

Exposé

Garconnière | Loggia | Garagenbox



Kaufpreis 185.000€

Lage Innsbruck
Wohnfläche 23,70m²

Baujahr 1970
Betriebskosten €166



Details

Zimmer	1
Küche	1
Bad	1
Loggia	Ja
Keller	Ja
Heizung	Öl
Rücklage	ca. 46.000€



Beschreibung

Die Garconnière befindet sich im 3.Stock in einem Mehrparteienhaus. Die Wohnung verfügt über 1 Diele, 1 Bad mit kleiner Badewanne sowie 1 Toilette, 1 Hauptraum, 1 Küchennische, 1 Loggia, 1 Kellerabteil und 1 Garagenbox.

Lage

Nähe dem Stadtzentrum, Lebensmittelgeschäfte, Universitäten und dem Flughafen gelangt diese Garconnière mit Loggia und Garagenbox zum Verkauf.

Ausstattung

✓Küche ✓Möbliert

Adresse

Lohbachufer 5, 6020 Innsbruck

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
1-3 % zzgl. 20% USt Kaufvertrag und Treuhandschaft
3% zzgl. 20% USt Provision

Beilagen in Arbeit

- Energieausweis
- Grundriss
- Betriebskostenvorschreibung
- Protokoll letzte Eigentümerversammlung

noon Architekten
Arch. DI Nothegger
Grabenweg 68
6020 Innsbruck
0699-10021265
office@noon.co.at



ENERGIEAUSWEIS

Lohbachufer 5 - Innsbruck

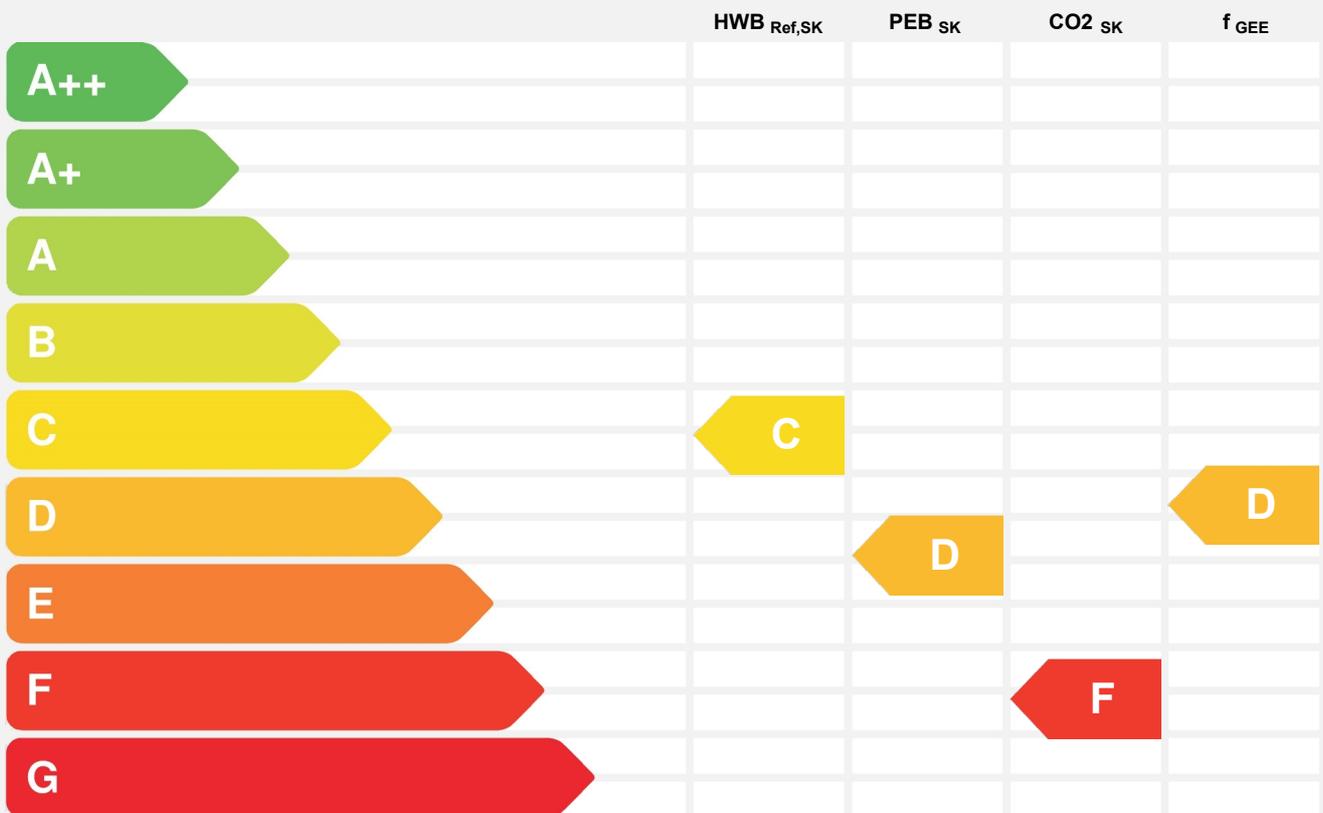
EG
Lohbachufer 5
6020 Innsbruck

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG Lohbachufer 5 - Innsbruck

Gebäude(-teil)		Baujahr	1970
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2012
Straße	Lohbachufer 5	Katastralgemeinde	Hötting
PLZ/Ort	6020 Innsbruck	KG-Nr.	81111
Grundstücksnr.	2426/10	Seehöhe	574 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

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.771 m ²	charakteristische Länge	2,53 m	mittlerer U-Wert	0,75 W/m ² K
Bezugsfläche	1.417 m ²	Heiztage	274 d	LEK _T -Wert	49,8
Brutto-Volumen	5.093 m ³	Heizgradtage	4030 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.015 m ²	Klimaregion	NF	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,40 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,7 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	65,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	65,8 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	193,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,02
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	137.221 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	77,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	137.221 kWh/a	HWB _{SK}	77,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	22.630 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	352.347 kWh/a	HEB _{SK}	198,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	2,20
Haushaltsstrombedarf	29.096 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	381.443 kWh/a	EEB _{SK}	215,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	495.474 kWh/a	PEB _{SK}	279,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	472.656 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK}	266,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	22.818 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	12,9 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	117.275 kg/a	CO ₂ _{SK}	66,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,02
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	noon Architekten
Ausstellungsdatum	15.01.2020		Grabenweg 68
Gültigkeitsdatum	14.01.2030		6020 Innsbruck
		Unterschrift	

Nothegger

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

Lohbachufer 5 - Innsbruck

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Innsbruck

HWB_{SK} 77 f_{GEE} 2,02

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	1.771 m ²	Wohnungsanzahl	52
Konditioniertes Brutto-Volumen	5.093 m ³	charakteristische Länge l _C	2,53 m
Gebäudehüllfläche A _B	2.015 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,40 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse Standortklima (Innsbruck)

Transmissionswärmeverluste Q _T		168.230 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	55.659 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		44.884 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	schwere Bauweise	40.954 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		137.221 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		141.066 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		46.671 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		34.929 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i		35.490 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		116.604 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl Extra leicht)

Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung

Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / 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

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 Lohbachufer 5 - Innsbruck

Gebäudehülle

- Dämmung Dach
- Dämmung Kellerdecke

Haustechnik

- Heizungstausch (Nennwärmeleistung optimieren)
- Einbau einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- 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.



ESTATE IMMOBILIEN

Maklervertrag mit dem Interessenten

Auftraggeber (Interessent)

Name(n) / Firma:

Adresse(n):

Telefon: E - Mail:

Geburtsdatum:

Aufgrund dieser Vereinbarung wird der Immobilienmakler für den Interessenten tätig und unterstützt ihn bei der Suche nach einer Immobilie. Für die Maklerdienstleistungen unseres Unternehmens wird bezugnehmend auf eine allfällige konkrete Anfrage und auch für zukünftige weitere Anfragen nachstehende **Vereinbarung** getroffen:

Dieser Maklervertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsteilen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und ohne Angaben eines Grundes aufgekündigt werden. Die Aufkündigung hat keine Auswirkung auf jene Rechtsgeschäfte, für die der Makler bis zum Zeitpunkt der Aufkündigung bereits verdientlich für den Interessenten tätig war, sofern das vermittelte Rechtsgeschäft (auch nach erfolgter Aufkündigung) zustande kommt.

Der Immobilienmakler kann kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig sein und ist als solcher tätig.

Unser Unternehmer ist ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren.

Provisionsvereinbarung

Für den Fall, dass der Interessent aufgrund der vertragsgemäßen, verdientlichen Tätigkeit des Immobilienmaklers ein Objekt kauft oder mietet, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision in der nachstehend angeführten Höhe zu bezahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Provision entsteht im Erfolgsfall und wird mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Vermittlungsprovision innerhalb 14 Tage nach Kaufvertrag oder Mietvertrag

3,00% des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises inkl. Lasten zuzüglich 20% **USt.**

5,00% von den Inventarkosten oder 3,00% vom Zugebühr **zzgl. 20% USt**

Miete laut IMV zzgl. 20% USt siehe Nebenkostenübersicht maximal 6 Bruttomonatsmieten

Pacht/Baurecht laut IMV zzgl. 20% USt siehe Nebenkostenübersicht

Für den Fall, dass der Interessent ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf anstatt Miete) abschließt, verpflichtet er sich, an den Immobilienmakler eine Vermittlungsprovision zu zahlen, die nach dem jeweiligen Provisionshöchstbeträgen der Immobilienmaklerverordnung 1996 berechnet wird.

Bei der Vermittlung von befristeten Mietverhältnissen wird für den Fall der Verlängerung des Mietverhältnisses oder der Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis eine weitere Provision (Ergänzungsprovision) nach Maßgabe der Verlängerung in Höhe von 1/2 BMM zuzüglich USt vereinbart. Eine Ergänzungsprovision nach den jeweiligen Provisionshöchstbeträgen wird auch für den Fall vereinbart, dass nach Abschluss eines Rechtsgeschäftes (z.B. zuerst Miete) über dasselbe Objekt ein weiteres Rechtsgeschäft (z.B. dann Kauf) abgeschlossen wird.

Besondere Provisionsvereinbarungen

Die Zahlung des oben vereinbarten Provisionssatzes (bzw. einer Provision in der Höhe von.....zuzüglich gesetzlicher USt) wird auch für den Fall vereinbart,

- dass das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nicht zustande kommt (ohne beachtenswerten Grund wird ein für das Zustandekommen des Rechtsgeschäft erforderlicher Rechtsakt überraschend unterlassen),
- dass der Auftraggeber (Interessent) die vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit einer anderen Person weitergibt, mit welcher das Geschäft zustande kommt.

Widerrufsbelehrung und Rücktrittsrechte bei Fernabsatz - und Außergeschäftsraum - Verträgen

Der Interessent wird informiert, dass für einen Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrags außerhalb der Geschäftsräume des Maklers oder ausschließlich über Fernabsatz gem. § 11 FAGG ein Rücktrittsrecht von dieser Vereinbarung binnen 14 Tage besteht. Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Abgabe der Widerrufserklärung kann unter Verwendung des beigestellten Widerrufsformulars erfolgen, ist aber an keine Form gebunden.

Wenn der Makler vor Ablauf dieser vierzehntägigen Rücktrittsfrist vorzeitig tätig werden soll (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarungen eines Besichtigungstermins), bedarf es einer ausdrücklichen Aufforderung durch den Interessenten, der damit - bei vollständiger Vertragserfüllung innerhalb dieser Frist - sein Rücktrittsrecht verliert.

Als vollständige Dienstleistungserbringung des Immobilienmaklers genügt aufgrund eines abweichenden Geschäftsgebrauchs die Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit, insbesondere sofern vom Interessenten keine weiteren Tätigkeiten des Maklers gewünscht oder ermöglicht werden. In diesem Fall kann der Maklervertrag nicht mehr widerrufen werden und ist Grundlage eines Provisionsanspruches, wenn es in der Folge zum Abschluss eines Rechtsgeschäftes über eine vom Immobilienmakler namhaft gemachte Geschäftsgelegenheit kommt.

Im Fall eines Rücktritts nach § 11 FAGG verpflichtet sich der Verbraucher, von den gewonnenen Informationen keinen Gebrauch zu machen.

Der Interessent **wünscht ein vorzeitiges Tätigwerden** (z.B. Übermittlung von Detailinformationen, Vereinbarung eines Besichtigungstermins) innerhalb der offenen Rücktrittsfrist. Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag verliert. Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers .

Der Interessent wünscht **kein** vorzeitiges Tätigwerden.

Der Auftraggeber erhält eine Kopie dieses Vermittlungsauftrages sowie eine Nebenkostenübersicht mit Informationen über das Rücktrittsrecht inkl. Widerrufsformular **auf einen dauerhaften Datenträger**.

Gerichtsstand (für Unternehmen):

Ort:, am

Falls zutreffend:

Diese Vereinbarung wurde in den Geschäftsräumen des Unternehmers abgeschlossen.

.....
Immobilienmakler

Unterschrift

Auftraggeber

Kaufanbot



Käufer/In

Geburtsdatum und Ort

Beruf

Anschrift

Staatsbürgerschaft /Ausweisnummer

Firmenname

Firmenbuchnummer

Anschrift/Sitz

Kaufanbot

Die Käuferseite unterbreitet der Verkäuferseite das nachfolgende verbindliche Anbot, wobei das Maklerunternehmen **ESTATE IMMOBILIEN** mit dessen Übermittlung beauftragt wurde.

Bei dem von der Käuferseite am besichtigten Kaufgegenstand mit der

Adresse/Grundstücksnummer

stelle ich hiermit ein 14 tages verbindliches Kaufanbot in der Höhe von

.....

zzgl. Nebenkosten 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Eintragungsgebühr, 1-3% zzgl. 20% USt Rechtsanwalt, Barauslagen, laut IMV zzgl. 20% USt

Kaufvertragserrichtung.....

Ort, **am**

Unterschrift Käufer

Ort, **am**

Unterschrift Verkäufer

ESTATE IMMOBILIEN

Valentin Riccabona
Herzog Friedrich Straße 35
6020 Innsbruck
Mobil: +43 660 64 37 000
info@estateimmobilien.com
www.estateimmobilien.com

ESTATE IMMOBILIEN