



Modern & lichtdurchflutet mit sonnigen Garten und hochwertiger Ausstattung.

Willkommen  
in Ihrem  
neuen Zuhause.

EXPOSÉ

## Charmante Doppelhaus- hälfte

Veilchengasse 4 & 6  
Am Feldried 4  
Blumenweg 1

8423 St. Veit i.d. Südsteiermark



### LSH Bauträger GmbH

[www.holler-wohntraum.at](http://www.holler-wohntraum.at)  
[office@holler-wontraum.at](mailto:office@holler-wontraum.at)  
Tel.: 0676/96 70 651

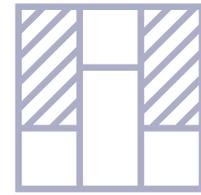
Gürtlweg 1  
8431 Gralla

KONTAKT

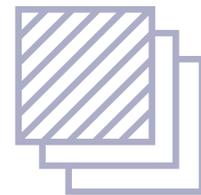
# Erleben Sie das Gefühl von Freiheit und Geborgenheit!

Die Doppelhaushälfte überzeugt mit einem großzügigem Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zur Terrasse und liebevoll angelegten Garten bietet.

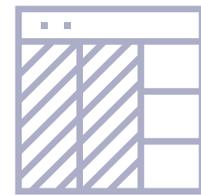
- 3 helle Schlafräume mit Echtholzparkett
- Stilvolles Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- Stromkosten senkende PV-Anlage
- Fußbodenheizung in allen Räumen



Idealer Grundriss



Hochwertige  
Materialien



Echtholzparkett





Einziehen & wohlfühlen  
- vereinbaren Sie noch  
heute einen  
Besichtigungstermin!

Kaufpreis

330.000 €

Zuzüglich Steuern, Gebühren und Zusatzkosten



Konnten wir Ihr  
Interesse wecken?

**LSH Bauträger GmbH**  
**DI (FH) Christine Lipp-**  
**Sunko**

[www.holler-wohntraum.at](http://www.holler-wohntraum.at)  
[office@holler-wohntraum.at](mailto:office@holler-wohntraum.at)  
0676/96 70 651

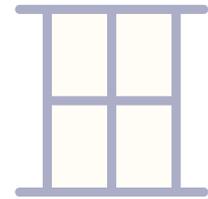
Gürtlweg 1  
8431 Gralla

# Im Detail

**Wohnfläche gesamt 95,74m<sup>2</sup>**

Vorraum	14,61 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,84 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,54 m <sup>2</sup>
Wohn-EssKüche	29,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,27 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
Bad	8,55 m <sup>2</sup>
Technikraum	2,85 m <sup>2</sup>

Terrasse ca. 14,3 m<sup>2</sup>



Fenster mit 3-fach  
Verglasung und  
Rollläden



Doppelcarport  
inkl. Pflasterung

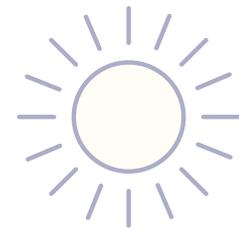


# Im Detail

## Grundstücksgrößen

Veilchengasse 4 /  
Grundstück 150/17

462 m<sup>2</sup>



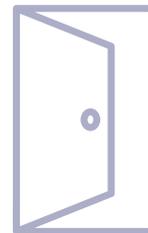
Großzügiges  
Wohnzimmer mit  
Zugang zur  
sonnigen Terrasse

Veilchengasse 6 /  
Grundstück 150/8

447 m<sup>2</sup>

Am Feldried 4 /  
Grundstück 150/18

485 m<sup>2</sup>



weiße Innentüren

Blumenweg 1 /  
Grundstück 150/3

486 m<sup>2</sup>



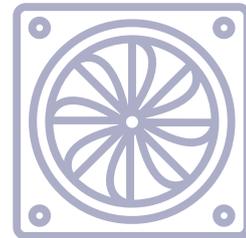
# Im Detail

## Verkehrsanbindung

Autobahnauffahrt A9 / Vogau	1,8 km
Marktgemeinde St. Veit u. Post	350 m
Kinderspielplatz	750 m
Kindergarten	450 m
Volksschule	500 m
Allgemeiner Arzt, Zahnarzt Dr. Höller	600 m
Tierklinik	2,5 km
Diverse Einkaufsmöglichkeiten & Tankstelle	2,8 km

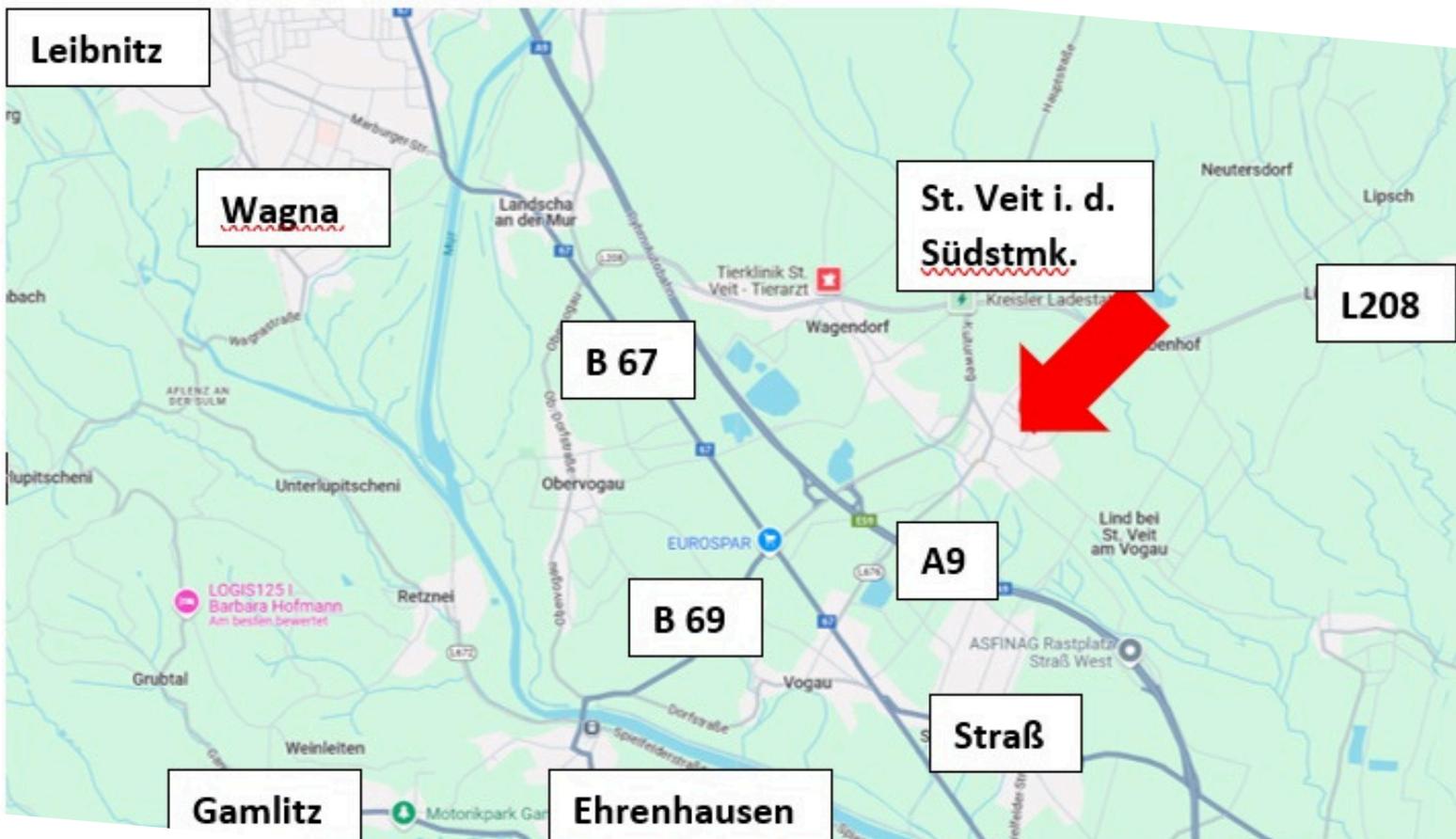


ca. 2,80 m  
Raumhöhe



Luftwärmepumpe  
Fußbodenheizung

## Lage:



# Im Detail

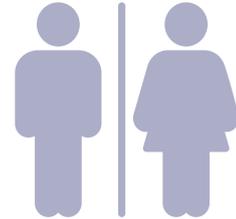
## Kaufnebenkosten

1,1 % Grundbuch, Eintragungsgebühr  
(Als Erstkäufer zukünftig nicht mehr fällig,  
siehe: Eventuelle temporäre  
Gebührenbefreiung bei dringendem  
Wohnbedürfnis lt. BGBl I 2024/37 v.  
18.04.2024 / GGG-Richtl. TP9

3,5 % Grunderwerbssteuer

1-3 % zzgl. USt und Barauslagen  
Vertragserrichtungskosten

**keine Provision**



Gäste WC inkl.  
Handwaschbecken  
& Fenster



Vorraum &  
Abstellraum



# Energieausweis für Wohngebäude

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



<b>BEZEICHNUNG</b>	LSH St.Veit 150/17	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	Doppelhaushälfte	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Am Feldried	Katastralgemeinde	St. Veit am Vogau
PLZ/Ort	8423 St. Veit am Vogau	KG-Nr.	66168
Grundstücksnr.	150/17	Seehöhe	271 m

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



**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.

**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<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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nen</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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-Vorfage-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



ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



A-8430 Kaindorf a.d. Salm, Wagnerstraße 7  
Tel./Fax: 03482-3434  
Mobil: 0664-4603740 Mail: [ben.fuchs@ener.at](mailto:ben.fuchs@ener.at)  
[www.3D-Plan.at](http://www.3D-Plan.at)

## GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	114,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	238 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	91,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.672 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	428,9 m <sup>3</sup>	Klimaregion	SSO	Photovoltaik	0,8 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	344,7 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (AVV)	0,80 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,24 m	mittlerer U-Wert	0,17 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	16,15	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

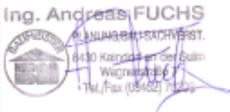
## Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
Ergebnisse		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 39,0 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> = 54,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 39,0 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 23,6 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,64	entspricht	f <sub>GEE,RK,zul</sub> = 0,75
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 4.924 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 43,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 4.924 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 43,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 873 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 1.832 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 16,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 0,68
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,25
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 0,32
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 1.583 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 2.871 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 25,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 4.680 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 41,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em,SK</sub> = 2.929 kWh/a	PEB <sub>n.em,SK</sub> = 25,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> = 1.751 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 15,4 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 652 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 5,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,63
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 63 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,6 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM.Ing. Andreas Fuchs Wagnerstraße 7, 8430 Leibnitz /Kaindorf
Ausstellungsdatum	02.05.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	01.05.2033		
Geschäftszahl	023-23		

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.