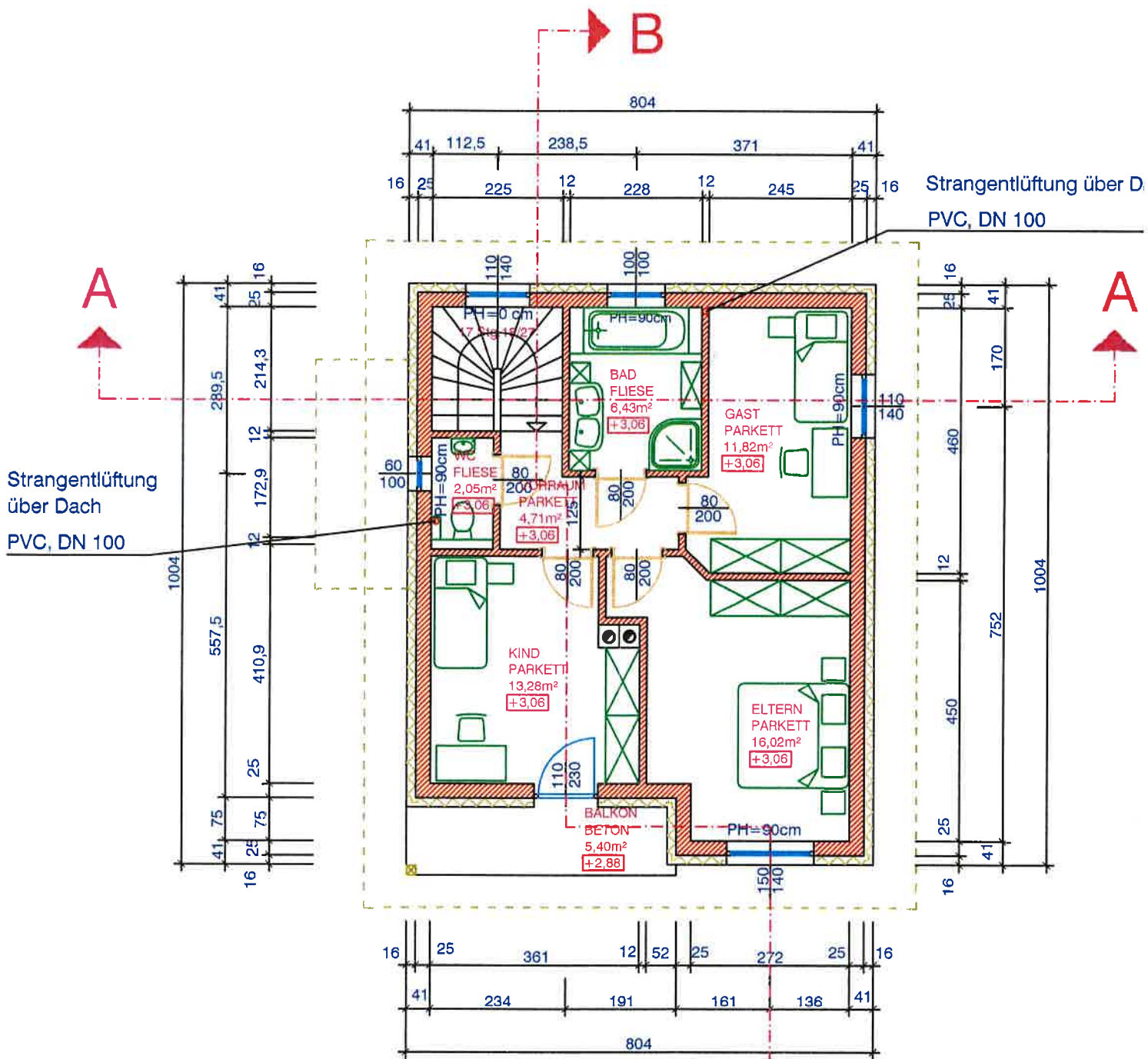


477,18 m²

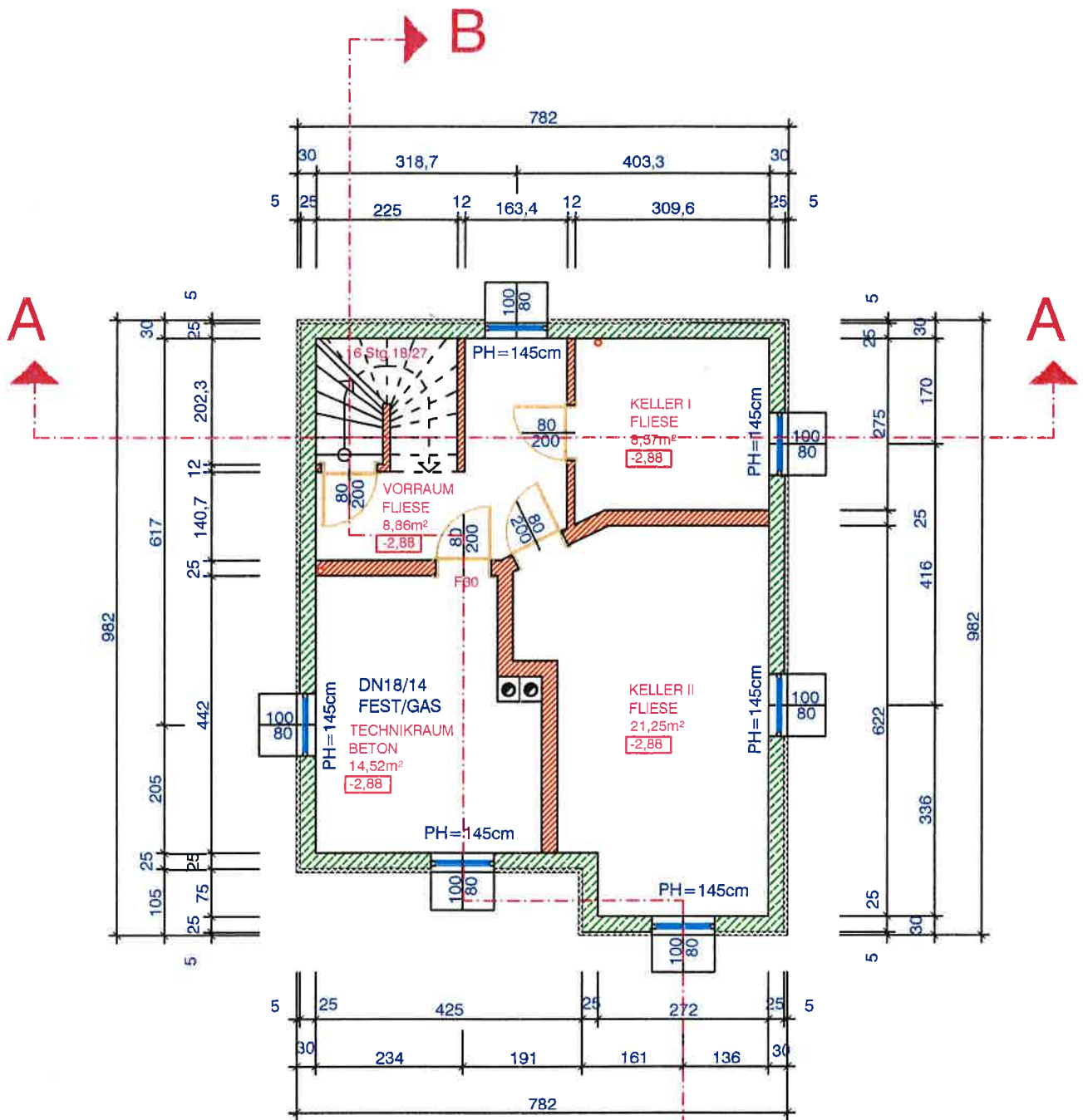
RW-SICKERSCHACHT DM=2,50 m
TIEFE = 2,5m + 1,0m (Konus) = 12,26 m³

GRUNDRISS EG M= 1:100
WOHNNUTZFLÄCHE = 54,24m²
EG + OG = 108,55m²

GRUNDGRENZE



GRUNDRISS DG M = 1:100
 WOHNNUTZFLÄCHE = 54,31m²
 EG +OG = 108,55m²



GRUNDRISS KG M= 1:100





Beschreibung

Einfamilienhäuser - Judendorf/Straßengel

1. BAUGESCHREIBUNG

1. Bauüberwachung

Es steht Ihnen eine unabhängige, permanente Bauüberwachung während der Bauzeit der angebotenen Leistungen bis zur mangelfreien Übergabe und während der Gewährleistungsfrist zur Seite. Der Bauüberwacher trifft in Abstimmung mit Ihnen und dem Architekten die notwendigen Vorbereitungen für den Baubeginn. Er überwacht die gesamte Bauausführung und übernimmt so die Verantwortung für die Richtigkeit der Bauausführung. Unsere Bauüberwacher sind selbstverständlich zur Erfüllung ihrer verantwortungsvollen Aufgabe haftpflichtversichert.

2. Fundamentierung

Wasserdichte Wannenausbildung als Stahlbetonfundamentplatte, D=25 cm, C16/20 B1 F45 GK22, alle Anschlüsse horizontal und vertikal mittels Fugenbänder.

3. Kellermauerwerk

Außenwände D=25 cm, in schalreinem, wasserundurchlässigem Beton C 16/20 B1 F45 GK22, innenwände D=25 bzw. 12 cm Hochlochziegel, mit Kalkgipsmörtel verputzt.

4. Außenabdichtung

Feuchtigkeitsaußenabdichtung für die Kelleraußenwände. Betonhohlkehle zwischen Fundamentplatte und Betonaußenwand, Grundierung der Betonaußenflächen, Aufbringen einer Bitumenspachtelmasse (2-lagig), als Schutz der Feuchtigkeitsabdichtung 5 cm Wärmedämmung.

Horizontalabdichtung unterhalb des aufgehenden Kellermauerwerkes mit Alubitumenpappe. Baugrubenhinterfüllung mit geeignetem Aushubmaterial einschließlich Verdichten des Hinterfüllungsmaterials.

5. Lichtschächte

Sämtliche Lichtschächte sind in Kunststoff einschließlich Gitterrostabdeckung ausgeführt.

6. Geschossdecken

Kellergeschossdecke:

D=18 cm bzw. lt. Statik Ortbetondecke als Stahlbeton massiv,

Erdgeschossdecke:

D=18 cm bzw. lt. Statik Ortbetondecke als Stahlbeton massiv,

Estriche:

KG: 5 cm EPS, PAE Folie, 6 cm Betonestrich, EG und DG: Splittbeschüttung, Trittschalldämmplatten, PAE Folie und schwimmender Zementestrich bzw. lt. Wärmedämmverordnung.

7. Außenmauerwerk

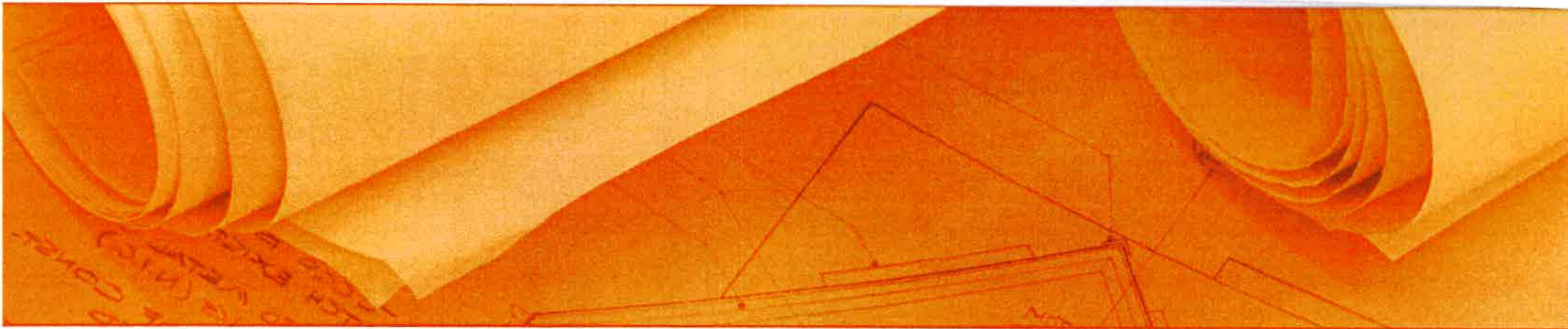
Lehmziegel 25 cm stark mit Nut und Feder, mit Wärmedämmmörtel gemauert, Wärmedämmung 10 cm (16 cm bei Niedrigenergiehaus), Außenverputz: mineralischer Reibputz 3-farbig nach Wahl des Bauherrn bzw. lt. Wärmedämmverordnung.

8. Zwischenwände

D = 25 bzw. 12 cm Hochlochziegel verputzt mit Kalkgipsmörtel, in den Nassräumen bzw. Badezimmer Kalkzementputz.

9. Stiegen

Stahlbetonstiegen, KG - EG und EG - DG und Hauseingang.



10. Dachstuhl

Zimmermannmäßig abgedundenes Pultdach mit Kaldach als Pfettendachstuhl ausgeführt.

11. Decke über Dachgeschoss

Zwischen Zargen Wärmedämmung 24 cm (30 cm bei Niedrigenergieausführung) bzw. lt. Wärmedämmverordnung PAE-Folie, Konterlattung und GK-Feuerschutzplatten.

12. Dacheindeckung

Foliendach

13. Spenglerarbeiten

Beschichtetes Stahlblech (streichen nicht mehr erforderlich), Farbe braun, für Dachrinnen mit Regenrohren.

14. Fenster und Außentüren

Fenster: Kunststofffenster, innen und außen weiß, ohne Sprossen und ohne Sonnenschutz (Aufzahlung). Inklusiv Wärmaschutzverglasung, $U = 1,1 \text{ W/m}^2/\text{K}$ Hauseingangstüre: Modell Standard, Oberfläche Aluminium weiß gespritzt und Sicherheitsdrücker eloxiert, Fensterbänke innen Helopal oder Gussmarmor, Fensterbänke außen Aluminium.

15. Heizungsanlage

Warmwasser-Zentralheizung, Ventil-Flachheizkörper, Kamin: 2-zügig, über Dach ist der Rauchfang verputzt, einschließlich aller Putz- und Kehrtürchen, sowie Anschluß für die Gastherme.

16. Balkon

Betonkonstruktion laut Plan, mit Holzgeländer aus senkrechten Stäben.

17. Terrasse

Die tragende Struktur besteht aus einer 20 cm starken Stahlbetonplatte.

18. Traufenpflaster

Das ganze Haus wird mit gewaschenem Rundschotter 22/32, 50 cm breit 20 cm tief. Umrandet zwischen Wiese und Rundschotter werden Betonbretter versetzt.

19. Zufahrt, Autoabstellplätze, Freiflächen

Die gesamten Freiflächen werden planiert und begrünt. Die Wohnanlage wird durch einen befestigten Schotterweg bzw. Rampen und Stiegen erschlossen. Zwei PKW Abstellflächen befestigt.

III AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. Wasser- Abwasser- und Heizungsinstallation

Wasser- und Abwasser-Installation: Wasserleitung sowie Abflussrohre aus bewährten Kunststoffen. Bad: Warmwasserbereitung mittels 200 L Standspeicher beheizt im Keller; Halbzollablaufventil und Siphon für den Waschmaschinenanschluss im Keller. Küche: Zu- und Abwasserinstallation für Spülbecken und Geschirrspüler ohne Armaturen; Im Garten: Kaltwasseranschluss mit Halbzollablaufventil. **Bad und WC-Anschlüsse:** Sämtliche sanitäre Rohinstallationen, ohne Einrichtung und Armaturen; Bad: Badewannenanschluss, Duschanschluss, Waschtischanschluss. Wand-WC im EG und DG Heizkörperanschlüsse: neun Heizkörperanschlüsse, vier davon im EG und fünf im OG (bzw. lt. Berechnung des Installateurs). **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Kompaktheizkörper weiß lackiert mit Ventilgarnitur und Thermostatknopf (entsprechend Wärmebedarfsberechnung ausgelegt); Leitungen unter Estrich, Keller nicht

beheizt, Kunststoffverrohrung mit Anschlüssen aus den Wänden, Sämtliche Heizungs- und Sanitärinstallationen werden laut (ÖNORM B2110 ausgeführt. Warmwasserboiler inkludiert.

2. Elektroinstallation

Laut Pläne der Installationsfirma, Lage der Schalter und Steckdosen werden vom Bauherrn bestimmt. Die Blitzschutzanlage ist inkludiert.

3. Im Preis sind nicht inbegriffen:

Sanitäreinrichtung, Innentüren, Bodenbeläge, Fliesen und Malerarbeiten.

III SONDERWÜNSCHE

Die Firma ermöglicht jedem Hauskäufer individuelle Änderungswünsche für Raumaufteilung und Zwischenwände, soweit durch die Umplanung keine statischen, schall-, wärme- oder sanitärtechnische Probleme auftreten **ohne Aufpreis**. Sonderwünsche für Ausstattungsänderungen müssen vom Wohnungskäufer direkt mit den ausführenden Firmen abgeklärt und auch abgerechnet werden. Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre für offensichtliche Mängel bzw. 30 Jahre für versteckte Mängel ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit bzw. der Liegenschaft lt. Konsumentenschutzgesetz. Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht dem Stand der genehmigten Baupläne. Abweichungen vom Planmaß werden bis +/- 3 % beiderseits toleriert (lt. Ö Norm). Für die Ausführung von Sonderwünschen gilt als vereinbart, dass die Gewährleistung seitens des Bauträgers nur dann übernommen wird, wann ausschließlich die am Bau beschäftigten Professionisten mit der Ausführung der Sonderwünsche betraut werden. Bauzeitplan, Baufertigstellungs- und Übergabetermine werden bei Vertragsabschluss vereinbart.

Der Verkauf ist provisionsfrei.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Gesamtes Gebäude	Baujahr	2000
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Judendorf-Straßengel
PLZ/Ort		KG-Nr.	
Grundstücksnr.		Seehöhe	385 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A ++				
A +				
A				
B		B	B	
C	C			C
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: 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_{GEE}: 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Gebäudeprofi Duo 3D Plus Software, ETU GmbH, Version 7.1.0 vom 07.06.2024, www.etu.at

Diesen Energieausweis finden Sie im Internet unter: <https://stmk.energieausweise.net/dl/78f6bbc316137551324d3/pruef/>

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: **K**

Brutto-Grundfläche (BGF)	152,4 m ²	Heiztage	269 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	122,0 m ²	Heizgradtage	3 792 K·d	Solarthermie	6 m ²
Brutto-Volumen (V _B)	514,5 m ³	Klimaregion	Region S/SO	Photovoltaik	--- kWhp
Gebäude-Hüllfläche (A)	397,2 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,0 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,77 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	1,30 m	mittlerer U-Wert	0,34 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m ²	LEK _T -Wert	31,01	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	--- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse


Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	68,3 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	107,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,00
Erneuerbarer Anteil		---
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	68,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB _{HEB,n.ern.,RK} =	102,9 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{n,Ref,SK} =	12 161 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	79,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{n,SK} =	12 161 kWh/a	HWB _{SK} =	79,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	1 168 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,Ref,SK} =	16 462 kWh/a	HEB _{SK} =	108,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	0,86
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,27
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,24
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	2 117 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	18 579 kWh/a	EEB _{SK} =	121,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	22 023 kWh/a	PEB _{SK} =	144,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} =	19 693 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} =	129,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} =	2 331 kWh/a	PEB _{em.,SK} =	15,3 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	3 626 kg/a	CO _{2eq,SK} =	23,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,00
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	--- kWh/a	PVE _{Export,SK} =	--- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	26.06.2024
Gültigkeitsdatum	25.06.2034
Geschäftszahl	

ErstellerIn	EnergieAgentur GU GmbH
Unterschrift	

EnergieAgentur GU GmbH
Feidkirchenstraße 24a
8401 Kalsdorf
+43 (0)3135 / 90 380
office@eagu.at
www.energieagentur.or.at

Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen.

Die am 20. März 2024 im Nationalrat beschlossene temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum, ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Der Kaufvertrag für die Liegenschaft / der Pfandbestellungsvertrag wurden nach dem 31. März 2024 geschlossen.
- Der Antrag auf Eintragung langt im Grundbuch zwischen dem 1. Juli 2024 und dem 1. Juli 2026 ein. Die Gebührenbefreiung gilt daher temporär für zwei Jahre.
- Für einen Antrag, der vor dem 1. Juli 2024 bei Grundbuchsgericht eingelangt ist, gilt die Befreiung nicht. Wenn daher eine Vormerkung des Eigentumsrechts vor dem 1. Juli 2024 einlangt, und die Rechtfertigung danach, dann ist nur die Rechtfertigung befreit. Dasselbe gilt für einen Antrag auf Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Verpfändung: bei einem Einlangen vor dem 1. Juli 2024 ist die Gebühr nach Tarifpost 9 lit. b Z 5 GGG (0,6 Prozent) zu entrichten, wenn die Eintragung im angemerkten Rang nach dem 30. Juni 2024 erfolgt, so kann diese befreit sein.
- Die erworbene Wohnung oder das Grundstück, auf dem das Eigenheim errichtet werden soll, dient der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses, das durch eine Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden soll sowie durch eine Bestätigung, dass die bisherigen Wohnrechte aufgegeben wurden.
- Wird das Eigenheim erst errichtet, muss es innerhalb von drei Monaten ab Fertigstellung, längstens fünf Jahren ab Eintragung im Grundbuch bezogen werden, sonst fällt die Gebührenbefreiung wieder weg.
- Der pfandrechtlich gesicherte Kredit wurde zum Kauf des Eigenheims („Wohnstätte“) aufgenommen, oder zur Sanierung oder Errichtung des Eigenheims. Das ist durch eine Bankbestätigung nachzuweisen.
- Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. Wenn allerdings die Bemessungsgrundlage mehr als 2 Millionen Euro beträgt („Luxusimmobilie“), dann besteht keine Gebührenbefreiung.
- Das geförderte Eigenheim muss für fünf Jahre bezogen werden; wird es vorher verkauft oder als Hauptwohnsitz aufgegeben, wird die Gebühr nacherhoben.