

**Grosses, lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Panorama
Aussicht und vielen Extras:
€ 2 400 000.-**



Objektadresse:
Margaretenberg 15 - 4722 Peuerbach - Oberösterreich
sofort beziehbar. Ruhige Lage, vorletztes Haus in einer
Sackgasse.

Räumlichkeiten:

- Baugrund gesamt, 1132 m². Hanglage
- etwa 419 m² beheizte Wohnfläche auf 2 Etagen.
- etwa 153 m² Quadratmeter Garage, Kellerraum, Gartengeräteraum.
- 4 Garagenstellplätze.
- 4 Stellplätze in Zufahrt vor Garage (Rangierbetrieb).
- 1 Stellplatz neben Garage.
- 2 Einbauküchen ohne Geräte.
- 4 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 1 Arbeitszimmer, 4 Badezimmer,
2 Badewannen, 6 Toiletten, 3 Urinale, 1 Heimkinoraum mit kleiner separater
Teeküche sowie schallgedämmter Tür.
- Technikraum.

Erdgeschoss:

- ebenerdiger **Eingang ohne Eingangsstufe** (Rollstuhl)

- Großzügiger Vorraum mit Zugang zum Lift.
- 2 verbundene Wohnbereiche mit großen Fensterfronten.
- 1 Lichtdurchflutete Wohnzimmereküche mit Panoramaausblick, und wasserführendem Kaminofen, Einbauküche (ohne Geräte)
- 1 kleines Schlafzimmer mit Aussicht
- 1 Badezimmer mit Toilette und Badewanne, Duschtasse vorhanden, ohne Kabine.
- 1 Wohnzimmer (Aussicht) mit wasserführendem Kaminofen.
- 1 Arbeitszimmer mit toller Aussicht.
- 1 zusätzliche Küche mit Kamin zum Anschluss eines Holz- Kochherdes. Einbauküche eingerichtet, ohne Küchengeräte.
- 1 separate Etagentoilette (mit Urinal).
- 1 Terasse (Beton, Wärmedämmung, belagsfertig, überdacht.
- Lifteingang.

Gartengeschoss:

- 1 Technikraum
- 3 Schlafzimmer mit Aussicht
- 3 Badezimmer davon eines mit Badewanne, Duschtassen vorhanden, jedoch ohne Kabine.
- 3 separate Toiletten (davon 2 mit Urinal)
- 1 Heimkinoraum mit schalldämmender Tür und Nebenraum (Teeküche)
- 1 grosser Kellerraum
- 1 Gartengeräteraum
- Terasse zum Garten (Beton Belagsfertig), überdacht.
- Lifteingang unten

Allgemeines:

- sonnendurchflutete Süd-Südwest Hanglage Panoramaaussicht ins Hügelland, bei geeignetem Wetter bis in die Alpen.
- **Stahlbeton Bauweise** aller tragenden Wände.
- Flachdach mit Überstand und Gefälledämmung.
- TV-Steckdosen verkabelt nach aussen. (lose Enden)
- **LAN Ethernet Steckdosen** in allen Schlafzimmern, Wohnzimmern, Arbeitszimmer, Heimkinoraum und Technikraum.
Sicherheit:
- Eingangstüren **RC3 Sicherheitsstandard**.
Fenster in Anlehnung an RC3 jedoch un zertifiziert, da zusätzlich schwerere **Verglasung**, durchbruchshemmend nach **DIN EN 356 Widerstandsklasse P6B**.
Glasbruchmelder und Öffnungskontakte bereits integriert, daher Anschluss einer kabelgebundenen Alarmanlage möglich. Leerverrohrungen zum Technikraum sind vorhanden.
- Elektrischer **Sonnenschutz** aussen, bedienbar per **Funkschalter mit Timerfunktion** (kein BUS System).
- **Dezentrale Wohnraumlüftung** in allen Schlafzimmern und im Heimkinoraum.
- **Regenwasserzisterne** 10 000 Liter für Toilettenspülungen und Gartenbewässerung.
- Grundfoss Abwasserhebeanlage für das Gartengeschoss.
- **Tiefenbohrung (360m)** für OCHSNER Fussbodenheizungs- Erdwärmepumpe.
- HAUTEC - **Warmwasser Heizungsrücklauf- Wärmepumpe**.

- 2 wasserführende Kaminöfen (je 14 KW max) zum Beheizen des ganzen Wohnbereichs ergänzend zur Wärmepumpe.
- Innenüren sind teilweise mit automatisch absenkbaeren "Schürzen" versehen zur Verhinderung von Zugluft und Schallbrücken.
- Grosse Stützmauer im Aussengelände (Hanglage) mit installierten PV-Modulen (15 kwp) auf Wintersonne (steiler, als üblich) ausgerichtet. Dadurch bei Schnee fast selbstreinigend. Von oben leicht zugänglich zur Schneebefreiung, falls nötig. Wechselrichter und evtl. Stromspeicher für Inselbetrieb nicht vorhanden. jedoch technisch vorbereitet.
- Personenlift, schwellenfrei, TÜV abgenommen.

Stichworte:

Panorama Aussicht - Lift - Aufzug - Fahrstuhl - Regenwasser - Zisterne - Sicherheit - RC3 - Terrasse - Photovoltaik - separate Toilette - zwei Küchen - Tiefenbohrung - Wärmepumpe - Fussbodenheizung - 4-er Garage - 5 Aussen Stellplätze - Fenster durchbruchhemmend - kein Bussystem - sofort beziehbar - Erstbezug - Hanglage - Energieausweis - ebenerdiger Eingang ohne Stufe - zwei Wohnbereiche - Stahlbeton Wände - zwei wasserführende Kaminöfen - Inselbetrieb - Inselanlage - Urinal - teilweise barrierefrei.

Gebäude(-teil)		Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Margaretenberg	Katastralgemeinde	Peuerbach
PLZ/Ort	4722 Peuerbach	KG-Nr.	44211
Grundstücksnr.	2932/15	Seehöhe	395 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++		A++	A++	A+
A+				
A				
B	B			
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 gegebenen Raumtemperatur, eine Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Wärmedämmung, zu haben.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizwärmebedarf 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.

HSEB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

SK: 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 zusätzlich des 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 zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

CO_{2,eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschliesslich jener für Vorketten.

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf fälschlicherweise der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudesandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖNB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (bzw. 2010/34/EU) vom 30. Mai 2010 und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 - 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

