



**Immobilienart:** 3,5 -Zimmer Eigentumswohnung im 3. OG

**Lage/Objekt:** **Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung!** Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler und begehrter Lage in Enns direkt am Dr. Marckhgottplatz. Der lebendige Platz befindet sich in unmittelbarer Nähe des historischen Stadtkerns und bietet im Gebäude selbst einen Supermarkt und ein Restaurant. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Cafés und die Sparkasse befinden sich in wenigen Gehminuten entfernt. Ideal für alle die zentral im Herzen von Enns wohnen wollen.

Historisches Ambiente gepaart mit modernem Wohnkomfort und sehr guter Anbindung an Linz und die nähere Umgebung.

**Verkaufsgegenstand:** Die Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Hauses und ist barrierefrei über einen Personenlift erreichbar; alle Eingänge und Nebenzugänge sind schwellenfrei - ideal auch bei eingeschränkter Mobilität (betreutes Wohnen ist gegen Aufpreis möglich)

Enns ist eine überlegenswerte Option, sowohl als Erstwohnsitz als auch als Anlageobjekt durch die stetige Wertsteigerung aufgrund der steigenden Nachfrage

**Heizwärmebedarf:** 67,56/m<sup>2</sup>

**Ausstattung:** Kellerabteil ca. 9,60 m<sup>2</sup>, eingebaute Küche, Abstellplatz Nr. 68

**Vermittlungstyp:** Verkauf

**Wohnnutzfläche:** ca. 75,76 m<sup>2</sup>

**Detailbeschreibung:** die Wohnung gliedert sich in:  
Vorraum mit eingebauter Garderobe, Bad, WC, Wohn-/Esszimmer, möblierte Küche, AR, 2 Schlafzimmer zzgl. 3,11 m<sup>2</sup> Loggia (in allen drei Räumen befindet sich ein Kabelanschluss)  
Zubehör: Kellerabteil Nr. 04 und Parkplatz Nr. 68

**Kaufpreis Wohnung:** € 235.000,00 (in Worten: Euro zweihundertfünfunddreißigtausend)

**KONTAKT:**

**AREV Immobilien GmbH, IMMOBILIENMAKLER  
CHRISTA SINZINGER**

Europaplatz 4, 4020 Linz, [www.arev.at](http://www.arev.at)  
T: 0732/ 605533-361, M: 0664/81 85 361,  
[christa.sinzinger@arev.at](mailto:christa.sinzinger@arev.at)



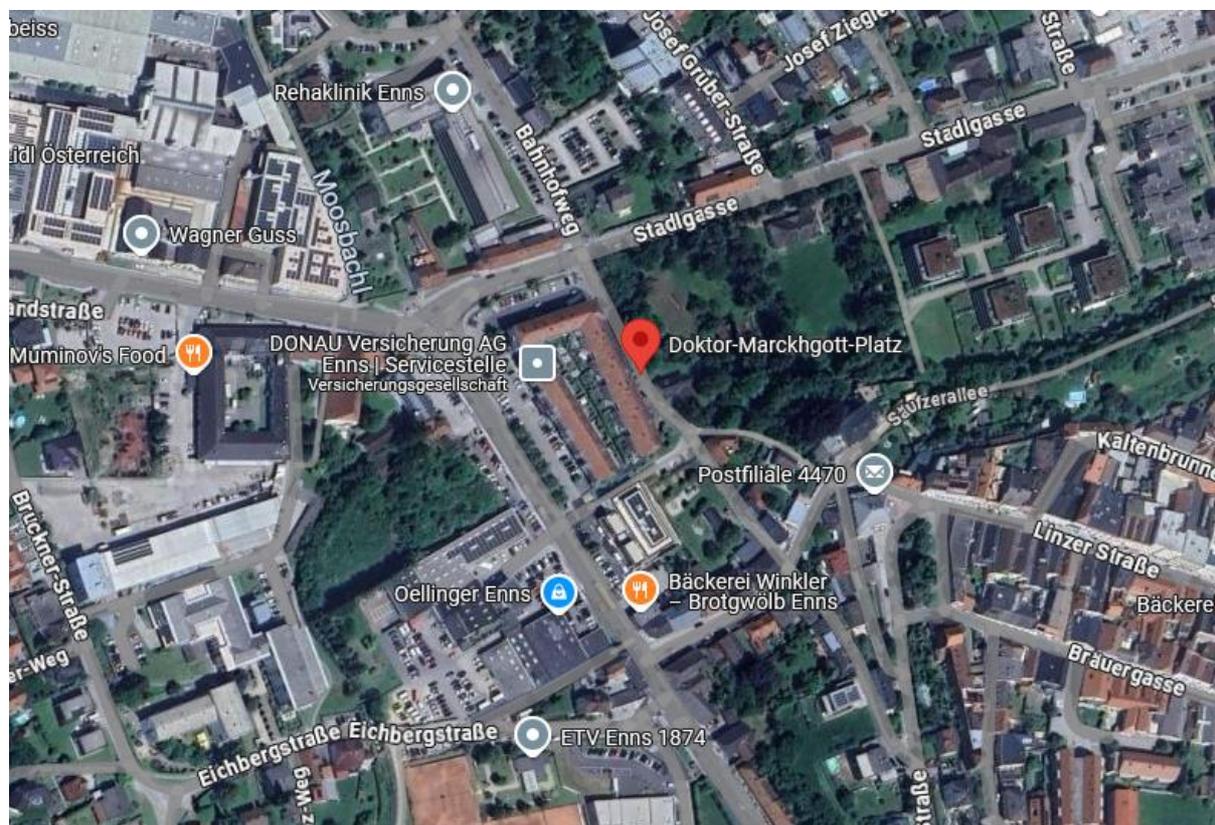
IDEALE 3,5 ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG INKL. PARKPLATZ  
STEHT ZUM VERKAUF FREI!  
D.E.MARCKHGOTTPLATZ 5, Top 09, 4470 ENNS

- Baujahr:** 1997
- Betriebskosten:** Wohnung: ca. € 227,87 zzgl. 10% USt.
- Betriebskosten PP:** Parkplatz ca. € 19,20 zzgl. 20% USt.
- Rücklage Wohnung:** Die Rücklage wird derzeit mit € 93,03 vorgeschrieben
- Rücklagenstand Haus:** **per 31.12.2024 ein Guthaben von € 386.317,84**
- Heizkosten:** werden mit € 72,65 zzgl. 20 %USt. monatlich vorgeschrieben
- Stromkosten:** werden direkt vom Versorgungsunternehmen vorgeschrieben
- Nebenkosten:** Grunderwerbsteuer 3,5% des Kaufpreises, Notarkosten, etwaige Finanzierungskosten
- Vermittlungsprovision:** Die Preise verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Dem Käufer wird eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3,0 % zzgl. 20% MwSt. vom Kaufpreis in Rechnung gestellt. Dieses Angebot ist freibleibend. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gemäß §5 Absatz 3 Maklergesetz weisen wir hiermit darauf hin, dass die Firma AREV Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist. Eine eventuelle Zwischenverwertung müssen wir uns ausdrücklich vorbehalten. Für nähere Auskünfte stehen wir ihnen natürlich jederzeit unverbindlich und kostenlos zur Verfügung.
- Grundbuch:**
- Wohnung:**  
EZ: 2081  
KG: 45102 Enns
- Anteile**  
Wohnung: 87/9284  
Kellerraum: 2/9284  
PKW Stellplatz: 4/9284  
GST-Nr. 121/2



IDEALE 3,5 ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG INKL. PARKPLATZ  
STEHT ZUM VERKAUF FREI!  
D.E.MARCKHGOTTPLATZ 5, Top 09, 4470 ENNS

**Lageplan Ort:**



**Fotos:**



**Energieausweis:**

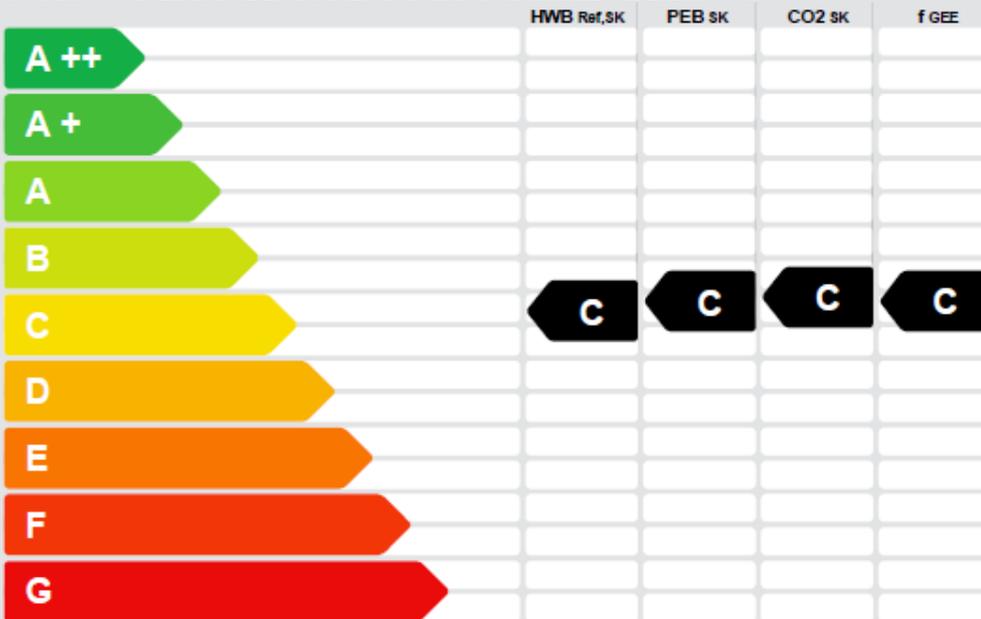
Energieausweis für Wohngebäude 

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	1905904_Enns, Dr. Marckhgott-Platz 1-5		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1996
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Dr. Marckhgott-Platz 1-5	Katastralgemeinde	Enns
PLZ/Ort	4470 Enns	KG-Nr.	45102
Grundstücksnr.	121/2	Seehöhe	262 m

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



**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.

**WWB:** 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>erneuerbar</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nicht-erneuerbar</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte den 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 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



### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	6.214,98 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,43 m	mittlerer U-Wert	0,631 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	4.971,98 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	LEK <sub>T</sub> -Wert	42,76
Brutto-Volumen	19.845,70 m <sup>3</sup>	Heiztage	222 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	8.765,79 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3556 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB <sub>HW,FK</sub>	62,44 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>FK</sub>	62,44 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB <sub>FK</sub>	103,36 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GES</sub>	1,140
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	419.900 kWh/a	HWB <sub>HW,SK</sub>	67,56 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	346.640 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	55,77 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	79.396 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	571.581 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	91,97 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>ANZ, H</sub>	1,34
Haushaltsstrombedarf	102.081 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	673.662 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	108,39 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	1.067.555 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	171,77 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	922.947 kWh/a	PEB <sub>NE,SK</sub>	148,50 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	144.608 kWh/a	PEB <sub>ER,SK</sub>	23,27 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	194.359 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	31,27 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GES</sub>	1,138
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	19.08.2019
Gültigkeitsdatum	18.08.2029

Ersteller	Roman Hümer BSc
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.

Email: office@ifeq.at | Web: www.ifeq.at  
Bohmerwaldstr. 31 4070 Linz

ArchiPHYSIK 16.1.30 - lizenziert für IFEA

HÜR

19.08.2019

## DATENSCHUTZERKLÄRUNG / ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

AREV Immobilien GmbH  
Europaplatz 4  
4020 Linz

Wir nehmen den Schutz der sie betreffenden personenbezogenen Daten sehr ernst und behandeln die uns anvertrauten Daten entsprechend den geltenden Datenschutzbestimmungen.

### ERHEBUNG UND VERARBEITUNG DER SIE BETREFFENDEN PERSONENBEZOGENEN DATEN:

Zum Zwecke der Leistungserbringung (zB Immobiliensuche, ...) ist die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten durch unser Unternehmen sowie unsere Fachabteilungen notwendig. Mit der Übergabe der Daten, stimmen sie dieser zweckgebundenen Verarbeitung ausdrücklich zu.

### EMPFÄNGER

Eine Weitergabe ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang.

Mögliche Empfänger können sein:

(potentieller)Vertragspartner (Vermieter), zuständige Fachabteilungen der Hausverwaltung oder Gesellschaften der Unternehmensgruppe, private und öffentliche Stellen, die Informationen im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt bekanntgeben können oder benötigen (z.B Rauchfangkehrer), Finanzierungsunternehmen, Versicherungen;

Finanzamt und sonstige Behörden, Steuerberater und Rechtsvertreter (bei der Durchsetzung von Rechten oder Abwehr von Ansprüchen oder im Rahmen von Behördenverfahren).

Unternehmen, die im Rahmen der Betreuung unserer unternehmensinternen IT-Infrastruktur (Software, Hardware) beauftragt sind;

beauftragte Professionisten/Dienstleister (z.B. Kontaktaufnahme zur Schadensbehebung);

Makler, Interessenten, Käufer, Investoren (berechtigtes Interesse bei Verkauf der Liegenschaft)

Eigentümer/Hausverwaltung im Rahmen der Kündigung/Übergabe von Verwaltungsagenden

**Keinesfalls werden Ihre Daten zu Werbezwecken o.ä. weitergegeben.**

### AUFBEWAHRUNGSFRISTEN

Personenbezogenen Daten werden in unseren Dateisystemen im Rahmen der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen vorrätig gehalten. Eine Aufbewahrung über die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen kann sich im Einzelfall (auftragsbezogen) ergeben.

### BETROFFENENRECHTE

Sie haben ein Recht auf Information gemäß § 43 DSGVO 2018, Auskunft gemäß § 44 DSGVO 2018 (Art. 15 DSGVO) sowie auf Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten und Einschränkung der Verarbeitung gemäß § 45 DSGVO 2018. Zur Befriedigung ihrer Betroffenenrechte verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse [geschaeftsleitung@arev.at](mailto:geschaeftsleitung@arev.at). Wir werden ihr Begehren nach entsprechender Identitätsprüfung fristgerecht bearbeiten. Es besteht ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde.

### DATENSICHERHEIT UND GEHEIMHALTUNG

AREV garantiert durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen sowohl die Einhaltung der Vorgaben der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), DSGVO wie auch die Geheimhaltung und Vertraulichkeit.

### ALLGEMEINE BESTIMMUNG

Durch ihre Unterschrift erteilen sie uns die ausdrückliche Einwilligung zur zweckgebundenen Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten.

---

Datum, Name in Blockbuchstaben, Unterschrift

