

****EXKLUSIVES IMMOBILIENANGEBOT****

Einfamilienhaus in traumhafter Lage im angrenzenden Naturschutzgebiet!

Forstweg 1, 8051 Thal Wendelleiten









Ein Traumhaus in idyllischer Lage erwartet Sie in Thal bei Graz! Dieses wunderschöne 150m² Einfamilienhaus, eingebettet in das angrenzende Naturschutzgebiet Thal Wendelleiten, besticht durch seine Liebe zum Detail und seine exklusive Ausstattung.

Im Erdgeschoss finden Sie ein geräumiges Wohnzimmer, eine moderne Küche, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein luxuriöses Badezimmer mit einer riesigen barrierefreien Dusche und WC, ein Vorzimmer, eine Waschküche und einen Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten und zur Terrasse.

Das Obergeschoss bietet drei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches kleines Zimmer, das sich ideal als begehbare Kleiderschrank eignet. Ein großes Badezimmer mit Wanne und Dusche rundet das Obergeschoss ab.

Der 1577m² große Garten lädt zum Entspannen ein und bietet Platz für kreative Gestaltungsideen. Ein Doppelcarport, eine Garage für ein Fahrzeug und ein Kellerraum bieten ausreichend Stauraum.

Im Außenbereich befinden sich zwei kleine Holzhütten und ein noch nicht fertiggestelltes Sommerhäuschen, das als Sommerküche mit Grillmöglichkeiten geplant ist.

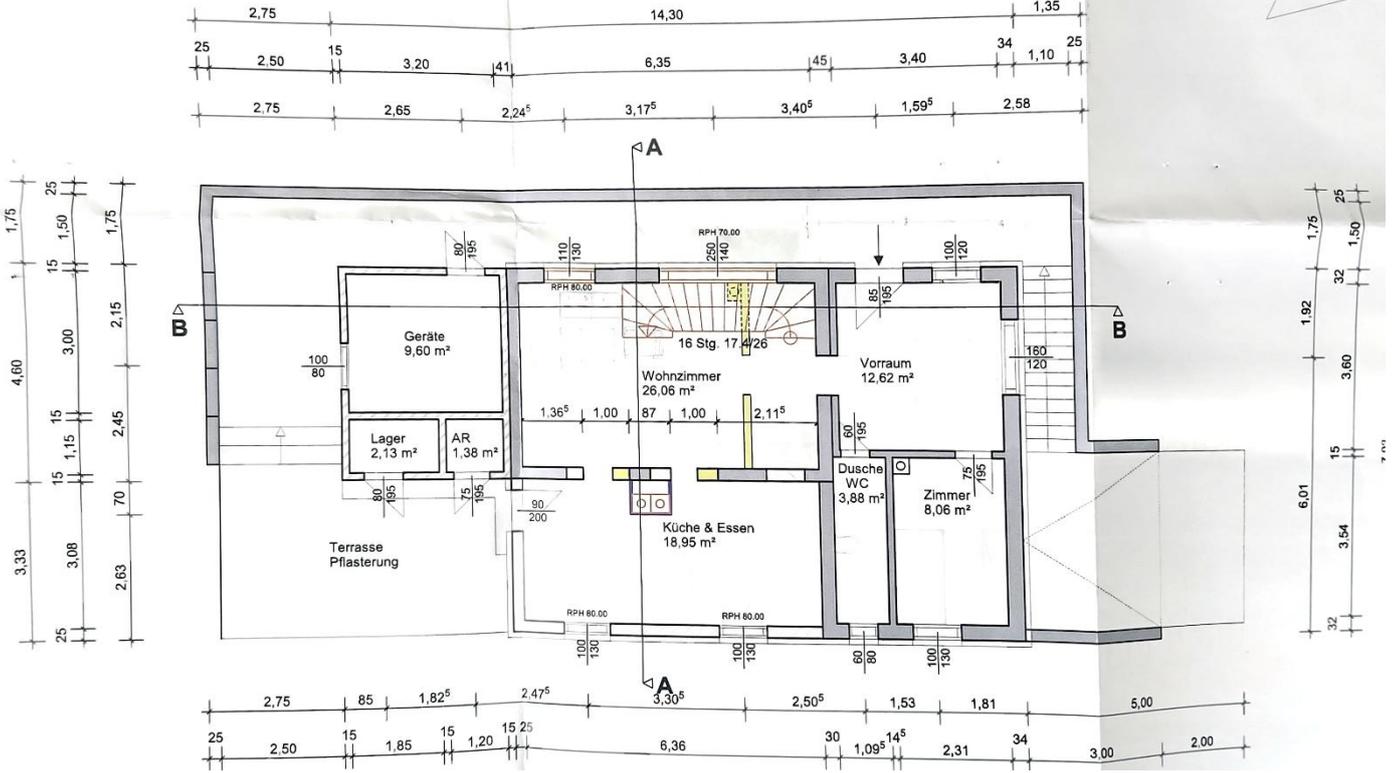
Die Heizung des Hauses erfolgt im Obergeschoss über Fußbodenheizung und im Erdgeschoss über Heizkörper. Eine neue Ölheizung aus dem Jahr 2018 und ein Warmwasserpuffer mit 500 Litern garantieren eine effiziente Wärme und Wasserversorgung.

Ein Kachelofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Dank der drei Solarpaneele ist das Objekt äußerst energieeffizient, was sich in niedrigen monatlichen Strom (€ 60)- und Heizkosten (€100) widerspiegelt.

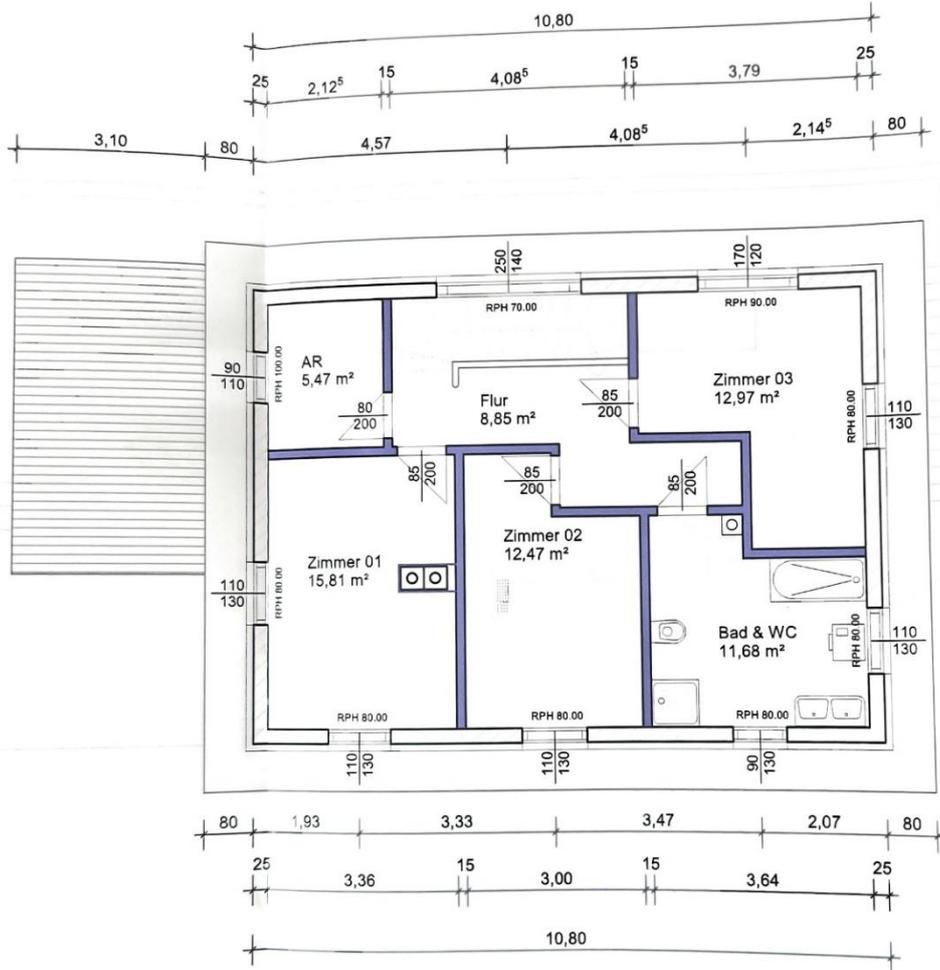
Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Anwesen zu erwerben und lassen Sie sich von seiner Schönheit verzaubern!

Ein Landesdarlehen in Höhe von € 33.000 mit 1% Zinsen, kann man passenden Voraussetzungen vom Land Steiermark mitübernommen werden.

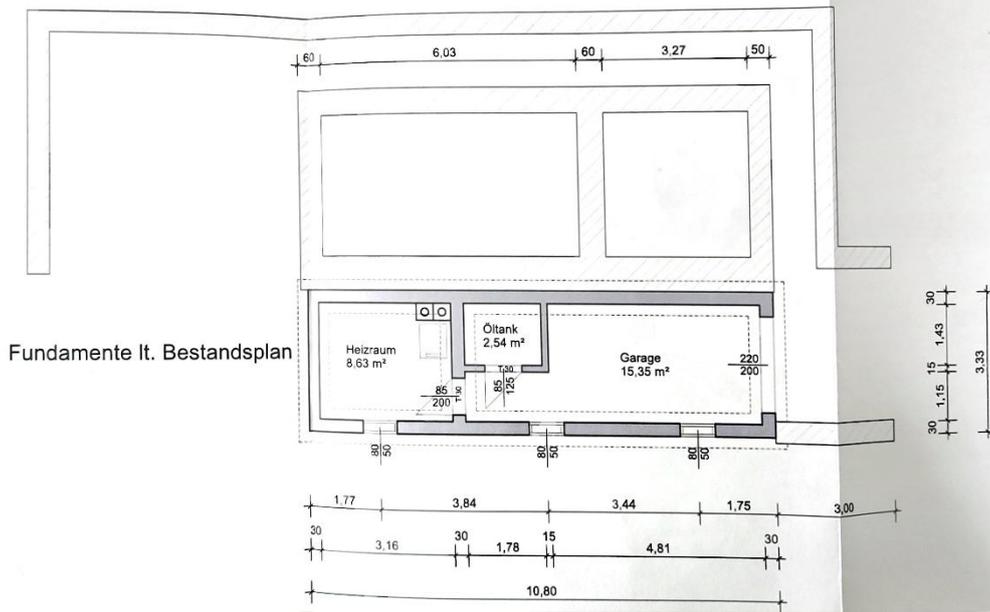
Erdgeschoss



Obergeschoss



Garage & Fundamente



Fundamente lt. Bestandsplan

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Forstweg 1	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	EG, OG	Baujahr	1975
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2021
Straße	Forstweg 1	Katastralgemeinde	Thal
PLZ/Ort	8051 Thal	KG-Nr.	63285
Grundstücksnr.	868/10	Seehöhe	527 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C		C		C
D	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 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_{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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n-enn}) 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 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

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OiB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	176,5 m ²	Heiztage	308 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	141,2 m ²	Heizgradtage	4 205 Kd	Solarthermie	5 m ²
Brutto-Volumen (V _B)	510,8 m ³	Klimaregion	SSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	396,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,0 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,78 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,29 m	mittlerer U-Wert	0,45 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	40,76	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 79,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 79,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 122,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,07

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 17 455 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 98,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 17 455 kWh/a	HWB _{SK} = 98,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 1 353 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 23 348 kWh/a	HEB _{SK} = 132,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,26
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,16
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,24
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 2 451 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 25 800 kWh/a	EEB _{SK} = 146,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 32 272 kWh/a	PEB _{SK} = 182,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em.,SK} = 30 410 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 172,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 1 862 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 10,6 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 7 745 kg/a	CO _{2eq,SK} = 43,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,07
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TBW GmbH
Ausstellungsdatum	13.05.2024		Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg-Land
Gültigkeitsdatum	12.05.2034	Unterschrift	
Geschäftszahl			

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.

Datenblatt GEQ Forstweg 1

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 99 **f_{GEE,SK} 1,07**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche B _{GF}	176 m ²	charakteristische Länge l _c	1,29 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	511 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,78 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	396 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung
Bauphysikalische Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung
Haustechnik Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl Extra leicht)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung + Solaranlage einfach 5m ²
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Eckdaten:

Nutzungsart:	Wohnen/ Möbelablöse nach Absprache möglich
Grundfläche:	1470 m ² /1577m ² inkl. Zufahrt
Wohnfläche:	ca. 150 m ²
Beziehbar:	3 Monate nach Vertragsunterzeichnung
Keller:	Ja/teil unterkellert
Eigentumsform:	Alleineigentum
Zimmer:	7
Heizung:	Ölheizung Wolf 2018 neu eingebaut, Kachelofen
Bad/Wc:	2
Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1
Lärmpegel:	sehr ruhig, Grün/Waldlage/ Naturschutzgebiet angrenzend
Baujahr:	1975 Altbestand komplett saniert / 2021 Zubau
Erschliessung:	Vollerschlossen
Zustand:	Neubau, sehr guter Zustand
Energieeffizienz:	lt. Energieausweis

Ausstattung:

Bauweise:	Ziegelmassiv mit Vollwärmeschutz 12cm,
Boden:	Fliesen, Laminat
Befuerung:	Ölheizung Wolf, Kachelofen
Ausblick:	Grün/Wald/ Naturschutzgebiet
Fenster:	Alukunststofffenster Rekord mit Rollos und Fliegennetz
Bad:	2

Küche: inkl Küchenmöbel

Stellplatz: Doppelcarport Holz mit Dachfolie, Einzelgarage, 2 Parkplätze im

Freien vorm Tor

****Kaufkonditionen:****

- Kaufpreis € 569.000

- Provision: 3% + 20% USt

****Nebenkosten:****

- 3,5 % Grunderwerbssteuer

- 1,5% Vertragserrichtungskosten

****Kontakt:****

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Billi Bianca gerne zur Verfügung.

E-Mail: billi@jg-i.at

Telefon: 069918772203