

# Traumhafte Stadtresidenz in Kitzbühel

6370 Kitzbühel, Hammerschmiedstraße



Privatverkauf  
Bei Interesse 0664/5434037

# Daten

## Geografische Angaben

Straße	Hammerschmiedstraße
Stockwerk	Dachgeschoß
PLZ	6370
Ort	Kitzbühel

## Flächen

Wohnfläche	148 m <sup>2</sup>
Balkon	12 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	2
separates WC	1

## Kosten

Kaufpreis	auf Anfrage
Betriebskosten	582 € p.m.
GrESt	3,5 %
GB-Eintragung	1,1 %

## Ausstattung

Baujahr	2008
Etagenzahl gesamt	4
Boden	Echtholzparkett / Naturstein
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Therme
Abgabesystem	Fußbodenheizung
Küche	Tischlerküche
Möblierung	Tischlermöbel
Badezimmer	Duschtassen
Aufzug	Ja, Halbstock
Kamin	offener Kamin
Parkplatz	Garage
Alarmanlage	Ja

# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause...

... hoch über den malerischen Gassen von Kitzbühel, einem der renommiertesten Bergresorts der Welt. Diese exklusive Dachgeschosswohnung bietet nicht nur einen atemberaubenden Blick auf das majestätische Kitzbühler Horn und den Kitzbühler Hahnenkamm, sondern auch ein Höchstmaß an Komfort und Luxus für anspruchsvolle Lebensstile.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Kitzbühel, nur wenige Gehminuten von den exquisiten Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten des Ortes entfernt. Die umliegende Natur bietet das ganze Jahr über zahlreiche Outdoor-Aktivitäten, von Skifahren im Winter bis hin zu Wandern und Golfen im Sommer.

## Ausstattung

**Innenarchitektur:** Bei der Ausgestaltung des 2008 neu errichteten Dachgeschoßes wurde auf die ehrwürdige Tiroler Handwerksarbeit gesetzt. Ein Sichtdachstuhl zeigt die Tragstruktur des Daches im Inneren der Wohnung.

**Geräumiges Wohnzimmer:** Das offene Wohnzimmer ist ein eleganter und gemütlicher Raum, für Unterhaltung oder entspannte Abende vor dem Kamin.

**Panorama Balkon:** Genießen Sie spektakuläre Sonnenaufgänge von Ihrem großzügigen Balkon aus, der einen unvergleichlichen Blick auf die umliegende Berglandschaft bietet.

**Masterbedroom:** Das Masterbedroom bietet einen herrlichen Blick auf das Kitzbühler Horn und ist mit einem en-suite Badezimmer samt WC ausgestattet. Der Boden im Badezimmer ist mit Kalkstein ausgelegt.

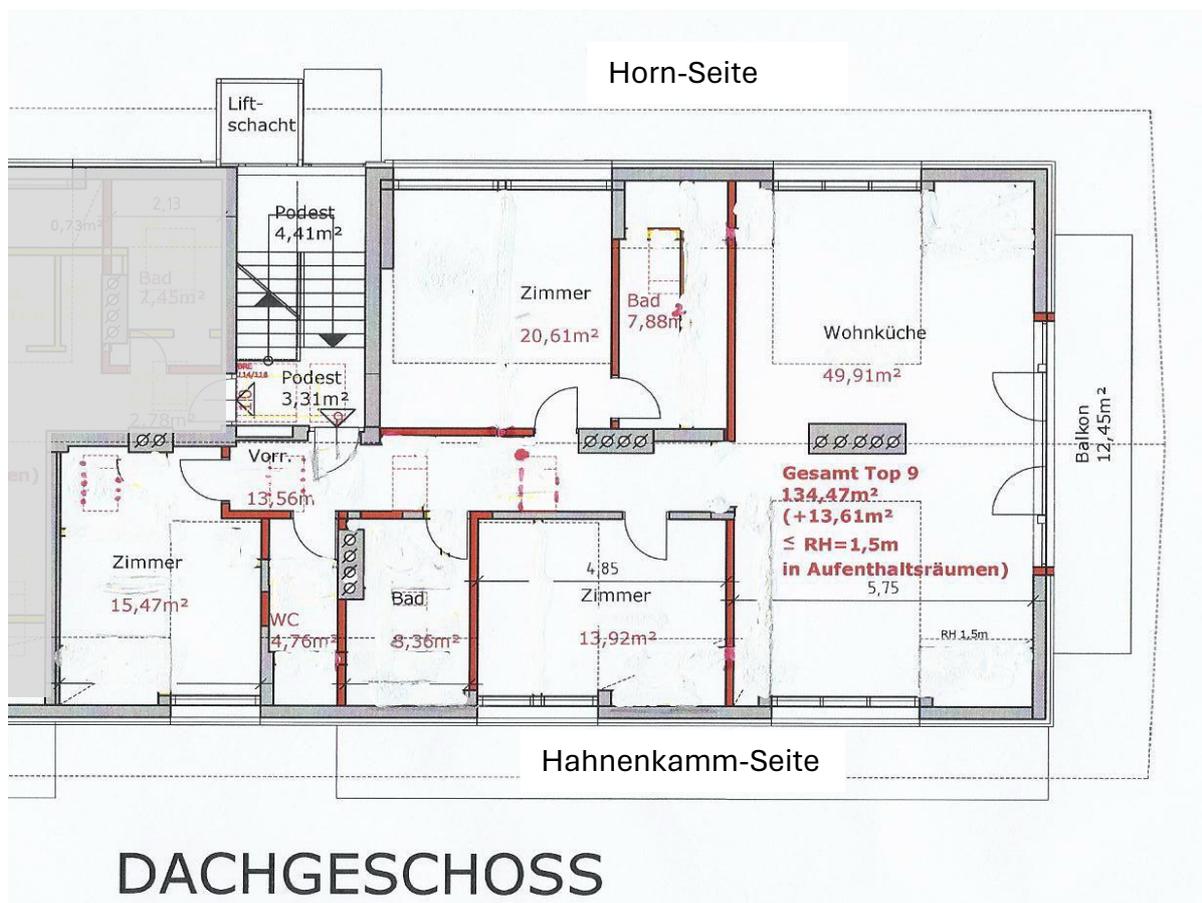
**Küche:** Die voll ausgestattete, im Landhausstil getischlerte Küche verfügt über hochwertige Geräte und bietet alles, was Sie benötigen, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren.

**Gästezimmer:** Die beiden Gästezimmer sind jeweils mit einem Stockbett, Schreibtisch und Einbaukästen ausgestattet. Jedes Zimmer verfügt über einen Internet- und einen TV-Anschluss. Zwischen den beiden Zimmern befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Waschmaschine und ein separates WC.

**Parkplatz:** Ein Garagenplatz direkt im Innenhof mit einem Rolltor, bietet einen sicheren Abstellplatz in Kitzbühel.

**Sonstige Ausstattungen:** Die Fußbodenheizung ist über das Handy steuerbar; die komplette Wohnung ist alarmgesichert; zusätzlicher Trockenraum und Waschküche im Haus; großes Kellerabteil (2 Räume mit Vorraum, ca. 24m<sup>2</sup>), ideal für Fahrräder und Ski; Saunaanschluss vorhanden; das Haus wurde 2008 thermisch-energetisch saniert;

## Grundriss



# Impressionen



Abb. 1 Wohnbereich



Abb. 2 Essbereich



Abb. 3 Küche



Abb. 4 Masterbedroom



Abb. 5 Zimmer



Abb. 6 Zimmer



Abb. 7 Zimmer

# Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	Wohnanlage Hammerschmiedstraße 2	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1956
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	Umbau u. therm. San. 2008
Straße	Hammerschmiedstraße 2	Katastralgemeinde	Kitzbühel Stadt
PLZ/Ort	6370 Kitzbühel	KG-Nr.	82108
Grundstücksnr.	199/6	Seehöhe	760 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**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>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</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-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

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	1.049,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	318 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	839,9 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4.807 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	3.211,8 m <sup>3</sup>	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.545,8 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,7 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,48 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,08 m	mittlerer U-Wert	0,50 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	36,57	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 57,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 57,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 108,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,15

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 85.961 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 81,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 85.961 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 81,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 10.730 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 121.223 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 115,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 1,62
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,21
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,25
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 23.911 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 145.134 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 138,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 181.768 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 173,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em.,SK</sub> = 156.309 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub> = 148,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem.,SK</sub> = 25.459 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub> = 24,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 35.013 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 33,4 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,15
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Reinhard Foidl KG - Bautechnik St. Johanner Straße 49a, 6370 Kitzbühel
Ausstellungsdatum	04.08.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	03.08.2033		
Geschäftszahl	21rf32		

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.