

Schwarzauerstraße 56 83308 Trostberg

Frau Xenia Brandl Tel. 01718197015 xenia.brandl@century21.de

CENTURY 21 Golden time Immobilien Finkensteiner Str. 12 83301 Traunreut Tel. 08669-7895612 goldentime.century21.de

CENTURY 21.

Golden time Immobilien

DETAILS

ADRESSE	Schwarzauerstraße 56, 83308 Trostberg		
ECKDATEN	Objekttyp	Wohnung	
	Immobilien Subtyp	Wohnung (allg.)	
	Zimmer	4	
	Anzahl Badezimmer	1	
	Wohnfläche	ca. 114,39 m²	
	Zustand	Erstbezug	
	Baujahr	2025	
	Aufzug	1	
	Anzahl Etagen im Haus	2	
	Keller	1	
	Balkon	1	
	Wesentlicher Energieträger	Luft-Wärme-Pumpe	
	Heizungsart	Fußbodenheizung	
	Energieausweisart	Bedarfsausweis	
	Endenergiebedarf	13 kWh/(m²*a)	
	Energieeffizienzklasse	A+	
	Externe-ID	C21_XEBR_41549	
	Denkmalschutz	Nein	
	Garten	Nein	
KAUFPREIS	579.000 €		
HINWEIS	Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.		

BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Insgesamt 15 Wohnungen, von der 2- bis zur 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 54 m² bis ca. 115 m² entstehen in dem attraktiven Wohnhaus im ruhigen Süd-Westen der Stadt. Ob als Zuhause oder Investition – hier erwartet Sie eine Immobilie, die alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen erfüllt.

Der überdachte Haupteingang mit moderner Briefkasten- und Klingelanlage ist zentral im Norden des T-förmigen Gebäudes platziert und bietet einen wettergeschützten Zugang. Von den insgesamt 15 Wohnungen bieten fünf Einheiten im EG einen eigenen Gartenanteil mit Terrasse, während die Wohnungen der OGs jeweils mit einer über die Gebäudekante hinausragenden Loggia punkten. Alle Wohnungen und Ebenen – mit Ausnahme der Wohnung Nr. 01 – sind barrierefrei zugänglich. Der Zugang erfolgt über ein zentral gelegenes Treppenhaus mit moderner Aufzugsanlage. Die Wohnungen Nr. 01 und Nr. 02 im EG verfügen über separate Eingänge.

Diese 114,39 m² große 4-Zimmer-Wohnung im 2. OG besticht durch ihre Helligkeit und Großzügigkeit. Der Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet mit direktem Zugang zur Loggia. Die halboffene Küche fügt sich harmonisch ein und wird durch eine angrenzende Speisekammer ergänzt. Ausgestattet ist die Wohnung mit einem großen Schlafzimmer, sowie zwei weiteren Räumen, die sich flexibel als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lassen. Das Hauptbadezimmer, mit einem zeitgemäßen Design, bietet ausreichend Platz für alle Annehmlichkeiten. Ein kombinierter Raum aus Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum und heißt gleichzeitig Gäste willkommen.

21 (21 (21 (21 (21 ($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 (21 ($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ $\begin{array}{c|c}
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \end{array}$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 (21 (21 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 (21 ($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 (21 (21 (21 (21 (21 (21 (21 (21 (21 ($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c} 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\ \hline 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\ \hline 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\ \hline 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\ \hline \end{array}$ 21 (21 (21 (21 (21 (

21) 21) 21) 21

Die Energieversorgung des Hauses erfolgt über eine effiziente Luftwärmepumpe, die umweltfreundliche Wärme liefert. Die großzügigen Terrassen im EG sowie die sonnigen Loggien in den OGs sind nach Süd-Westen und Süd-Osten ausgerichtet, um maximalen Lichteinfall und ein behagliches Wohngefühl zu garantieren.

Im KG finden Sie alles, was das Leben praktischer macht: Neben dem Technikraum stehen ein Fahrradkeller, ein Hausmeisterraum und separate Kellerabteile für jede Wohnung zur Verfügung.

Angrenzend an das Nachbargrundstück befinden sich ein diskret gestalteter Mülltonnenplatz und ein überdachter Fahrradbereich. Im Herzen des Grundstücks liegt eine einladende gemeinschaftliche Spielfläche, die von allen Bewohnern genutzt werden kann – ein Ort, der Begegnungen schafft und Raum für Familien bietet.

Die großzügigen KFZ-Stellplätze sind bequem über zwei Zufahrten von der Donaustraße erreichbar. Insgesamt stehen 23 Stellplätze zur Verfügung, darunter 15 überdachte Plätze in einem modernen Carport und einer offenen Garagenanlage mit begrüntem Flachdach bzw. gedecktem Satteldach. Zusätzlich gibt es 8 offene Stellplätze. Robuste Konstruktionen aus Stahl, Holz und massivem Mauerwerk sorgen für Langlebigkeit und bieten Vorrüstungen für Elektromobilität.

LAGEBESCHREIBUNG

Distanz Einkaufsmöglichkeit	ca. 75 m.
Distanz Kindergarten	ca. 250 m.
Distanz Schule	ca. 875 m.
Distanz Öffentlicher Verkehr	ca. 1.500 m.

Die charmante Stadt Trostberg, im oberbayerischen Landkreis Traunstein, besticht durch ihre idyllische Lage und ausgezeichnete Anbindung. Der Stadtteil Schwarzau, in dem sich diese Neubau-Wohnanlage befindet, bietet eine ruhige und zugleich zentrale Wohngegend, die sowohl Erholung als auch Nähe zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen vereint.

Trotz der ruhigen Lage profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Zudem bietet die Stadt Trostberg ein breites kulturelles Angebot sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die das Leben in dieser attraktiven Region noch lebenswerter machen.

Trostberg liegt verkehrsgünstig an der B304, die eine schnelle Verbindung zu den benachbarten Städten wie Traunstein, Burghausen und Altötting bietet. Über die A8 sind die Städte München und Salzburg innerhalb von rund einer Stunde erreichbar. Der Bahnhof Trostberg, der nur wenige Minuten entfernt ist, sorgt für eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Zugverkehr.

21 (21 (21 (21 (21 ($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 (21 (21 (21 (21 ($\begin{array}{c|c}
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\end{array}$ 21) 21) 21) 21 21 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 (21 ($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \end{array}$ 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \end{array}$ 21 21 21 21 21 21 21 21 C $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 (21 (21 (21 (21 (21 (21 (21 (21 (21 (\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 21 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 (21 (21) 21) 21) 21

AUSSTATTUNG

- ~ Teilunterkellertes Massivhaus
- ~ Keller nach WU-Richtlinie mit Außenwänden in Beton
- ~ Geschoßdecken in Beton und Außenwände in Mauerwerk
- ~ Zimmermannsmäßiges Satteldach mit Ziegeleindeckung
- ~ Carports und offene Parkplätze
- ~ Doppel-Carport
- ~ Dreifach-Carport
- ~ Garagenanlage für 10 KFZ-Stellplätze mit Satteldach und

Ziegeleindeckung. Zu erwerben für je 15.000 €.

- ~ 8 offene KFZ-Stellplätze. Zu erwerben für je 8.500 €.
- ~ Fahrrad-Unterstellplatz im Außenbereich und zusätzlich im Keller
- ~ Erdgeschoßwohnungen mit Terrasse und eingezäunten Gärten
- ~ Obergeschoßwohnungen mit Loggia
- ~ Energieversorgung durch Luftwärmepumpe
- ~ Fußbodenheizung
- ~ Zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad
- ~ PV-Anlage zur Versorgung bzw. Unterstützung des

Allgemeinstrombedarfs

- ~ Kellerlüftungsanlage
- ~ Dezentrale, Zentral-Lüftungsanlage je Wohnung
- ~ Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung im Passivhausstandard
- $\scriptstyle\sim$ Sonnenschutz über elektrische Rollläden und Raffstores (Ausnahme Fluchtwege)
- ~ Aufzugsanlage
- $\scriptstyle{\sim}$ Holzverschalungen im Bereich der Loggien, im Eingangsbereich und an den Nebengebäuden
- ~ Hochwertige Holz- und Fliesenböden
- ~ Hochwertige Sanitäreinrichtungen
- ~ Elektroinstallation nach umfangreichem Raumbuch
- ~ Moderne Telekommunikations- und Multimediainstallation

~ Schließanlage umfasst folgende Bereiche:

Hauseingangstür

Wohnungseingangs-, Kellerabteil- und Schleusentüren

Briefkastenanlage

Gartentüren der Erdgeschoßwohnungen



Visualisierung West

21) 21) 21) 21

SONSTIGE ANGABEN

Dieses Haus befindet sich derzeit in der Bauphase. Gerne informiere ich Sie zu allen Einzelheiten. Die Fertigstellung ist im Laufe 2026 geplant.

Die Abbildungen, Maße in den Plänen, sowie die auf zwei Nachkommastellen gerundeten Wohnflächen entsprechen den Angaben der Genehmigungsplanung. Änderungen bleiben Vorbehalten. Alle Flächenangaben können in geringem Maße von den tatsächlichen Flächen abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die im Rahmen des notariellen Kaufvertrags beurkundeten Grundrisse.

Dargestellte Einrichtungs- und Ausstattungsvorschläge, soweit in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich als Vertragsgegenstand beschrieben, sind nicht Teil des Leistungsumfangs, sondern unverbindliche Darstellungen aus der Sicht des Illustrators.

WEITERE INFORMATIONEN

Wohnung Nr. 13



Visualisierung Nord

 $\begin{array}{c|ccccc}
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ 21 (21 (21 (21 (21 ($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 (21 (21 21 21 21 21 21 $21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 ($\begin{array}{c|c}
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
\hline) 21$ 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c} 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\ \hline 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\ \hline 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\ \hline 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\ \hline \end{array}$ 21 (21 (21 (21 (21 (

21 21 21 21 21 21



Bad



Gäste WC und Abstellraum

GALERIE



Kinderzimmer Nr. 1



Kinderzimmer Nr. 2

 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 (21 ($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 \(21 \) 21 \(21 \) 21 \(21 \) 21 (21 (21 (21 (21 ($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 (21 ($\begin{array}{c|c}
 \hline) 21 & 21 & 21 \\
 \end{array}$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 (21 (

21 21 21 21 21 21



Schlafzimmer



Küche

GALERIE



Wohnzimmer



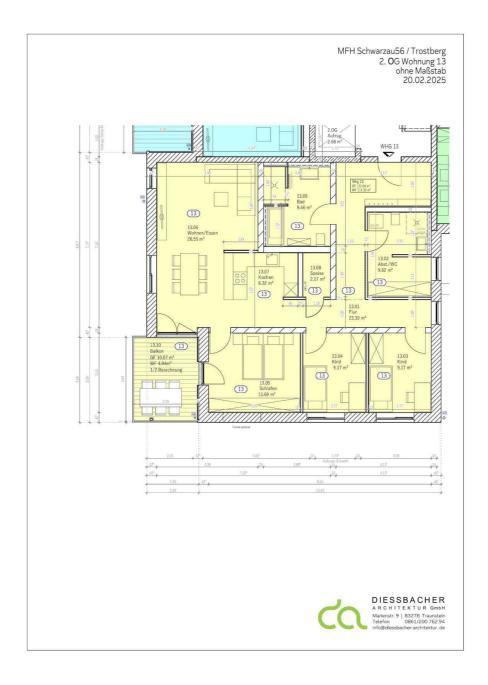
Loggia

 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 (21 ($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
 \hline) 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 2$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 (21 ($\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ 21 (21 (21 (21 ($\begin{array}{c|c} 21 & 21 & 21 & 21 \\ 21 & 21 & 21 & 21 \end{array}$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ 21 (21 (21 (21 ($\begin{array}{c|c}
 \hline) 21 & 21 & 21 \\
 \end{array}$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ 21 21 21 21 21 21

3D GRUNDRISS



VERKAUFSPLAN + WF WG NR. 13



VERKAUFSPLAN + WF WG NR. 13

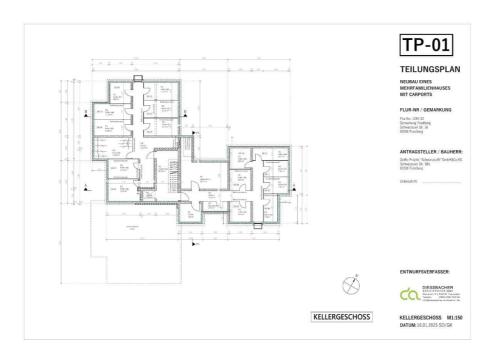


Übersicht Raumgruppen

Projekt: 22-003 German - Sch Ersteller: GK Datum / Zeit: 20.02.2025 / 09:03 Hinweis: 22-003 German - Schwarzau56

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]
Whg 13			
13.01	Flur	23,82	23,30
13.02	Abst./WC	9,85	9,62
13.03	Kind	9,36	9,17
13.04	Kind	9,36	9,17
13.05	Schlafen	13,91	13,69
13.06	Wohnen/Essen	26,86	26,55
13.07	Kochen	6,44	6,32
13.08	Speise	2,26	2,17
13.09	Bad	9,71	9,46
13.10	Balkon	10,07	4,94
Summe Whg 13		121,64	114,39
Gesamtsumme		121,64	114,39

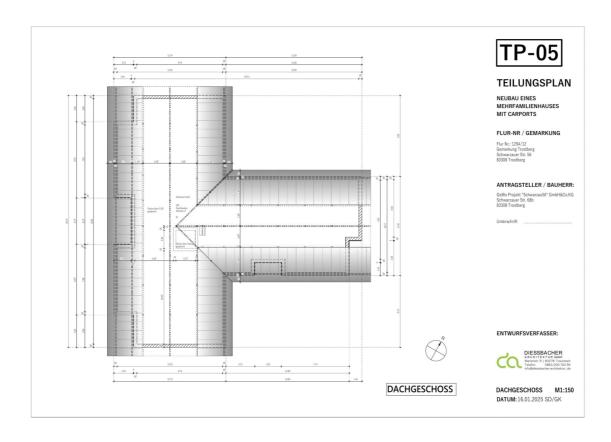
KELLERGESCHOSS



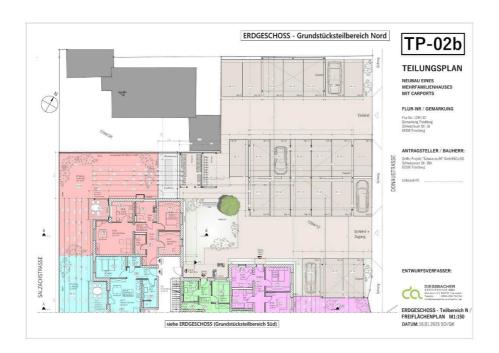
 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \end{array}$ $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ 21 (21 (21 (21 (21 ($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21

21 21 21 21 21 21 21 21 21

DACHGESCHOSS

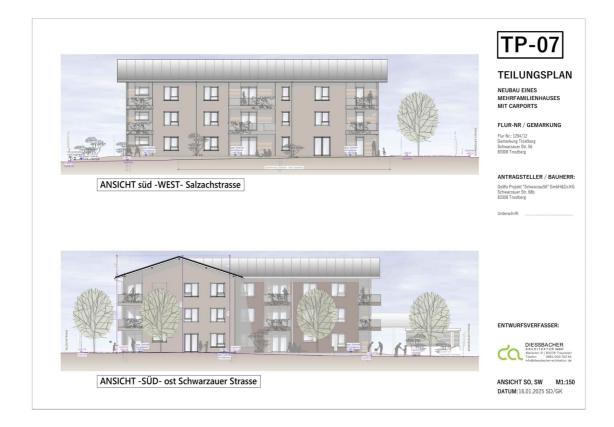


TP-02B_GR_EG+FREIFL_2025-01-16_+WF



21 21 21 21 21 21 21 21 21

ANSICHT SÜD/OST SÜD/WEST

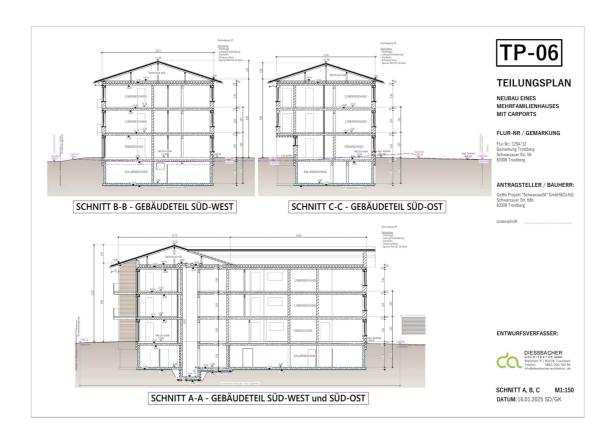


ANSICHT NORD/WEST NORD/OST

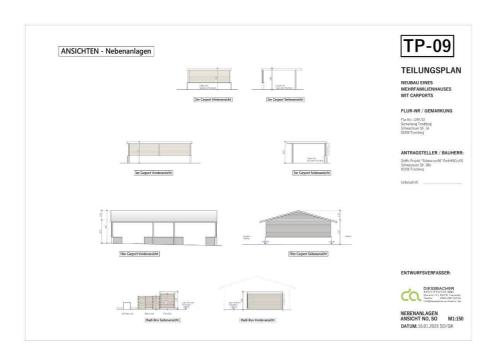


21 21 21 21 21 21 21 21 21

SCHNITT A/B/C

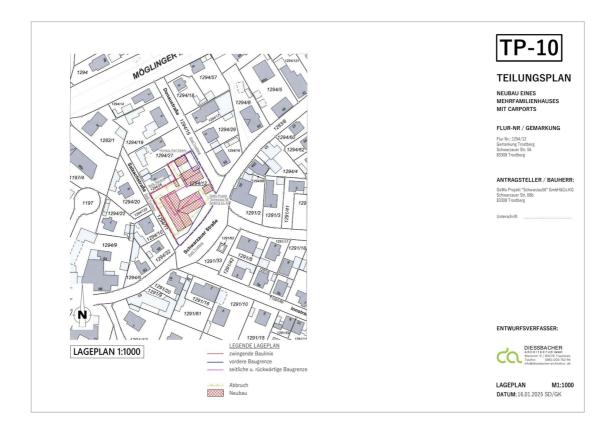


ANSICHT NEBENANLAGEN



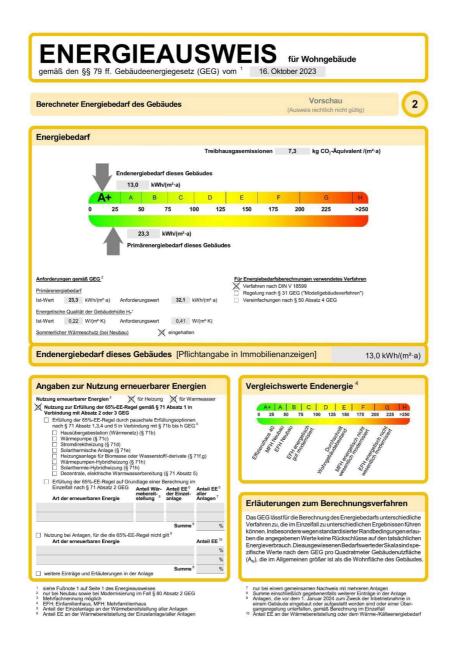
21 21 21 21 21 21 21 21 21

LAGEPLAN

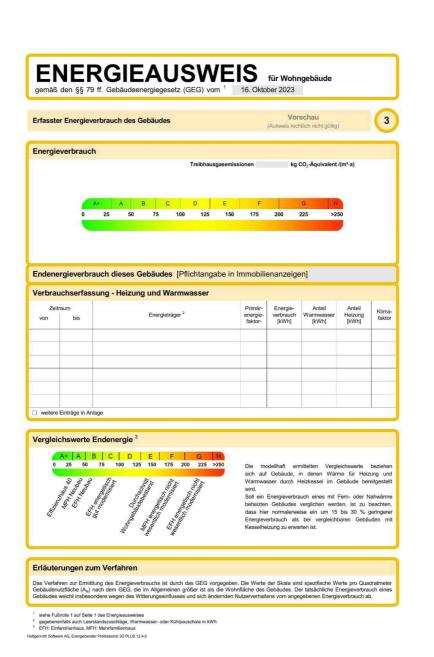


Gültig bis: 22.12.2034			rschau htlich nicht gültig)
Gebäude			
Sebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus mit 15 W	E	
Adresse	Schwarzauer Straße 56		_
	83308 Trostberg		
Gebäudeteil ²	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger 3,4	2025		10.4
Anzahl der Wohnungen	15		
Gebäudenutzfläche (A _N)		us der Wohnfläche ermittel	t
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix (Wärmepumpe)		
Wesentliche Energieträger für Warmwass	er ³ Strom-Mix (wärmepumpe)		
Emeuerbare Energien 3	Art: PV-Anlage	Verwendung:	Hilfsenergie
Art der Lüftung ³	☐ Fensterlüftung		mit Wärmerückgewinnung
200 00 00 00 00 00 00	☐ Schachtlüftung		ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung 3	 □ Passive Kühlung □ Gelieferte Kälte 	☐ Kühlung aus Str☐ Kühlung aus Wi	
nspektionspflichtige Klimaanlagen 5			
Anlass der Ausstellung des	The state of the s		☐ Sonstiges (freiwillig)
Energieausweises	☐ Vermietung / Verkauf		
pen oder durch die Auswertung des En ESC, die sich in der Regel von den allg pleiche ermöglichen (Erfäuterungen – sie der Der Energieausweis wurde auf der unt Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Info Der Energieausweis wurde auf der nisse sind auf Seite 3 dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch	se kann durch die Berechnung des Ener ergieverbrauchs ermittelt werden. Als Be peneinen Wohnflächenangaben unterschel he Seite 5). Tell des Energieausweises sin Grundlage von Berechnungen des Energi rmalionen zum Verbrauch sind freiwillig. Grundlage von Auswertungen des Ener Keiter und bei Energien Eigentüt Informationen zur energetischen Qualität be	zugsfläche dient die energ det. Die angegebenen Ver d die Modernisierungsempfi ebedarfs erstellt (Energie gieverbrauchs erstellt (E mer Ausstel	petische Gebäudenutzfläche nach dem gleichswerte sollen überschlägige Ver- ehlungen (Seite 4). bedarfsausweis). Die Ergebnisse sind nergieverbrauchsausweis). Die Ergeb- ter
Dem Energieausweis sind zusätzliche			
Hinweise zur Verwendung d			
Hinweise zur Verwendung d	es Energieausweises Ier Information. Die Angaben im Energiea sweis ist lediglich dafür gedacht, einen über		
Hinweise zur Verwendung d Energieausweise dienen ausschließlich d bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieau	ler Information. Die Angaben im Energiea sweis ist lediglich dafür gedacht, einen über	schlägigen Vergleich von G	
Hinweise zur Verwendung d Energieausweise dienen ausschließlich d bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieau Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeich	ler Information. Die Angaben im Energiea sweis ist lediglich dafür gedacht, einen über	schlägigen Vergleich von G	iebäuden zu ermöglichen.
Hinweise zur Verwendung d Energieausweise dienen ausschließlich d bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieau Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeich Diessbacher Architektur GmbH	ler Information. Die Angaben im Energiea sweis ist lediglich dafür gedacht, einen über	schlägigen Vergleich von G	iebäuden zu ermöglichen.
Hinweise zur Verwendung d Energieausweise dienen ausschließlich d bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieau Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeich Diessbacher Architektur GmbH Patrick Finger	ler Information. Die Angaben im Energiea sweis ist lediglich dafür gedacht, einen über	schlägigen Vergleich von G	iebäuden zu ermöglichen.
Hinweise zur Verwendung d Energieausweise dienen ausschließlich d bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieau Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeich Diessbacher Architektur GmbH Patrick Finger	ler Information. Die Angaben im Energiea sweis ist lediglich dafür gedacht, einen über	schlägigen Vergleich von G	ebäuden zu ermöglichen. Unterschrift des Ausstellers
Hinweise zur Verwendung d Energieausweise dienen ausschließlich d bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieau Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeich Diessbacher Architektur GmbH Patrick Finger Marienstraße 9	ler Information. Die Angaben im Energiea sweis ist lediglich dafür gedacht, einen über	schlägigen Vergleich von G	iebäuden zu ermöglichen.
Hinweise zur Verwendung d Energieausweise dienen ausschließlich d bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieaus Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeich Diessbacher Architektur GmbH Patrick Finger Marienstraße 9 83278 Traunstein	ter Information. Die Angaben im Energlea sweis ist lediglich defür gedacht, einen über hnung)	schlägigen Vergleich von G	ebäuden zu ermöglichen. Unterschrift des Ausstellers
Hinweise zur Verwendung d Energieausweise dienen ausschließlich d bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieau Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeich Diessbacher Architlektur GmbH Patrick Finger Marienstraße 9 83278 Traunstein	ler Information. Die Angaben im Energiea sweis ist lediglich dafür gedacht, einen über	schlägigen Vergleich von G	ebäuden zu ermöglichen. Unterschrift des Ausstellers
Hinweise zur Verwendung d Energieausweise dienen ausschließlich d bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieau Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeich Diessbacher Architektur GmbH Patrick Finger Marienstraße 9 83278 Traunstein	ter Information. Die Angaben im Energlea sweis ist lediglich dafür gedacht, einen über hnung) alls des angewendeten Anderungsgesetzes zum C	schlägigen Vergleich von G	ebäuden zu ermöglichen. Unterschrift des Ausstellers
Hinweise zur Verwendung d Energieausweise dienen ausschließlich d bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieau Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeich Diessbacher Architektur GribH Patrick Finger Marienstraße 9 83278 Traunstein 1 Datum des angewendeten GEG, gegebenent 2 mur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG e	fer Information. Die Angaben im Energleas sweis ist lediglich dafür gedacht, einen über hinung) alls des angewendeten Anderungsgesetzes zum Conzuragen	schlägigen Vergleich von G	ebäuden zu ermöglichen. Unterschrift des Ausstellers
Hinweise zur Verwendung d Energieausweise dienen ausschließlich d bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieau Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeich Diessbacher Architektur GmbH Patrick Finger Marienstraße 9 83278 Traunstein Datum des angewendeten GEG, gegebenenf Her Mehr dem patrick proglem in gegen unt im Falle des § 79 Absatz 2 Stefz e mut im Falle des § 79 Absatz 2 Statz 2 GEG e mut mit Falle des § 79 Absatz 2 Statz 2 GEG e	der Information. Die Angaben im Energleasweis ist lediglich dafür gedacht, einen über hnung) allis des angewendeten Anderungsgesetzes zum Ginzufragen on	schlägigen Vergleich von G	ebäuden zu ermöglichen. Unterschrift des Ausstellers

21 21 21 21 21 21 21 21 21



Hottgenroth Software AG, Energieberater Professional 3D PLUS 12.4.6



 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\end{array}$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ 21) 21) 21) 21) 21 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 \(21 \) 21 \($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21

21 21 21 21 21 21

21 21 21 21 21 21 21 21 21 21

	nlungen des Ausste	icio		(Ausweis re	echtlich nicht gü	ltig)
		ngünstigen Moderni rbesserung der Energieeffizier		□ möglich		X nicht möglich
	ene Modernisierungsmaß			megnen	<u> </u>	X
r.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschrei einzelnen Schrit	empfo in Zu- sammen- hang mit größerer Moderni- sierung	als Einzel- maß- nahme	(freiv geschätzte Amortisa- tionszeit	villige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
weiter		ofehlungen für das Gebäude di te Hinweise und kein Ersatz für				
	e Angaben zu den Empfehli Itlich bei/unter:	weBuild				
rgänz	zende Erläuterung	en zu den Angaben i	m Energieausweis (<i>f</i>	Angaber	reiwillig)	

Hottgenroth Software AG, Energieberater Professional 3D PLUS 12.4.6

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen
als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu
beschränken, der geferent als Wohngebäude zu behandeln ist (seibande)
Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe
"Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1
Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthäll Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weltere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endernerjebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadstein erfeiniertes Nutzerverhalten, standardisierte nemberperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurtelien. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erfauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2
Der Primärenergiebedarf i Seite 2
Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er
berücksichtigt nieben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren
auch die sogenante "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung,
Unwandlung) der jeweils eingesetzten Energiefizierg (z.B. Heiző.),
Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen
geringen Bedarf und damtt eine hohe Energiefizienz, sowie eine die
Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle -Seite 2 Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeü

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschmittliche energelsche Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außerwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisier einen guden baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenregiebedarf – Selte 2

Der Endenregiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüffung und Warmwasserberigung an. Er wird unter Standardilmen und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenregiebedar ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energiewentze uggeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und ein ontwendige Lüffung sichergestellt werden könen. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 9, oder § 711. § 71m GEG doer sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten emeuerbaren Energietziger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Wärmebreritstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes
und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste
Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen
Wetterdaten und mithlife von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch
in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechtenen Beutrellung
des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energeissche Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein Keiner Wert
signalisiert einen geringen Verbrauch Ein Rückschliuss auf den kürftig zu
erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können
die Verbrauchsdaten einzelner Wöhneinheiten stark differieren, weil sie
von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung
und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnemer Verhausschalten ein Gebäude, von der jeweiligen Nutzung
und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall klängerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Fzuschlag rechnen Warmwessernaligen der Pplische Verbrauch über eine Pauschale
berücksichtigt, Gleiches gilt für den Verbraucht über eine Pauschale
berücksichtigt, Gleiches gilt für den Verbraucht über eine Pauschale
herücksichtigt, Gleiches gilt für den Verbraucht über eine Pauschalen
nicht genammen Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung in
ver eine Frassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung"
zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungstäktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energiehrager berücksichtigen.

<u>Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3</u> Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch ver-burdenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalen-te Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3
Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87
Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen
Angaben sind em Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichsketigerion liegen.

 $\begin{array}{c|c}
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \end{array}$ 21 (21 (21 (21 (21 ($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
\end{array}$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 \(21 \) 21 \($\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 $\begin{array}{c|c}
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 & 21 \\
21 & 21 & 21 & 21 & 21 & 21
\end{array}$ $\begin{array}{c|c}
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \hline) 21 & 21 & 21 & 21 \\
 \end{array}$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ $\bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21$ 21 21 21 21 21 21 21 (21 (21 (21 (21 (21) 21) 21) 21

21 21 21 21 21 21

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energiear





XENIA BRANDL

CENTURY 21 Golden time Immobilien Finkensteiner Str. 12 83301 Traunreut

xenia.brandl@century21.de www.facebook.com/immobiliengoldentime goldentime.century21.de

01718197015 08669-7895612

Jedes CENTURY 21 Büro ist ein eigenständiges und selbständiges Unternehmen

21 21 21 21 21 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 \bigcirc 21 **CENTURY 21.**

Golden time Immobilien