

# Villa mit großem Garten und Pool

Objekt: ZG-408 | 2384 Breitenfurt bei Wien, Tannengasse





### Daten

ImmoNr.	ZG-408	Ausstattung	
Geografische-Angaben		Stellplätze Boden	2 Garagen Fliesen, Parkett
Straße	Tannengasse	Befeuerung	Gas, Solar
Hausnummer	32 - 34	Heizungsart	Zentralheizung
PLZ	2384	Küche	Einbauküche
Ort	Breitenfurt bei	Bad	Dusche und Wanne
	Wien	Unterkellert	Ja
		Kabel Sat TV	Ja
Flächen		Klimatisiert	Ja
Wohnfläche Zimmer	399 m² 6	Gartennutzung Kamin	Ja Ja
Badezimmer WC	3 4	Verwaltung	
Grundstücksgröße	1.932 m <sup>2</sup>	Verfügbar ab	Sommer 2023
Kosten		Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Kaufpreis	2.455.000,00 €	GrESt	3,5 %
•	,	GB-Eintragung	1,1 %



### Lage

Das sehr gepflegte Einfamilienhaus besticht durch seine Lage und Helligkeit sowie seinen großzügigen Garten mit Pool. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen, kaum befahrenen Sackgasse in Breitenfurter Toplage, in direkter Grünlage neben Feldern und einem kleinen Wald. Ein Spazierweg durch den Wald führt bis zum Breitenfurter Golfplatz.

### **Ausstattung**

Das sehr gepflegte Einfamilienhaus besticht durch seine Lage und Helligkeit sowie seinen großzügigen Garten mit Pool.

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2001 in Ziegelmassivbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Von den beiden Doppelgaragen mit Wallbox gelangt man über einen überdachten Weg bis zum Haus. Das Haus selbst ist voll klimatisiert und wird mit einer erst 3-Jahre alten Gasheizung beheizt.

Die Küche wurde vor Kurzem vollkommen erneuert und mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet. Im Zentrum des Wohnzimmers befindet sich ein kombinierter Kachelofen & Kamin, der viel Gemütlichkeit in den hellen Raum bringt.

Auf beiden Seiten des Wohnzimmers befindet sich jeweils eine großzügige Terrasse, wobei eine 3-seitig verglast ist, um auch bei schlechterem Wetter im Freien sitzen zu können. Angrenzend an diese Terrasse erstreckt sich der großzügige Garten mit einem hochwertigen Edelstahl-Pool sowie einem praktischen Pool-Haus. Der Pool misst großzügige 12,5 x 4 Meter und verfügt über eine Gegenstromanlage, Beleuchtung sowie eine automatische Abdeckung.

Im Obergeschoss des Wohnhauses befinden sich vier Schlafzimmer sowie zwei Bäder und ausreichend Stauraum im Flur.

Für Sportliche bietet das Haus im Keller einen professionell ausgestatteten 42 m² großen Fitnessraum. Die hochwertigen Fitnessgeräte (LifeFitness) bieten Training auf Studioniveau.



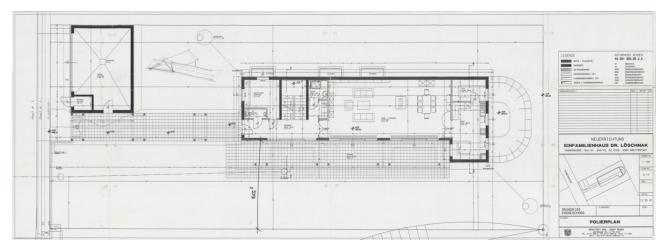
Angeschlossen an den Fitnessraum sind ein Badezimmer/ WC, eine Terrasse sowie eine Sauna mit Sanarium (Klafs). Weiters befindet sich im Keller ein 18 m² großer Raum, der als Gäste- oder Arbeitszimmer gut verwendbar ist, ein 16 m² großer Wirtschaftsraum und der Technikraum mit ebenfalls knapp 16 m².

Sämtliche Bäder sind mit hochwertigen Markenprodukten ausgestattet und modernisiert. Das Haus verfügt über eine Alarmanlage sowie ein Videoüberwachungssystem mit sechs Kameras im Außenbereich.

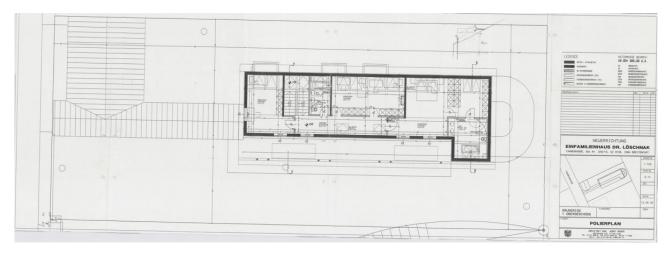
Die angebotene Liegenschaft hat eine Grundfläche von rd. 1.932 m<sup>2</sup>.



## **Grundriss**

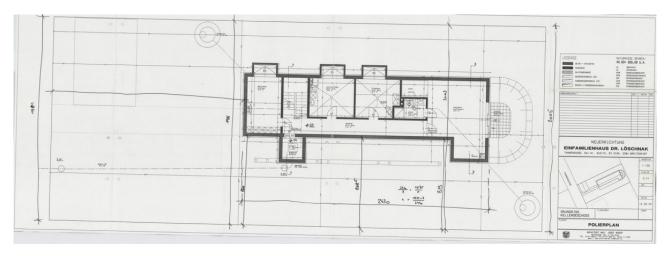


Tannengasse 32 EG - Grundriss



Tannengasse 32 OG - Grundriss





Tannengasse 32 KG - Grundriss



## Bilder



Eingangsbereich



Essbereich



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



**Bibliothek** 





Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Fitnessraum



Ausgang Saunabereich



Pool







Pool





Garten

Garten mit Pool





Luftansicht Garten

### Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	700340 EA Tannengasse 32		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen		Baujahr	2001
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	2001
Straße	Tennengasse 32		Katastralgemeinde	Breitenfurt
PLZ/Ort	2384	Breitenfurt bei Wien	KG-Nr.	16104
Grundstücksnr.	245/10		Seehöhe	402 m

# SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen HWB<sub>Ref, SK</sub> PEB<sub>SK</sub> CO<sub>2eq,SK</sub> G<sub>GE, SK</sub> A ++ A B C C D E

**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.

 $\begin{tabular}{ll} \bf WWWB: Der Warmwasser wärme bedarf ist in Abhängigkeit der Gebäude kategorie als flächen bezogener Defaultwert festgelegt. \end{tabular}$ 

**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 ( $PEB_{ern.}$ ) und einen nicht erneuerbaren ( $PEB_{nern.}$ ) Anteil auf.

 ${
m CO}_2$ eq: 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.

# Energieausweis für Wohngebäude



Photovoltaik-Export

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN				EA	A-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	464,5 m²	Heiztage	270 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	371,6 m²	Heizgradtage	4140 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1 381,4 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	849,9 m²	Norm-Außentemperatur	<b>-12,7</b> °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge ( $\ell_c$ )	1,63 m	mittlerer U-Wert	0,550 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK <sub>T</sub> -Wert	45,83	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m³				

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK} =$	72,6	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	72,6	kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	104,2	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK} =$	0,93	
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standort	klima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK} =$	41 640 kWh/a	$HWB_{Ref,SK} =$	89,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	40 163 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	86,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	3 561 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK} =$	50 440 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	108,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	1,73
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,06
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,12
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	6 452 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK} =$	56 892 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	122,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	66 115 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	142,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK} =$	62 048 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub> =	133,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBern.,SK</sub> =	4 066 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub> =	8,8 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK} =$	13 919 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	30,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK} =$	0,95

Q<sub>PVE,SK</sub> =

ERSTELLT			
GWR-Zahl		ErstellerIn	AMiP Industrial Engineering GmbH
Ausstellungsdatum	14.04.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	13.04.2033		
Geschäftszahl			

0 kWh/a

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.

PVE<sub>EXPORT,SK</sub> =

0,0 kWh/m²a