

Tolles, kleines Haus im Grünen

Bungalow mit großem Garten und Garage!



Eckdaten:

- Bungalow ziegelmassiv gebaut im Jahr 1968
- Sanierung 2002, es wurden erneuert: Fenster 2fach verglast mit Rollläden, Dach (Kaltdach), Bad- und WC
- Garage mit elektrischem Tor und angrenzenden Nebengebäude
- Garten ist größtenteils mit Thujen eingefriedet
- Ruhige Wohngegend
- Grundstücksfläche 803m²



Raumaufteilung:

- Vorraum mit eingebautem Schrank
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Bad mit Dusche und WC
- Küche inkl. Einbauküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

Klein und fein ist hier die Devise

- Der Bungalow verfügt über ca. 70m² Wohnfläche und befindet sich in Pogöriach, einem beehrten und ruhigen Stadtteil von Villach. Das Haus wird mittels Elektroheizung erwärmt-, Infrarotpaneelen würden sich hier gut anbieten. Im Badezimmer wurden im Zuge der Sanierung auch die Wasserleitungen erneuert. Zum Haus gehört eine Garage mit angrenzendem Nebengebäude. Das Grundstück mit 803m² ist größtenteils mit einer ca. 2m hohen Thujenhecke, sowie anderen Sträuchern umzäunt, der Garten ist sehr gepflegt und verfügt über einen gemauerten Grill.

Vorderseite Bungalow

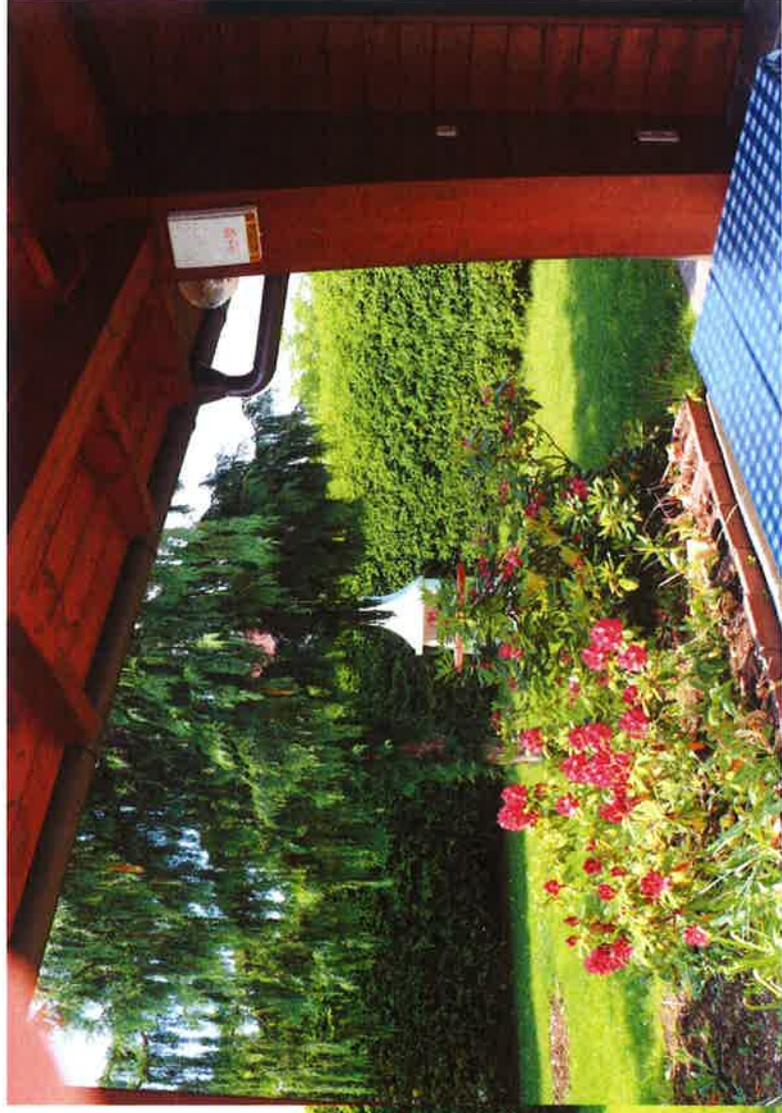
- über den neu gepflasterten Weg ins gemütliche Haus.



Blick in den Garten



Blick Richtung gemauerten Grill



Garage mit angrenzenden Nebengebäude



Wohnzimmer



Küche mit Blick Vorraum



Wirtschaftsraum

Bad mit Dusche und WC





Kaufpreis und Kaufnebenkosten:

Angeboten um € 280.000,--

Kaufnebenkosten gerechnet vom Verkaufspreis:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

3,6% Vermittlungshonorar

Kaufvertragserrichtung und notarielle

Abwicklung laut Tarif



Zusammenfassung

Wer in einer der beliebtesten Wohngegenden Villachs wohnen möchte, die Ruhe bevorzugt und doch nicht allzu weit von der Stadt entfernt sein will und seine kostbare Freizeit nicht mit stundenlangem Putzen von Wohnfläche opfern möchte ist hier genau richtig.

Der Charme des Hauses und der gepflegte Garten laden zum Wohnen ein.

Kagis

Erstellt am: 05.06.2018 von:

Maßstab: 1:1000



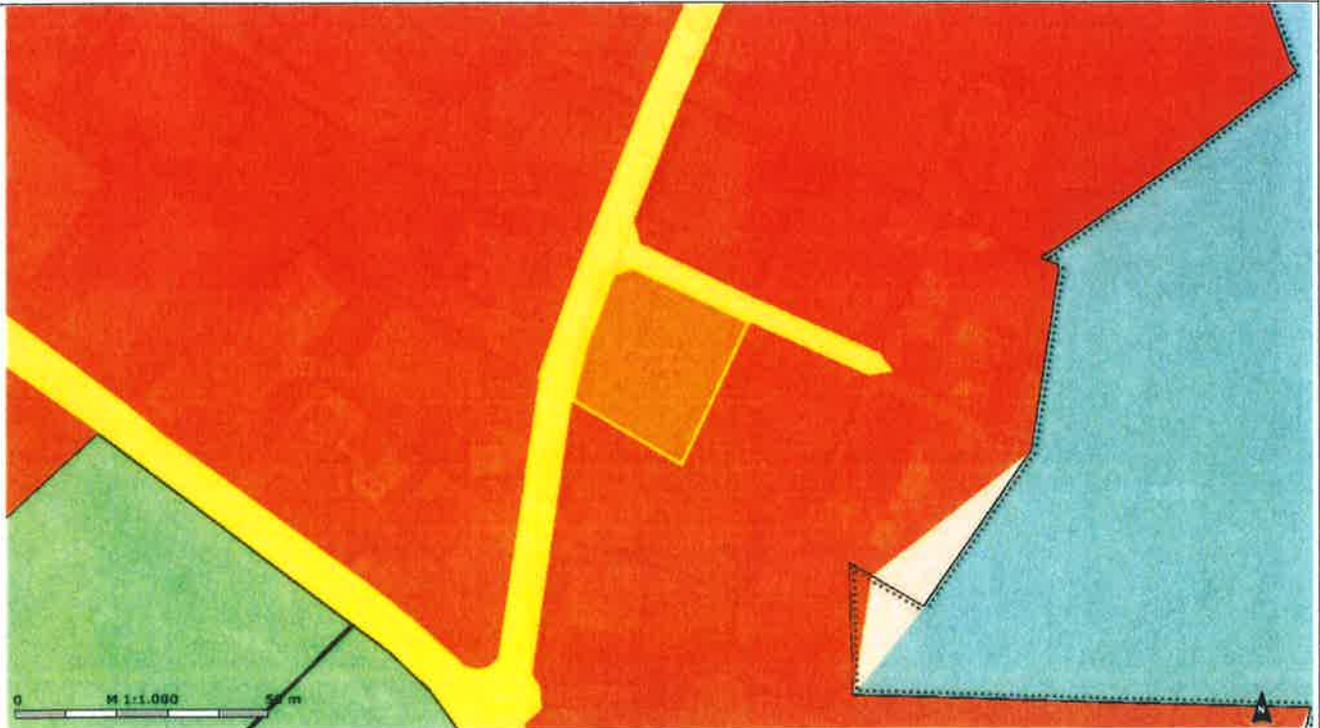
KAGIS Standard Ausgabe. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angebotenen Informationen übernommen.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: <http://www.kagis.ktn.gv.at>
email: kagis@ktn.gv.at

Widmung_Bauland Wohngebiet

Erstellt am: 05.06.2018 von:

Maßstab: 1:1000



KAGIS Standard Ausgabe. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der angebotenen Informationen übernommen.

Amt der Kärntner Landesregierung
web: <http://www.kagis.ktn.gv.at>
email: kagis@ktn.gv.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

EFH Knapp Pogöriach (Bestand vom 23.03.2018)

Hannes Knapp
Farbmühlenweg 53
9500 Villach



Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



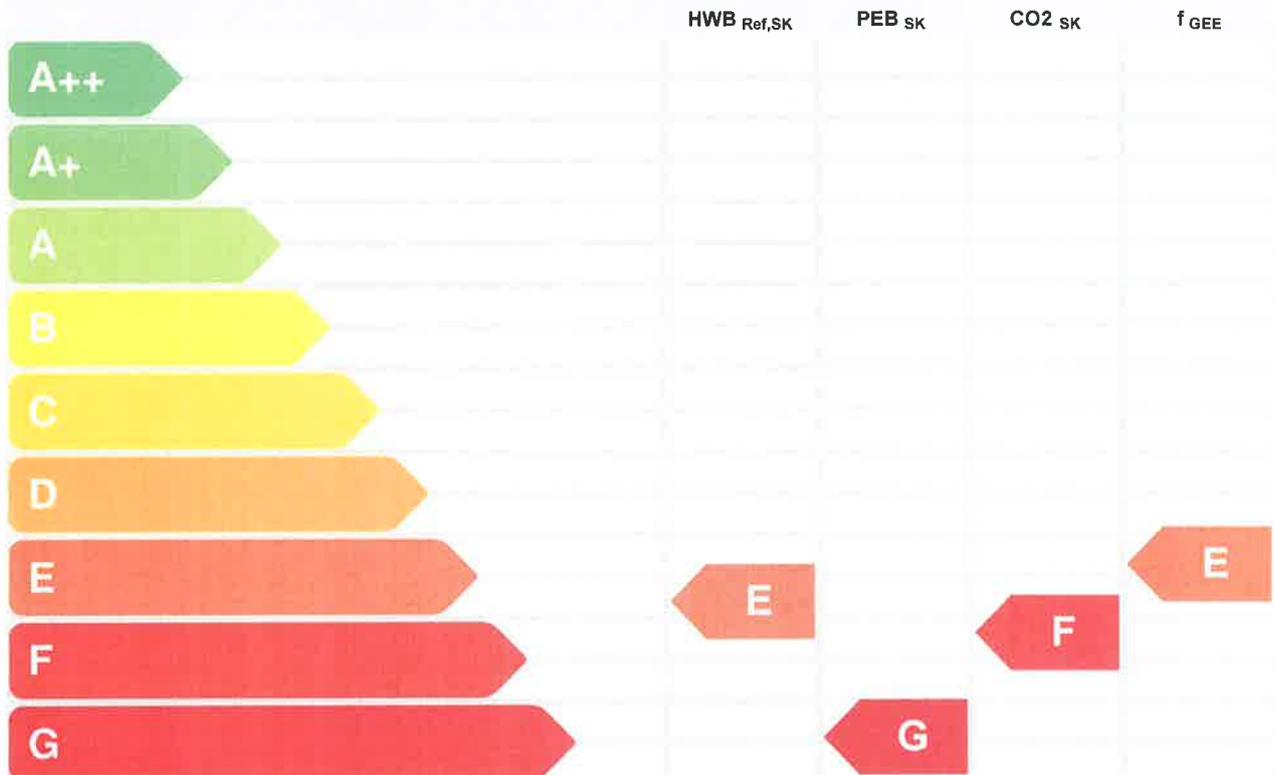
INGENIEURBÜRO für
Energie- und Elektro-
technik, Beratungen,
Energieaudits,
Sanierungsprojekte

BEZEICHNUNG

EFH Knapp Pogöriach (Bestand vom 23.03.2018)

Gebäude(-teil)		Baujahr	1968
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Veränderung	2002
Straße	Farbmühlenweg 53	Katastralgemeinde	Pogöriach
PLZ/Ort	9500 Villach	KG-Nr.	75434
Grundstücksnr.	203/2	Seehöhe	571 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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.

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 dem Endenergiebedarf und 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.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



INGENIEURBÜRO für
Energie- und Elektro-
technik, Beratungen,
Energieausweise,
Sanierungsprojekte

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	63 m ²	charakteristische Länge	0,90 m	mittlerer U-Wert	0,46 W/m ² K
Bezugsfläche	51 m ²	Heiztage	365 d	LEK _T -Wert	47,6
Brutto-Volumen	231 m ³	Heizgradtage	3875 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	256 m ²	Klimaregion	SB	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	1,11 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	160,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	160,1 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	193,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,77
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	12.114 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	191,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	12.114 kWh/a	HWB _{SK}	191,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	809 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	13.120 kWh/a	HEB _{SK}	207,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,02
Haushaltsstrombedarf	1.040 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	14.160 kWh/a	EEB _{SK}	223,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	27.046 kWh/a	PEB _{SK}	427,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	18.691 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	295,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	8.354 kWh/a	PEB _{em,SK}	132,0 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	3.908 kg/a	CO ₂ _{SK}	61,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,77
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 25.03.2018
Gültigkeitsdatum 24.03.2028

ErstellerIn IB Niederkofler GmbH
Heinrich-v.-Türlein-Straße 3a
9500 Villach

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.

**Datenblatt GEQ****EFH Knapp Pogöriach (Bestand vom 23.03.2018)**

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Villach

HWB_{SK} 191 f_{GEE} 2,77**Gebäudedaten - Ist-Zustand**

Brutto-Grundfläche B _{GF}	63 m ²	charakteristische Länge l _C	0,90 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	231 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	1,11 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	256 m ²	mittlere Raumhöhe	3,67 m

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Planunterlagen und vor Ort Aufnahme, 15.07.1968, Plannr. 597/153/0/68
Bauphysikalische Daten:	Baubeschreibung, vor Ort Aufnahme und Defaultwerte, 23.03.2018
Haustechnik Daten:	Vor Ort Aufnahme und Defaultwerte, 23.03.2018

Ergebnisse Standortklima (Villach)

Transmissionswärmeverluste Q _T		13.018 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	1.976 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		1.323 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	mittelschwere Bauweise	1.557 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		12.114 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		10.988 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		1.668 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		1.061 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i		1.429 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		10.134 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Stromheizung (Strom)
Warmwasser:	Stromheizung (Strom)
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 detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015 / ON EN ISO 13370

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.



Empfehlungen zur Verbesserung EFH Knapp Pogöriach (Bestand vom 23.03.2018)

Allgemeines

Nach den Vorschriften des Österreichischen Instituts für Bautechnik OIB müssen im Energieausweis Empfehlung von Maßnahmen – ausgenommen bei Neubau bzw. unmittelbar nach vollständig durchgeführter größerer Renovierung –, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist, enthalten sein.

Dazu gehören:

- Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäudehülle.
- Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Effizienz der haustechnischen Anlagen.
- Maßnahmen zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energie.
- Maßnahmen zur Verbesserung organisatorischer Maßnahmen.
- Maßnahmen zur Reduktion der CO²-Emission.

Siehe OIB-Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz) OIB-330-009/15 vom März 2015.

Bei ggst. Objekt kann eine Dämmung des erdanliegenden Bodens eine Verbesserung der thermischen Qualität der Gebäudehülle bringen. Die Umstellung auf eine biogene Heizung (zB Pellets) und Errichtung einer Solaranlage wäre empfehlenswert.

Bei den empfohlenen Maßnahmen ist jedenfalls die technische Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Erfolgreiche Hauskonzepte müssen so individuell wie ihre Bewohner sein und auf deren Bedürfnisse flexibel Rücksicht nehmen. Hier kann es nicht nur „eine“ Patentlösung geben, die für jedes Gebäude und für jeden Bauherren gleichermaßen passt. Ziel einer Sanierung sollte sein den Gesamt-Energiebedarf zu reduzieren und vorrangig durch alternative Energieversorgungssysteme abzudecken.

Gebäudehülle

- **Dämmung Dach / oberste Decke**
- **Fenstertausch**
- **Dämmung erdberührter Boden**

Haustechnik

- **Heizungstausch (Nennwärmeleistung optimieren)**
- **Einbau von leistungsoptimierten und gesteuerten Heizungspumpen**
- **Einregulierung / hydraulischer Abgleich**
- **Errichtung einer thermischen Solaranlage**

Im Anhang des Energieausweises ist anzugeben (OIB 2015): Empfehlung von Maßnahme deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist.



Projektanmerkungen

EFH Knapp Pogöriach (Bestand vom 23.03.2018)

Allgemein

Der Energieausweis ist ab Ausstellungsdatum 10 Jahre gültig, sofern an der thermischen Gebäudehülle und der Haustechnikanlage keine Änderungen vorgenommen werden.

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Für die Ausstellung dieses Energieausweises wurde eine vor Ort Aufnahme herangezogen. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Die Berechnung erfolgt detailliert mit erdanliegenden Bauteilen.

Der vorliegende Bestandsausweis bildet das Einfamilienhaus Knapp, Farbmühlenweg 54, in 9500 Villach ab. Das Baujahr vom Grundbestand ist lt. Planunterlagen mit 1968 angegeben. 2002 erfolgte eine Sanierung des gesamten Daches, ein Fenster- und Türentausch und der Vollwärmeschutz. Ebenso wurde der westliche Holzriegelbau (Eingangsbereich) erneuert. Die erdberührten Bauteile wurden in der vorliegenden Berechnung berücksichtigt.

Seehöhe gemäß Kagis auf 571müA angepasst.

Begriffserklärung:

Der spezifische Heizwärmebedarf beschreibt die erforderliche Wärmemenge pro Quadratmeter beheizte Bruttogeschossfläche die benötigt wird, um die Innenraumtemperatur auf 20 Grad Celsius zu halten. In der HWB-Berechnung werden zwei Werte ermittelt: der HWB am Standort (bei Standortklima, dient als Vorhersagehilfe für den tatsächlichen Energieverbrauch) und der HWB bei Referenzklima (bundesweit gelten einheitlich 3.400 Kd, dieser Wert dient dem Vergleich von Gebäuden untereinander).

Die Aufnahme erfolgte nicht invasiv, d. h. es wurden keine Probebohrungen gemacht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung des Energieausweises keine Überprüfung der Auswirkungen auf den Feuchte-, Schall- und Brandschutz oder die Statik des Gebäudes erfolgt. Für evt. Schäden oder Beeinträchtigungen wie z.B. durch Schimmel wird ausdrücklich keine Verantwortung übernommen!

Klasseneinteilung

HWB (Heizwärmebedarf)		
Klasse A++:	HWB BGF,SK	<= 10 kWh/(m ² a)
Klasse A+:	HWB BGF,SK	<= 15 kWh/(m ² a)
Klasse A:	HWB BGF,SK	<= 25 kWh/(m ² a)
Klasse B:	HWB BGF,SK	<= 50 kWh/(m ² a)
Klasse C:	HWB BGF,SK	<= 100 kWh/(m ² a)
Klasse D:	HWB BGF,SK	<= 150 kWh/(m ² a)
Klasse E:	HWB BGF,SK	<= 200 kWh/(m ² a)
Klasse F:	HWB BGF,SK	<= 250 kWh/(m ² a)
Klasse G:	HWB BGF,SK	> 250 kWh/(m ² a)

Bauteile

Die vor Ort Aufnahme erfolgte am 23.03.2018. Detaillierte Aufbauten vom Grundbestand wurden der vorliegenden Baubeschreibung (1968) entnommen. Wo keine Angaben zu den Aufbauten vorliegen und diese nicht zerstörungsfrei erueierbar sind, wurden die U-Werte lt. OIB-Richtlinie (OIB-Leitfaden OIB-330.6-111/11-010, 5.3.1) lt. Baujahr Grundbestand 1968 und Sanierungsjahr 2002 herangezogen. Zusätzliche Angaben wurden vom Eigentümer, Herrn Hannes Knapp übermittelt.

Fenster

Die Werte für die Fenster und Türen wurden aufgrund der Bestandsaufnahme vor Ort eingegeben. 2-fach



Projektanmerkungen EFH Knapp Pogöriach (Bestand vom 23.03.2018)

Verglasung im Holzrahmen.

Geografische Abweichung aus Süd $< 22,5^\circ$ daher wurden die Fenster nach S,W,N,O ausgerichtet.

Da keine kontrollierte Wohnraumlüftung vorhanden ist, bitte auf ein ordnungsgemäßes Lüftungsverhalten achten, Stoßlüften über zwei Fassadenfronten sollte bevorzugt werden.

Geometrie

Planunterlagen vom 15.7.1968 mit Zahl 597/153/0/68 - Baubehörde Magistrat Villach. Eine aktuelle Vorortaufnahme der Geometriedaten erfolgte am 23.03.2018. Der Mittelteil (Rücksprung) wurde rechnerisch ermittelt und mittels Freihandeingabe in der vorliegenden Berechnung eingegeben.

Haustechnik

Das gesamte Objekt wird mittels E-Heizung wärmetechnisch versorgt (Fußbodenheizung und Wandheizkörper). Die Warmwassererzeugung erfolgt über einen 100 Liter E-Boiler.