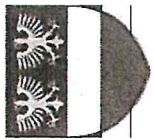


Rosengasse 6



Bilder © 2026 Airbus,CNES / Airbus,Geoimage Austria,Maxar Technologies,Kartendaten © 2026 Google 100 m



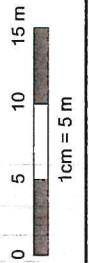


Gemeinde Ennsdorf
4482 Ennsdorf, Amtshausstraße 5
Tel: 07223/820 12
Fax: 07223/820 12-26
E-Mail: gemeinde@ennsdorf.gv.at

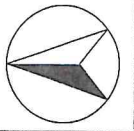
Datum: 09.06.2021
Bearbeiter:



Maßstab 1 : 500



@BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2020. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.



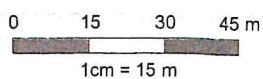


Gemeinde Ennsdorf
4482 Ennsdorf, Amtshausstraße 5
Tel: 07223/820 12
Fax: 07223/820 12-26
E-Mail: gemeinde@ennsdorf.gv.at

Datum: 09.06.2021
Bearbeiter:



Maßstab 1 : 1 500



@BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2020. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.



KELLER 2,20 m
 ERDGESCHOß 2,60 m
 OBERGESCHOß 2,50 m
 GARAGENVTZFLÄCHE 1000 m²
 WOHNFLÄCHE 131,84 m²

ANRAINER	PARZ. NR	BESITZER
NORD	33/3	RIENER ENNS
	33/2	MARINGER PERG
	557/2	LEUTGEB ENNS
WEST	557/3	KÖNIG ENNS
OST	557/5	LEPSCHY ST. VALENTIN
	557/6	RAUCH ENNS
SÜD	557/7	HAMMERSCHMID
	557/8	

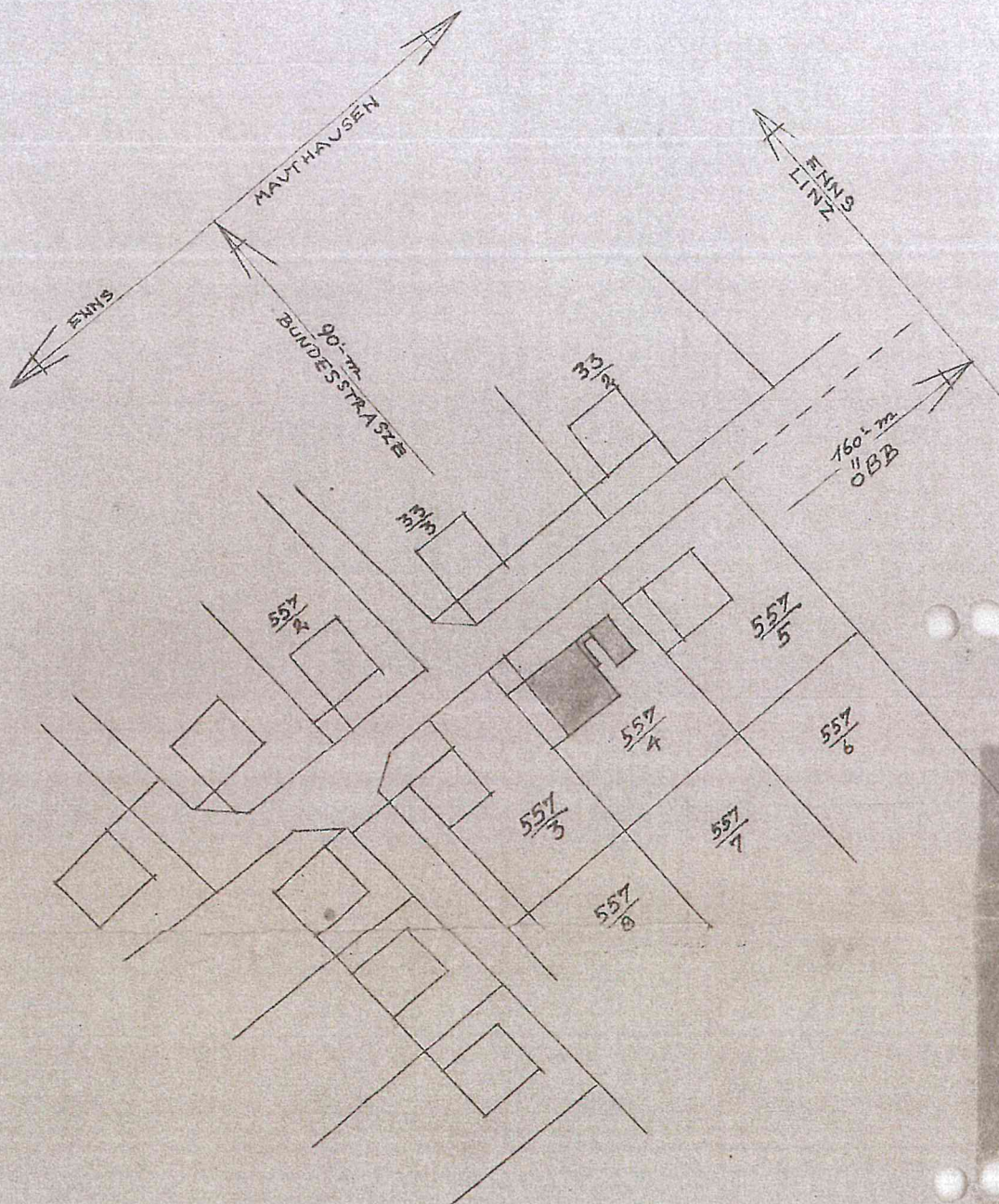
EINREICHPLAN

ZUM BAU
 EINES ZWEIGESCHOßIGEN
Wohnhauses

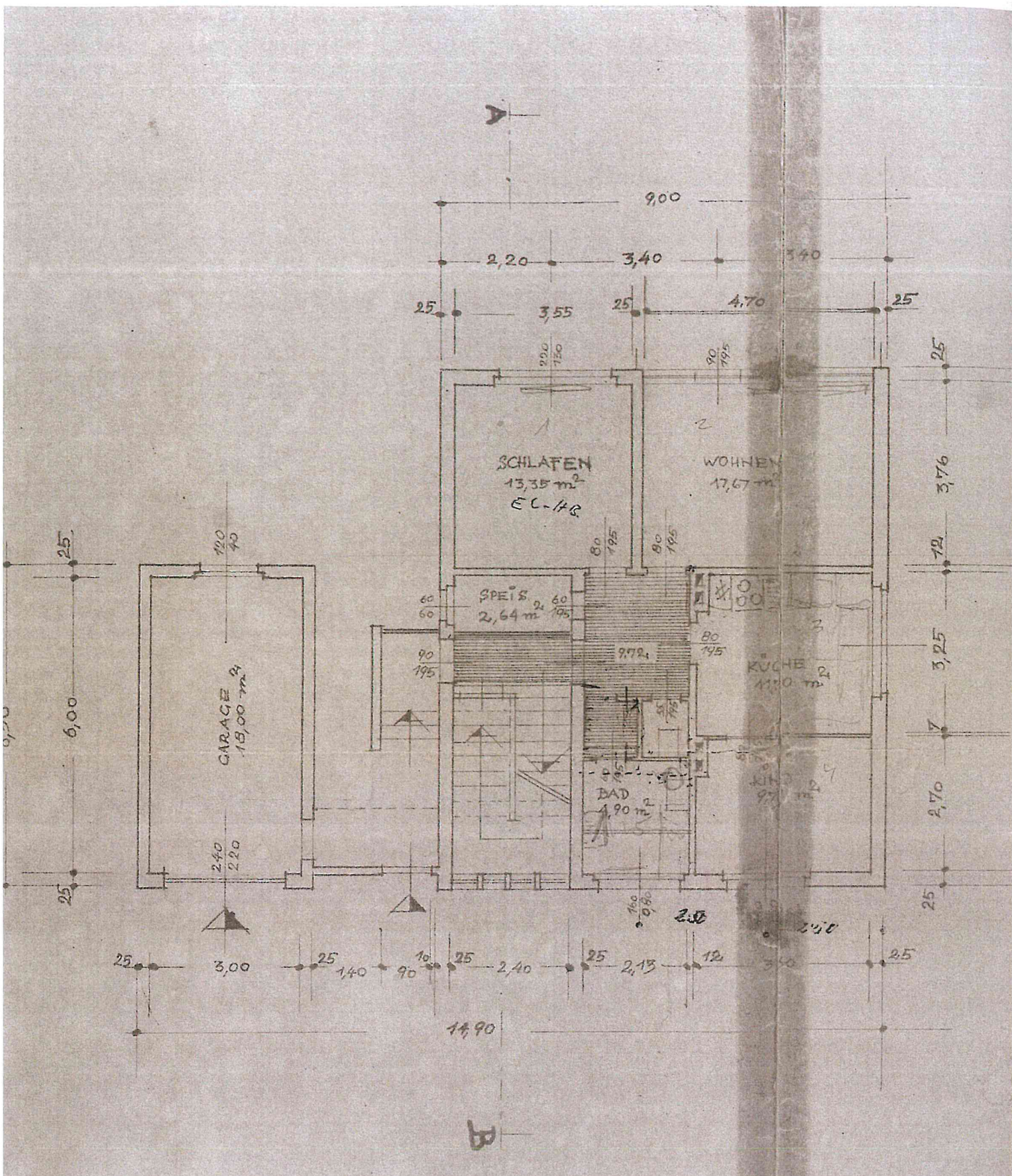
FÜR HERRN
LUDWIG SCHRENK
 ENNS LERCHENTHALERSTRASSE 3

M 1:100

BAUMEISTER
 ING. HELMUT SCHMID
 ENNS O.Ö. AM 10. FEBER 1964.

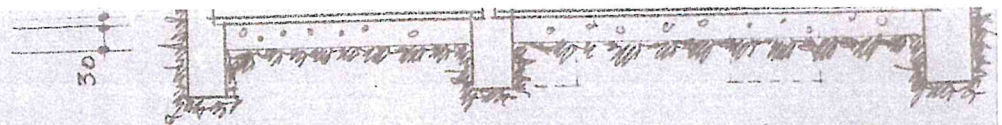


VORDEN
LAGEPLAN
1:1000

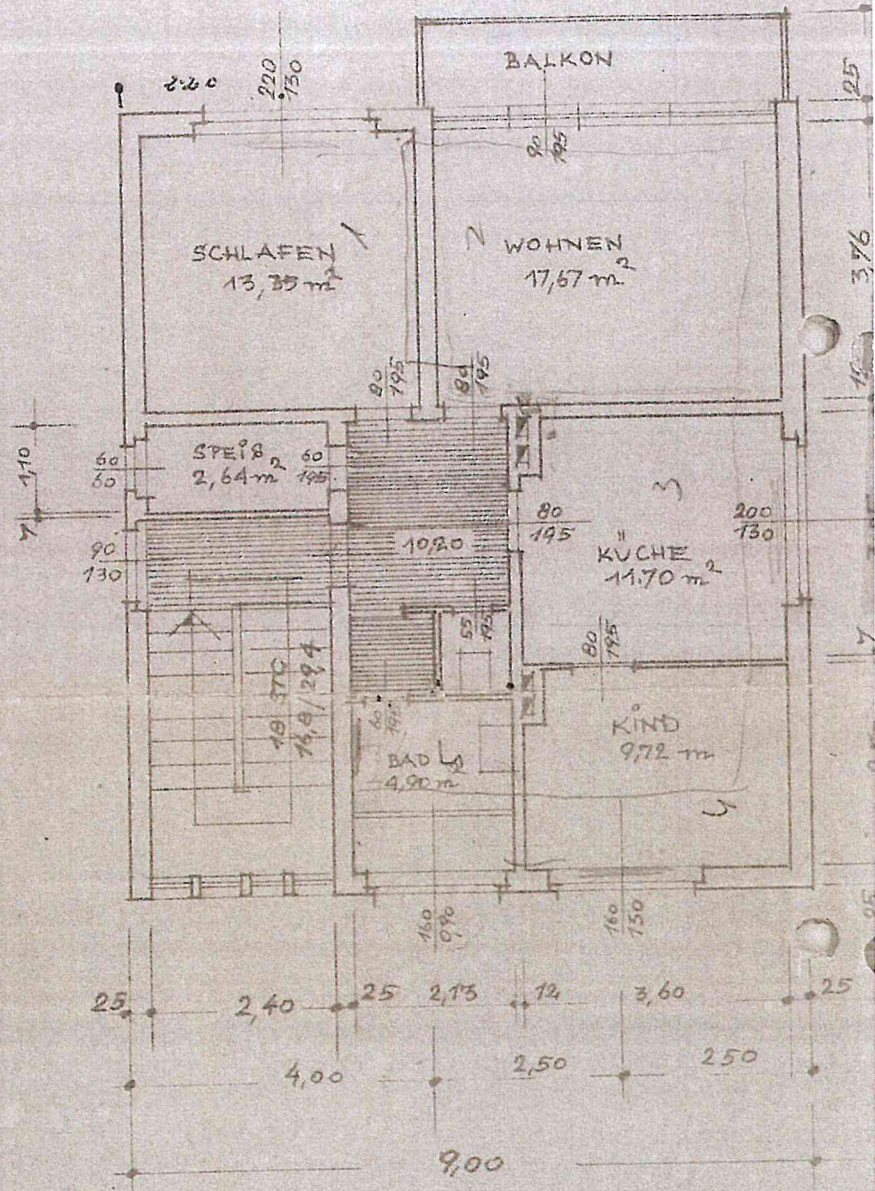
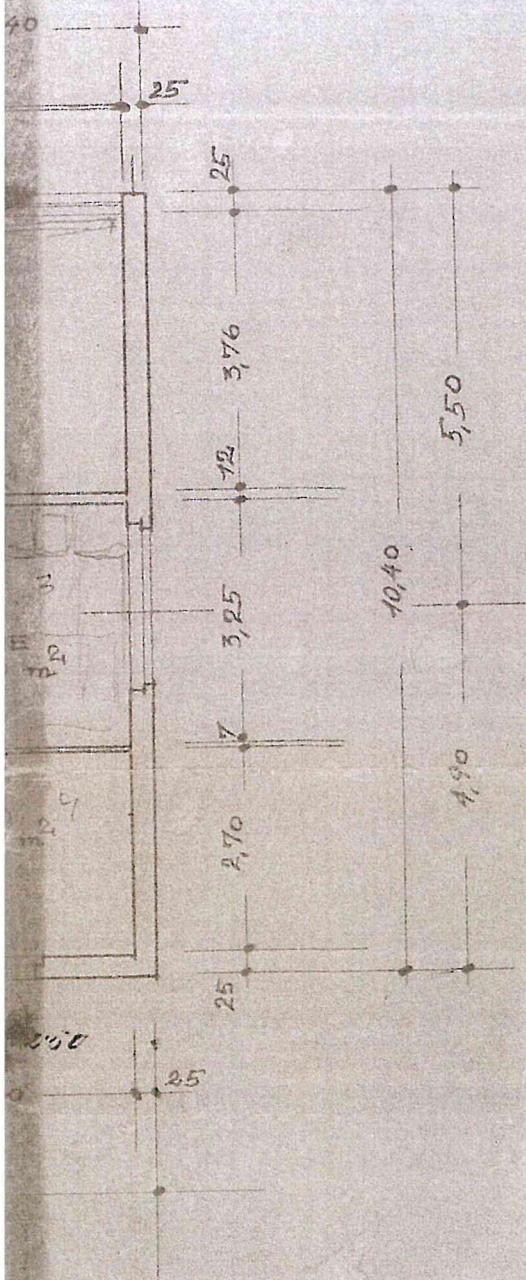


ERDGESCHOSZ

GRUNDBESITZER
UND BAUHERR!



25 schlafen + 2,5



25 OBERGESCHOSZ

1.5.56

1.5.56

1.5.56



1.5.56

1.5.56

1.5.56



An das

Stadt-Markt-Gemeindeamt

in ENNSDORF

Ansuchen um Baubewilligung

Name, Beruf und Wohnanschrift des Bauwerbers Ludwig Schrenk
Enns, Lerchenthalergasse 3

Ich bitte um die Erteilung der Baubewilligung für das in den Beilagen beschriebene Bauvorhaben
auf der Parzelle Nr. 557/4, Einlagezahl
Katastralgemeinde Ennsdorf, Parzellengröße 611,00 m²,
Gemeinde Ennsdorf
nach den beiliegenden Plänen.

19. 2. 1964

Datum

Unterschrift des Bauwerbers

Beilagen:

Lageplan in 3-fach. Ausfertigung

Bauplan in - " - Ausfertigung

Ergänzende Baubeschreibung

..... statische Berechnungen

GEMEINDEAMT ENNSDORF
Bezirk Enns
Eingelangt am 24. Feb. 1964
125 3

Baubeschreibung

1. a) Name, Beruf und Anschrift des Planverfassers: } Ing. Helmut Schmid
b) Name, Beruf und Anschrift des Bauführers: } Baumeister
Enns, Stadlgasse 10
2. a) Neubau, Zubau oder Umbau? Wesentliche
Ausbesserung oder Umänderung? Neubau
- b) erfolgt die Errichtung an Stelle eines früheren
Gebäudes? Ist dieses durch Kriegs- oder
Elementarereignisse (Feuer, Wasser usw.)
zerstört worden? nein
- c) sollen in dem Bau feuer- oder explosions-
gefährliche Stoffe (Gegenstände) gelagert,
erzeugt und verarbeitet werden? Wenn ja,
welche? nein
- d) bei Betriebsanlagen, die auch der Genehmi-
gung einer anderen Behörde als der Bau-
behörde bedürfen: /
- wurde um die Genehmigung bereits einge-
reicht? nein
- Fläche der gewerblichen Betriebsräume, /
- Anzahl der PS der eingebauten Maschinen, /
- Zahl der Beschäftigten: männlich /
- weiblich /
- e) handelt es sich um einen Bau dauernden oder
vorübergehenden Bestandes (Provisorium)? dauernder Bestand
3. Eigentumsverhältnisse des Baugrundstückes:
- a) Ist der Bauwerber Eigentümer? ja
- b) wenn nicht, wer ist Eigentümer? /
- c) liegt die schriftliche Zustimmung des Eigen-
tümers vor? /
4. Lage des Baugrundstückes bzw. des Baues:
- a) Straße (Gasse, Platz) und Nr.
Vorderhaus, Hinterhaus, Seitenbau, Hofge-
bäude ohne Beziehung zur Straße Siedlungshaus
- b) liegt es an der Autobahn (Autobahntrasse),
an einer Bundes-, Landes-, Bezirks- oder Ge-
meindestraße? 90,- m südlich der Bundesstrasse
Enns - Mauthausen
- c) ist die Straße schon ausgebaut? ja
- d) Entfernung von der Straße (Straßenrand) in
Metern? 90,- m
- e) besteht für das Gebiet ein rechtswirksamer
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan? /
- f) ist das Grundstück als Bauplatz genehmigt?
Angabe der Genehmigungsdaten: ja
- g) Bauweise: offene Bauweise, halboffene, ge-
schlossene Bauweise, Reihenhause, Gruppen-
haus, Wohnblock? offene Bauweise

h) wie weit sind die Nachbargrundgrenzen von dem geplanten Bauvorhaben entfernt?

Ost: 3,-- m

West: 3,-- m

Nord: 16,-- m

Süd: 15,-- m

i) wer sind die Nachbarn?

Namen, Wohnanschriften, Parzellen-Nrn. der Nachbargrundstücke:

	Parz. Nr.
Nord	33/3
	33/2
West	557/2
	557/3
Ost	557/5
"	557/6
Süd	557/7

Besitzer

Riener, Enns

Maringer, Perg

Leutgeb, Enns

König, Enns

Lepschy, St. Valentin

Rauch, Enns

Hammerschmid

k) liegt eine Schule, ein Krankenhaus, ein Friedhof, eine Eisenbahnlinie, ein Flugplatz (Flughafen, Flugfeld) oder eine Hochspannungsleitung in der Nähe und wie weit sind diese entfernt, oder liegt der Bau im strömenden Hochwasser- oder im Hochwassergebiet?

ÖBB 160,- m ostwärts

l) bestehen rechtskräftige Verfügungen in bezug auf die Art der Bebauung, auf das Schutzgebiet von bestehenden Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für dieses Gebiet?

m) bei Bauten an oder in der Nähe von See-
ufern: Entfernung des Baues vom Seeufer
dessees m

n) lasten auf dem Baugrundstück die beabsichtigte Bauführung einschränkende Dienstbarkeiten?

5. Art der Ausführung:

a) Baustoffe der Keller und Wohngeschosse, tragenden Wände oder sonstigen Tragkonstruktionen?

Keller Stampfbeton

Wohngeschosse Ziegelmauerwerk

b) Baustoffe der Wohnungstrennwände?

Leichtwandsteine und NF

c) Baustoffe der Rauchfänge und Art der Heizung?

Ziegel NF, Ofenheizung

d) Baustoffe der Decken, Fußböden und Fußbodenisolierungen?

Massivdecken Holzböden
auf Beschüttung (Hüttenbims)
Schaumstoffmatten

e) Baustoffe der Dacheindeckung und Dachform?

Welleternit Satteldach

f) wie werden die Außenseiten behandelt?

geputzt

g) schlagen die Tore und Türen nach außen auf?

Tore nach aussen
Türen nach innen

h) wird elektrisches Licht in alle Räume eingeleitet?

ja

i) in welchen Räumen werden Anschlüsse für Kraftstrom errichtet?

Küche, Bad, Waschküche

k) Art der Wasserversorgung?

Hausbrunnen

- l) wo liegen die Aborte, Senkgruben und Miststätten? Ort der Abwasserbeseitigung? WC im Haus
Senkgrube ausserhalb des Hauses
- m) Art der Einfriedung?
Höhe und Abstand der Einfriedung von der öffentlichen Verkehrsfläche? Betonstiele mit Drahtgeflecht
6. Steht das Baugelände bzw. das Gebäude oder dessen Umgebung unter Denkmal- oder Naturschutz? nein
7. Ist zur Ausführung des Bauvorhabens die Gewährung öffentlicher Mittel beantragt? ja
8. Werden Bauerleichterungen in Anspruch genommen? Und welche? Geschoßhöhe 2,50 m
für Obergeschoß
9. Sonstige technische Angaben:
- a) umbauter Raum / m³ Wohnhaus 823,60 m³
Garage 59,61 "
- bebaute Fläche / m² Wohnhaus 93,60 m², Garage 22,75 m²
- Anzahl der Vollgeschosse: zwei
- Ausmaß der Unterkellerung: zur Gänze unterkellert
- ist das Dachgeschoß ausgebaut? nein
- Angabe der Raumhöhen: Keller 2,20 m Erdgeschoß 2,60, Obergesch. = 2,50 m
- b) Nutzfläche für gewerbliche, landwirtschaftliche oder sonstige Nichtwohnzwecke Garage 18,00 m²
- c) Anzahl der Wohnungen und deren Wohnräume einschließlich Küche 2 Wohnungen mit je 1 Wohnzimmer
Wohnküche, Schlafzimmer, Kabinett, Speis, Bad, WC
- d) Wohnfläche der Wohnungen einschließlich der Nebenräume innerhalb des Wohnungsverbandes und der zusätzlichen Wohnräume außerhalb der Wohneinheiten. 131,84 m²

Enns, den 19. 2. 1964

BAUMEISTER
ING. HELMUT SCHMID
ENNS, O.B. STADLGASSE 10

Unterschrift des Planverfassers

BAUMEISTER
ING. HELMUT SCHMID
ENNS, O.B. STADLGASSE 10

Unterschrift des Bauführers

Unterschrift des Gestaltstellers

EINREICHPLAN

BAUWERBER:

Cehajic Mevludin und Melisa
Severinusstraße 9/25/4
4470 Enns

*Selma Mevludin
Cehajic Melisa*

GRUNDEIGENTÜMER:

Cehajic Mevludin und Melisa
Severinusstraße 9/25/4
4470 Enns

*Selma Mevludin
Cehajic Melisa*

PLANVERFASSEN

dab | architektur

Bmst. Adis Duracak

A-3314 Strengberg | Sportplatzstr. 18/2

Tel: 07432 299 27 | Mobil: 0676 525 82 50

office@dab-architektur.at

Bestätigung des Planverfassers, dass das Bauvorhaben mit allen baurechtlichen Vorschriften übereinstimmt.

dab | architektur

PLANINHALT

GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN UND LAGEPLAN

BEBAUTE FLÄCHE

100,65 m²

WOHNNUTZFLÄCHE

213,00 m²

UMBAUTERRAUM

528,54 m³

MAßSTAB

M 1:100 / 1:500

BAUVORHABEN

ADAPTIERUNGS- UMBAU- UND ZUBAUARBEITEN,
SOWIE ABBRUCHARBEITEN BEI BEST. WOHNGEBÄUDE

Gst.Nr. 557/4

Kat.Gem. 03109 Ennsdorf

GEZ.:

AD

DATEI:

02.06.2021

DATEI:

ep-cehajic

Gem.

Ennsdorf

BEHÖRDE/VERMERKE

Gemeinde Ennsdorf

Bundesgeb. € 7,20

Vorwaltungsabg. €

wurde entrichtet.

Gemeinde Ennsdorf NÖ.

Der gegenständliche Bauplan hat der bautechnisch
Beurteilung vom 16.06.2021 zu Grunde gelegt und
wird von der Baubehörde genehmigt. Hierauf bezieht sich
der ha. Bescheid vom 15.07.2021 Zahl 341-3/20

Der Bürgermeister

BAUFÜHRER

Daniel Lachmayr

Bestätigung des Bauführers, dass die Überwachung der Bauausführung übernommen wird.

Nachbarobjekt

Bestand

Abbruch

Ziegelmauerwerk

Stahlbeton

Stampfbeton

Dämmung

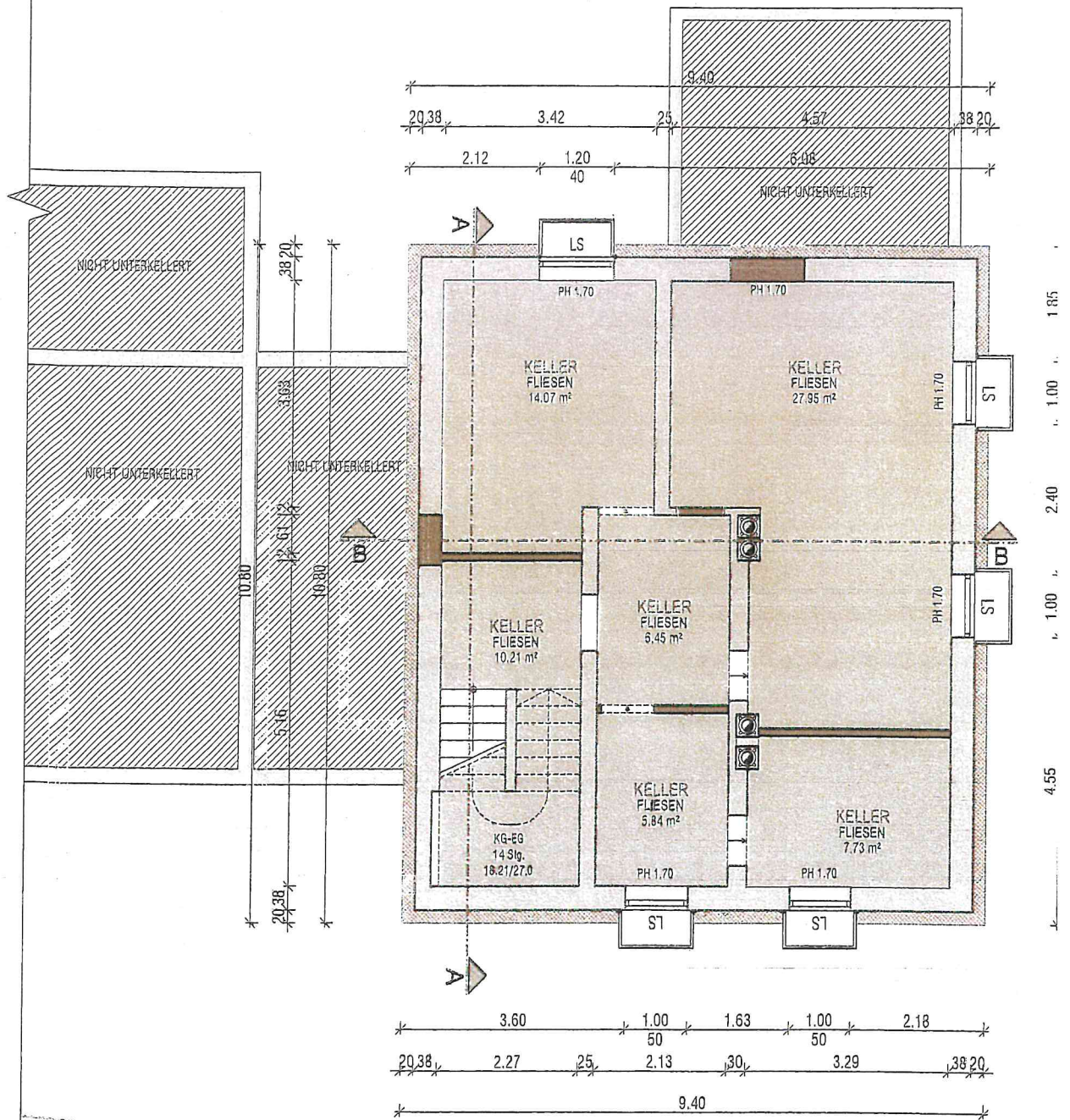
Holz

dab | architektur

Bmst. Adis Duracak | dab architektur

A-3314 Strengberg | Sportplatzstraße 18/2 | Tel/Fax 07432 299 27 | Mobil: 0676 525 82 50 | office@dab-architektur.at | www.dab-architektur.at

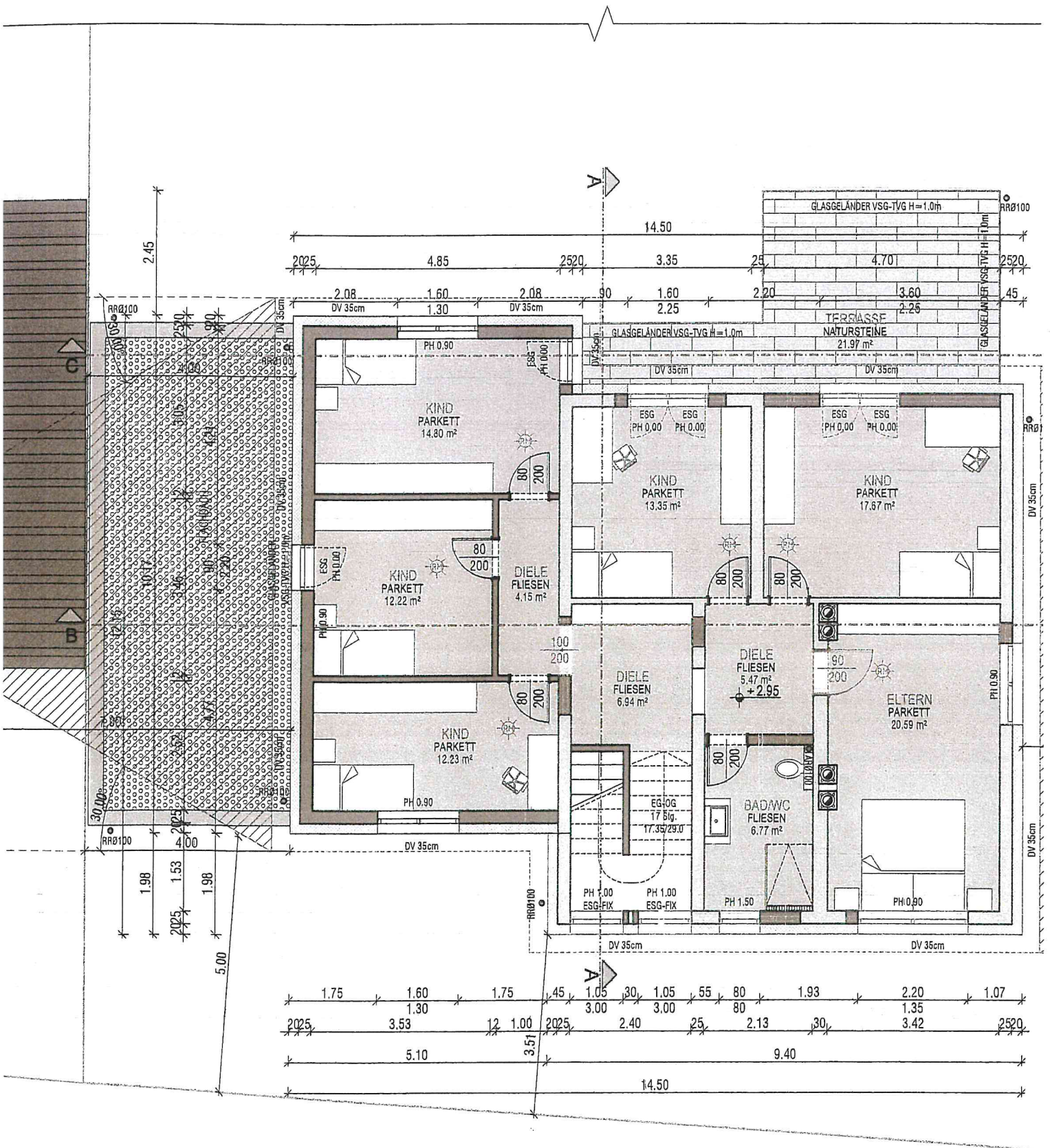




KELLERGECHOSS

01	KELLERGECHOSS
	72.26 m²





OBERGESCHOSS

03	OBERGESCHOSS
	101.98 m²

B 1 BODENAUFBAU

BODENBELAG	1.5 cm
ESTRICH	7.0 cm
DÄMMUNG EPS W20	27.5 cm
BESCHÜTTUNG	6.5 cm
BITUMENABDICHTUNG	0.5 cm
BEST.BODENPLATTE	

D 1 FLACHDACH

ROLLSCHOTTER 16/32	5.0 cm
FOLIE EPDM	
DÄMMUNG EPS W20	30.0 cm
DAMPFSPERRE	
BEST.DECKE	20.0 cm

W 1 AUSSENWAND

INNENPUTZ	1.5 cm
BEST.ZIEGEL	25.0 cm
DÄMMUNG EPS-F	20.0 cm
KLEBESPACHTEL	0.5 cm
PUTZ	0.2 cm

B 2 BODENAUFBAU

BODENBELAG	1.5 cm
ESTRICH	5.0 cm
TRITTSCHALLDÄMMUNG	3.0 cm
DÄMMUNG EPS-W20	5.0 cm
BESCHÜTTUNG	5.5 cm
BEST. DECKE	20.0 cm

D 2 FLACHDACH

ROLLSCHOTTER 16/32	5.0 cm
FOLIE EPDM	
DÄMMUNG EPS W20	30.0 cm
DAMPFSPERRE	
STB-DECKE	20.0 cm

W 2 AUSSENWAND

INNENPUTZ	1.5 cm
HOCHLOCHZIEGEL	25.0 cm
DÄMMUNG EPS-F	20.0 cm
KLEBESPACHTEL	0.5 cm
PUTZ	0.2 cm

B 3 BODENAUFBAU /

GARAGE

BODENBELAG	1.5 cm
GEFÄLLEESTRICH	8.5 cm
STB BODENPLATTE	20.0 cm
PE FOLIE	
ROLLSCHOTTER	25.0 cm
VLIES / TRENNSCHICHT	

D 3 FLACHDACH GARAGE

ROLLSCHOTTER 16/32	5.0 cm
FOLIE EPDM	
DÄMMUNG i.M.	10.0 cm
DAMPFSPERRE	
STB DECKE	20.0 cm

W 3 AUSSENWAND

INNENPUTZ	1.5 cm
HOCHLOCHZIEGEL	25.0 cm
DÄMMUNG EPS-F	5.0 cm
KLEBESPACHTEL	0.5 cm
PUTZ	0.2 cm

B 4 BODENAUFBAU

BODENBELAG	1.5 cm
ESTRICH	5.0 cm
TRITTSCHALLDÄMMUNG	3.0 cm
DÄMMUNG EPS-W20	2.0 cm
BESCHÜTTUNG	3.5 cm
BEST. DECKE	20.0 cm

B 5 BODENAUFBAU

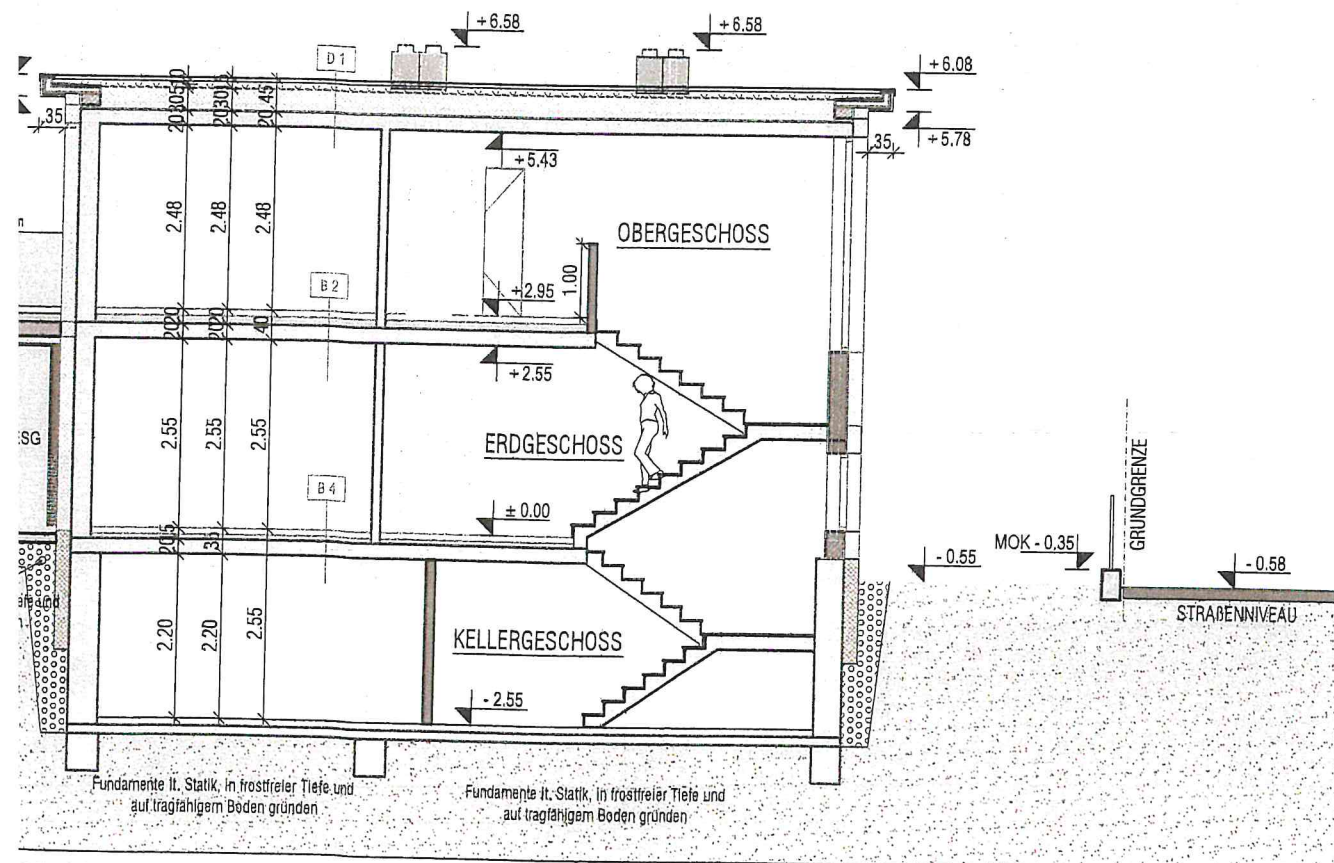
WPC + KONSTRUKTION	6.0 cm
SCHUTZTRENNLAGE	
ABDICHTUNGSFOLIE	
GEFÄLLEDÄMMUNG i.M.	4.0 cm
DAMPFSPERRE	
STB DECKE	20.0 cm
DÄMMUNG EPS-F	10.0 cm
KLEBESPACHTEL	0.5 cm
PUTZ	0.2 cm

W 4 AUSSENWAND

INNENPUTZ	1.5 cm
STB-WAND	25.0 cm
DÄMMUNG EPS-F	20.0 cm
KLEBESPACHTEL	0.5 cm
PUTZ	0.2 cm

B 6 BODENAUFBAU

BODENBELAG	1.5 cm
ESTRICH	5.0 cm
TRITTSCHALLDÄMMUNG	3.0 cm
DÄMMUNG EPS-W20	5.0 cm
BESCHÜTTUNG	5.5 cm
STB BODENPLATTE	20.0 cm



Baubeschreibung

Gemeinde Ennsdorf
Bundesgeb. € 3,90
Verwaltungsabg. €
wurde entrichtet.



Bauwerber/in

Name:	Cehajic Mevludin und Melisa
Adresse:	Severinusstraße 9/25/4

1. Art des Bauvorhabens: NEUBAU

Plan-Nr.: ep-cehajic	Plandatum: 02.06.2021
----------------------	-----------------------

Allgemeine Beschreibung laut Bauansuchen:

ADAPTIERUNGS- UMBAU- UND ZUBAUARBEITEN,
SOWIE ABRUCHARBEITEN BEI BEST. WOHNGEBÄUDE

Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Beton, Ziegel, Holz, Brandschutzklasse der Bauteile (REI 30, 60, 90, 120) sowie der Baustoffe (A1, A2, C, D, E, F)

Art der Fundierung: Bestand

Bauweise des Kellers: Massivbauweise, Bestand

Erdgeschoß- und Obergeschoßwände: Bestand/ HLZ d=25 cm + 5 VWS, HLZ d=25 cm + 20 VWS, STB d=25 cm + 5 VWS

Innenwände :Bestand/ HLZ 25cm, 12cm,

Hauptstiegen, STB-Stiegen, KG – EG 14 Stg. 18,21/27,0 , EG – OG 17 Stg. 17,35/29,0

Nebentstiegen: STB-Stiegen, Außen 5 Stg. 18,33/30,0

Gestaltung von Außenwandflächen: ortsüblicher Reibputz Farbe: Weiß / Beige

Dachform: Flachdach

Dachkonstruktion: STB-Decke

Dacheindeckung: EPDM-Folie + Kies

Doppelgarage:

Außenwände: HLZ 25cm, Decke: STB-Decke.

2. Angaben zum Bauplatz:

Adresse:	Rosengasse	Haus-Nr.:	6
Grundstücks-Nr.:	557/4	Einlagezahl:	294
Katastralgemeinde/KG Nr.:	03109 Ennsdorf	Bauplatzgröße:	611m²
Bauplatzklärung:	☒ ja ☐ nein	örtlicher Grundwasserspiegel HGW 100	
Hochwasserspiegel HW 30:		Hochwasserspiegel HW 100	
Gefahrenzonen Rutsch- u. Sturzbereich:			
Grenzen des Baugrundstückes	☒ Grenzkataster:		
	☐ kein Grenzkataster und Grenzen nicht strittig		
	☐ Grenzvermessung		
	☐ Grenzfeststellungsverfahren		

3. Bauwerksangaben:

Gebäudehöhe(n):	6,53 m		
Anzahl der oberirdischen Geschosse	2		
Anzahl der unterirdischen Geschosse	1		
barrierefreie Ausführung erforderlich:	☐ ja	☒ nein	
anpassbarer Wohnbau	☐ ja	☒ nein	
Anzahl der Pflichtstellplätze für KFZ	2		
Anzahl der PKW Abstellplätze	☒ im Freien: 2	☐ davon überdacht: 0	☒ in Garagen: 2
Anzahl der Fahrradabstellplätze	☐ davon überdacht:		

4. Flächenangaben:

Bebaute Fläche	100,65 m²
Grundrissfläche	KG: 101,55m², EG: 202,18m² inkl. Doppelgarage und OG: 154,28m²
Nutzfläche	329,68 inkl. Doppelgarage und Keller
Bebauungsdichte/Geschossflächenzahl	

5. Angaben lt. Anlagen zur NÖ BTV 2014

Anlage 1 Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

☒ Flachgründung:	☒ Streifenfundament	☒ Plattenfundament	☐ Einzelfundament
☐ Tiefgründung:			
Art der Fertigung	☒ vor Ort	☐ vorgefertigt	
Konstruktion	☒ Massivbau ☐ Holzbau ☐ Stahlbau ☐ Riegelbauweise ☐ Skelettbauweise ☐ Sonstige		
Statische Vorbemessung durchgeführt	☐ ja ☐ nein		

Anlage 2 Brandschutz (ausgenommen Punkt 7, Besondere Bestimmungen)

Gebäudeklasse	☒ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
Anzahl der oberirdischen Geschosse	2				
Fluchtniveau	2,95 m				
Anzahl der Wohn- bzw. Betriebseinheiten	1 WE				
Brutto-Grundfläche	356,46 m²				
Netto-Grundflächen / Brandabschnitte	202,04 m²				
Räume mit erhöhter Brandgefahr	Garage				
Erste und erweiterte Löschhilfe	Feuerlöscher, durch Hydranten der Gemeinde sichergestellt				
Rauchwammelder	☐ nein		☒ ja		
Rauchableitung unterirdischer Geschosse					
Fluchtwege	☒ gemäß 5.1.1 (a)		☐ gemäß 5.1.1 (b)		☐ gemäß 5.1.1 (c)
Rettungsweg, sofern erforderlich	☐ Geräte der Feuerwehr		☐ Rettungswegsystem		
Fluchtwegorientierungsbeleuchtung	☐ ja		☐ nein		
Zugänglichkeit für die Brandbekämpfung	Mon. Von drei Seiten				
Brandverhalten gemäß Tab. 1a					
Gebäudeklasse 1					

Feuerwiderstand gemäß Tab. 1b
Bauteil / brandschutztechnische Qualifikation: Tragende Bauteile: Im obersten Geschoß R60 In sonstigen oberirdischen Geschoßen R60 Wände: Wände in oberirdischen Geschoßen REI60 A2 Decken: Decke in oberirdischen Geschoßen REI60 A2 Decke in unterirdischen Geschoßen REI60 A2

Treppenhäuser bzw. Außentreppen im Verlauf des einzigen Fluchtweges gemäß Punkt 5.1.1 (b) in Gebäuden der Gebäudeklasse 2, 3 und 4 (Tab. 2a)
Bauteil / brandschutztechnische Qualifikation:

Treppenhäuser bzw. Außentreppen im Verlauf des einzigen Fluchtweges gemäß Punkt 5.1.1 (b) im Gebäuden der Gebäudeklasse 5 (Tab. 2b):
Bauteil / brandschutztechnische Qualifikation:

Treppenhäuser bzw. Außentreppen im Verlauf von Fluchtwegen gemäß Punkt 5.1.1(c) (Tab. 3)
Bauteil / brandschutztechnische Qualifikation:

Anlage 2.2 Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen

überdachte Stellplätze und Garagen			
Nutzfläche	39,29 m²		
Abstände	zu Gebäuden auf demselben Grundstück 0,00m bzw. Bauplatz: m		
Wände, Stützen, Decken bzw. Überdachung	REI 90 A2	Angaben zum Feuerwiderstand	
Türen ins Gebäudeinnere:	-	-	
Wandbekleidungen und Deckenbeläge	b-s1, d0	Angaben zum Brandverhalten	
Bodenbeläge	Epoxidharzbeschichtung		
Wandbekleidungen, Bodenbeläge und Konstruktionen unter der Rohdecke			
Türen und Tore			
Verbindungen zwischen Garagengeschoßen bzw. zwischen Garagen und anderen Räumen	-		
Türen ins Gebäudeinnere			
Fluchtweg	☒ gemäß 5.5.1 (a)	☐ gemäß 5.5.1 (b)	
Fluchtwege im Falle 5.5.1 (b)	☐ gemäß 5.5.2 (a)	☐ gemäß 5.5.2 (b)	☐ gemäß 5.5.2 (c)
☐ Sicherheitsbeleuchtung	-		
☐ Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung	-		
Ersten Löschhilfe	Feuerlöscher		
Erweiterte Löschhilfe	Durch Hydranten der Gemeinde sichergestellt		
☐ erdgasbetriebene Kraftfahrzeuge	-		
☐ flüssiggasbetriebene Kraftfahrzeuge	-		
☐ Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)	-		
☐ automatische Brandmeldeanlage (BMA)	-		
☐ erweiterte automatische Löschhilfesanlage (EAL)	-		
☐ Sprinkleranlage (SPA)	-		

Anlage 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

Niederschlagsentwässerung von Dächern
Versickerung am Bauplatz

Niederschlagsentwässerung von befestigten Flächen
Versickerung am Bauplatz

Entsorgung der Schmutzwässer
Einleitung in Ortskanal

Abfallbeseitigung
Gemeindeabfuhr

Entwässerungsgegenstände unterhalb der maßgeblichen Rückstauenebene des Kanals	-
Maßgebliche Rückstauenebene	-

Nutz- und Trinkwasserversorgung
Ortswasserleitung

Abgase von Feuerstätten		
Mündung von Abgasanlagen	☐ gemäß 5.1.3 Anlage 3	
	☒ gemäß 5.1.4 Anlage 3	

Schutz vor Feuchtigkeit		
Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen zum Wohnen	☐ mindestens 50 cm über dem höchsten örtlichen Grundwasserspiegel	ev. Höhenangabe
	☐ mindestens 30 cm über dem hundertjährigen Hochwasser	ev. Höhenangabe

Lüftung von Garagen		
nicht mehr als 50 m² Nutzfläche	Stellplatzanzahl 2	400 cm²
mehr als 50 m² und nicht mehr als 250 m² Nutzfläche	Stellplatzanzahl	cm²
	Mechanische Lüftung, 0,5 fachen stündlichen Luftwechsel ☐	
	Stellplatzanzahl (direkt vom Freien)	cm²
mehr als 250 m² Nutzfläche	Messeinrichtung ☐	

Belichtung von Aufenthaltsräumen		
	Raumbezeichnung	m² und % der Fußbodenfläche
		Ausreichend / siehe Plan
		Ausreichend / siehe Plan
		Ausreichend / siehe Plan

Beheizung		
☐ Einzelheizung		Energieträger
☒ Zentralheizung	Luft-Wasser Wärmepumpe	Energieträger
Nennheizleistung:		

Anlage 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

Vertikale Erschließung	Treppen	☒ ja ☐ nein	Größe Fahrkorb: m x m Größe Lastträger: m x m
	Rampen	☐ ja ☐ nein	
	Aufzug	☐ ja ☐ nein	
	Vertikale Hebeeinrichtung	☐ ja ☐ nein	
Max. Neigung von Rampen	%		
Min. Lichte Durchgangsbreite von Gängen	Hauptgänge: min. 1,20 m	Nebengänge: min. 1,00 m	
Min. Lichte Durchgangsbreite von Treppen	Haupttreppen:	Wohnungstreppen: 1,00 m	Nebentreppen: 1,00m
Min. Lichte Durchgangshöhe bei:	Rampen: m	Gängen: m	Treppen: 2.20 m
Durchgangslichte von Türen bei:	Haupteingang: 0,95 m	Wohnungseingang: m	Sonstige: 0,80 m
Fluchtwege, höchstmöglich zu erwartende Anzahl gleichzeitig anwesender Personen gem. 2.6:	☒ nicht mehr als 15 Personen ☐ höchstens 40 Personen ☐ höchstens 80 Personen ☐ höchstens 120 Personen ☐ mehr als 120 Personen		
Steigungsverhältnisse von Stufen	Stufenhöhe: 0,1735	Stufenauftritt: 0,29	
Handläufe bei Haupttreppen	☒ einseitig ☐ beidseitig	Höhe: 1,00 m	
Absturzsicherung durch Geländer	☒ kindersicher ☐ nur Brust- und Mittelwehr	Höhe: 1,00 m	Art: Brüstungsmauer
Absturzsicherung durch Brüstung, Parapet	Höhe: 0,90 m	Tiefe: 0,18 m	
Verglasung mit absturzsichernder Funktion	☒ ja ☐ nein	Art: VSG-TVG Verglasung	
Splitterschutz bei Verglasungen gem. 5.1	☒ Sicherheitsglas ☐ Schutzvorrichtung ☐ nicht erforderlich	Art: ESG Art:	
Schutz gegen Herabfallen von Horizontalgläsern	☐ ja ☐ nein	Art:	
Markierung Glastüren, Glasflächen gem. 5.1.4	☐ erforderlich ☒ nicht erforderlich		
Maßnahmen gegen Schnee- und Eisabrutschen	☐ ja ☐ nein	Art: Schneenasen	
Blitzschutzanlage gem. 7	☐ bestehend ☐ neu nicht erforderlich aufgrund: ☐ Lage, Größe, Bauweise, Verwendungszweck, Inhalt: (Begründung) ☐ Risikoanalyse		

Anlage 5 Schallschutz

Ausnahme gemäß §		
Feststellung des maßgeblicher standortbezogener Außenlärmpegels	☐ Schallimmissionskarten ☒ Baulandkategorie ☐ andere	
	Feststellung des maßgeblicher bauteilbezogenen Außenlärmpegels	
Nachweis über den Schallschutz	☐ JA	☒ ..NEIN

Anlage 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz

Energieausweis	☒ ja	☐ nein
Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile	☐ ja	☐ nein
Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme	☐ dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen ☐ Kraft-Wärme-Kopplung ☐ Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, insbesondere, wenn sie ganz oder teilweise auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt ☐ Wärmepumpen	

6. Angaben zu Abstellflächen für PKW und Abstellanlagen für Fahrräder

Anzahl der PKW Abstellplätze	☒ im Freien: 2	☐ davon überdacht:	☒ in Garagen: 2
Anzahl der Fahrradabstellplätze		☐ davon überdacht:	

7. sonstige Angaben

Ennsdorf befindet sich lt. Radonpotenzialkarten in einem Radonvorsorgegebiet, aber kein Radonschutzgebiet.

8. Beilagen:

☐	Bruttogeschossflächenberechnung (je Objekt und geschossweise erforderlich)
☐	Nutzflächenberechnung (erforderliche bei gemischter Nutzung)
☐	Brandschutzkonzept (gem. Anlage 2)
☐	Sickerflächenberechnung (gem. Anlage 3)
☐	Nachweis der ausreichenden Anzahl von Toiletten (gem. Anlage 3)
☐	Dokumentation über die abgeleitete Bebauungsweise und Bebauungshöhe im Baulandbereich ohne Bebauungsplan (§ 54 NÖ BO 2014)
☒	Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe
☐	Schallschutznachweis
☐	Bauphysik (Anforderung an wärmeübertragende Bauteile)
☒	Energieausweis
☐	Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesystem
☐	Nachweis über den sommerlichen Wärmeschutz
☐	

Johny Mautsch
Allyrie Uelze
 Bauwerber/in

Johny Mautsch
Allyrie Uelze
 Grundeigentümer/in

dab | architektur

Bmst. Adis Duracak

A-3314 Strengberg, Sportplatzstr. 18/2

Tel: 07432 299 27 | Mobil: 0676 525 82 50

office@frasslarchitektur.at

Bauführer/in

Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG ALT Cehajic Ennsdorf nach Sanierung

Umsetzungsstand Planung

Gebäude(-teil)

Baujahr

1970

Nutzungsprofil Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung

Gemeinde Ennsdorf

Straße Rosengasse 6

Katastralgemeinde Ennsdorf

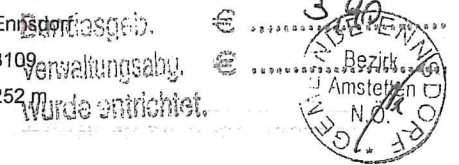
PLZ/Ort 4482 Ennsdorf bei Enns

KG-Nr. 3109

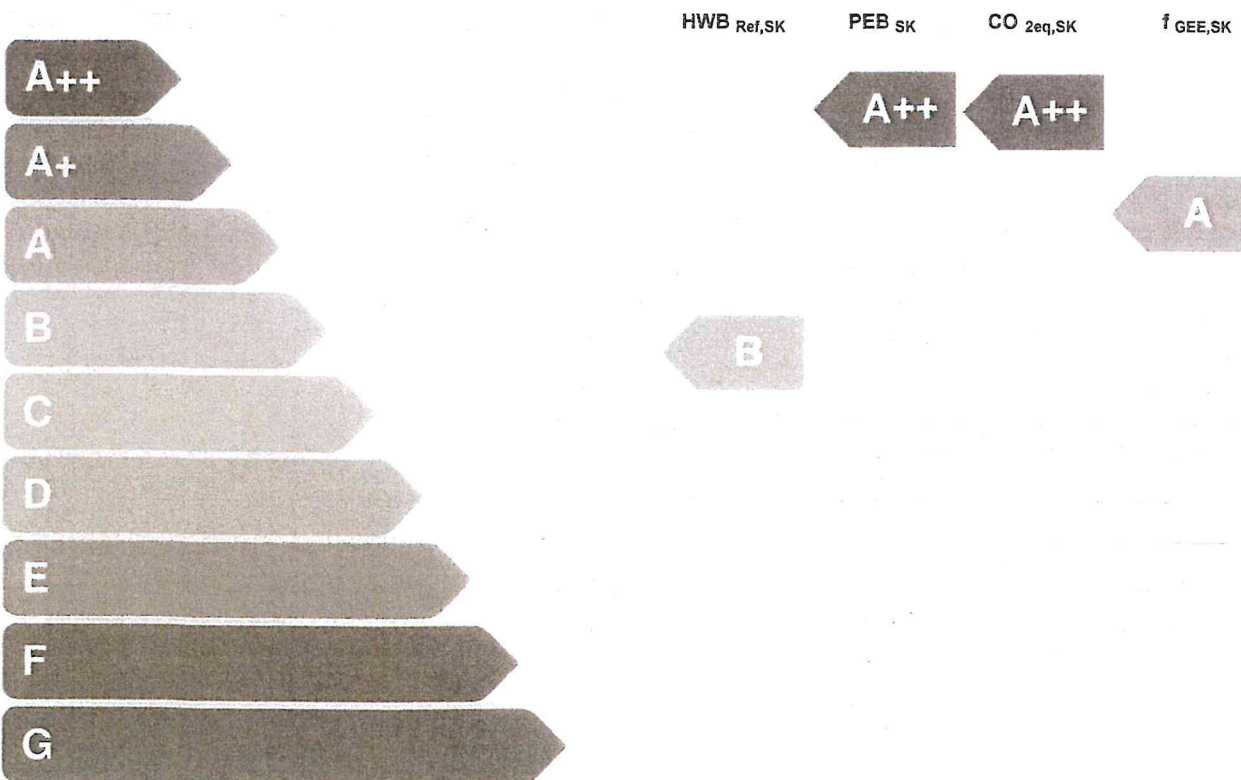
Grundstücksnr. 557/4

Seehöhe

252 m



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



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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_{GEE}: 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nem}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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.

Berechnung: Bauwerk Consult Oppenauer GmbH, 4320 Perg. Vermittlung/Beratung: Artmüller Energieberatung GmbH, 0676 6192359,

GEQ von Zehenimayer Software GmbH www.geq.at

Bearbeiter Helmut Artmüller

v2021,093901 REPEA19 o1921 - Niederösterreich

Projektnr. 2271

02.06.2021

Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude



ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	255,8 m ²	Heiztage	245 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	204,6 m ²	Heizgradtage	3 728 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	835,2 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	608,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,73 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	1,37 m	mittlerer U-Wert	0,21 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	18,72	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

Ergebnisse			Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 38,4 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 70,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 38,4 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 30,1 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,72	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,95
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 11 378 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 44,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 11 378 kWh/a	HWB _{SK} = 44,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 1 961 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 4 813 kWh/a	HEB _{SK} = 18,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 0,66
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,31
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,36
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 3 553 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 8 366 kWh/a	EEB _{SK} = 32,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 13 636 kWh/a	PEB _{SK} = 53,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.em,SK} = 8 533 kWh/a	PEB _{n.em,SK} = 33,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 5 103 kWh/a	PEB _{em,SK} = 20,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 1 899 kg/a	CO _{2eq,SK} = 7,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,71
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 02.06.2021
Gültigkeitsdatum 01.06.2031
Geschäftszahl

ErstellerIn

Bauwerk Consult Oppenauer GmbH
Steinfeldstraße 13, 3304 St. Georgen am Ybbsfelde

Unterschrift

BAUWERK CONSULT
Oppenauer GmbH
Handelsstr. 7 3304 St. Georgen
Tel. 02992 2090
mail: office@bauwerk-consult.at

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.

Beurteilungsgrundlagen

Einreichpläne der Firma dab architektur Bmst. Adis Duracak vom 02.06.2021.

Baubeschreibung von der Firma dab architektur Bmst. Adis Duracak vom 02.06.2021.

Energieausweis der Firma Bauwerk Consult, Oppenauer GmbH vom 02.06.2021.

Flächenwidmungsplan: Bauland – Wohngebiet

Bautechnischer Sachverhalt:

Auf dem Grundstück 557/4 soll das bestehende massive Wohngebäude im Erd- und Obergeschoß erweitert werden. Beim dreigeschoßigen Bauwerk wird der bestehende Satteldachstuhl gänzlich abgebrochen, wobei die oberste Geschoßdecke erhalten bleibt. Im Kellergeschoß des Altbestandes werden diverse innenliegende Mauern verändert. Bei den Kellerwänden wird eine neue Wärmedämmung angebracht. Im Erdgeschoß wird östlich des Bestandes ein neuer Wintergarten mit den äußeren Abmessungen von 3,8m auf 4,74m angebaut. Der Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze beträgt mindestens 3,0m. Im Erdgeschoß des bestehenden Wohnhauses werden innenliegende Wände verändert, wobei die bestehende Stiegenanlage erhalten bleibt. An den Außenwänden wird ein neuer Vollwärmeschutz angebracht und die Fenster den neuen Wohnräumen angepasst. Der Zugang erfolgt über einen neuen Windfang aus nördlicher Richtung. Nordöstlich des Hauptgebäudes wird eine neue Garage in Massivbauweise eingeschösig mit Flachdach errichtet. Die maximale Fronthöhe des Nebengebäudes im seitlichen Bauwich beträgt ausgehend vom Bezugsniveau (bestehendes Niveau) maximal 2,99m. Die Garage besitzt die äußeren Abmessungen von 9,87m x 6,74m und ist unmittelbar an die nordöstliche Grundstücksgrenze angebaut, bzw. ragt zum Teil unter die Erweiterung des Hauptgebäudes. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über einen neuen Vorplatz und der Gemeindestraße. Im Obergeschoß des bestehenden Wohnhauses werden innenliegende Wände verändert, wobei die bestehende Stiegenanlage erhalten bleibt. An den Außenwänden wird ein neuer Vollwärmeschutz angebracht und die Fenster den neuen Wohnräumen angepasst. Nordöstlich des Hauptgebäudes wird ein neuer Zubau im Ausmaß von 5,1m x 10,17m errichtet. Das neue Hauptgebäude wird mittels Flachdach eingedeckt und besitzt ausgehend vom Bezugsniveau (bestehendes Niveau) eine maximale Fronthöhe von 6,61m. Aufgrund der Unterschreitung der halben Gebäudehöhe als seitlichen Bauwich wurde die Belichtung auf das Nachbargrundstück im Plan dargestellt. Durch die geplanten Maßnahmen kann jedenfalls keine Verschlechterung festgestellt werden. Zum öffentlichen Gut ist als Einfriedung eine Sockelmauer mit einer maximalen Höhe von 30cm und daraufgesetztem Stabgitterzaun (1,0m) geplant. Teilbereiche dieser Einfriedung werden als Sichtschutzglas ausgeführt.

Näheres ist aus den eingereichten Unterlagen zu entnehmen.

Bautechnisches Gutachten:

Das Bauvorhaben liegt im Bauland ohne Bebauungsplan.

Die Bebauungshöhe entspricht der Bauklasse II gemäß § 31 Abs. 2 der NÖROG 2014.

Ausgehend vom Bezugsniveau wird die ausreichende Belichtung auf bewilligte Hauptfenster von Gebäuden auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt.

Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - WOHNHAUS/HAUS



14.04.2026

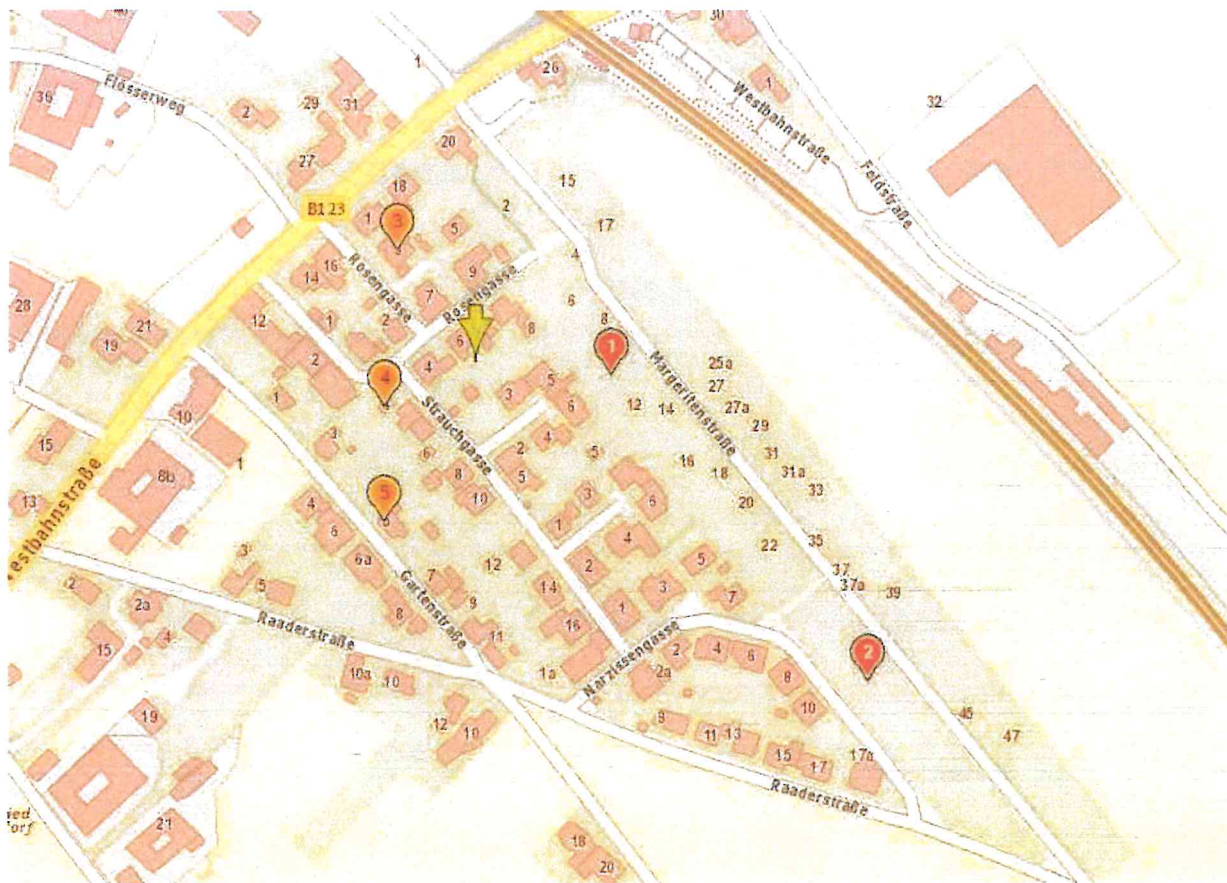
Bewertungsstichtag



263.514,36 €

Gesamtwert

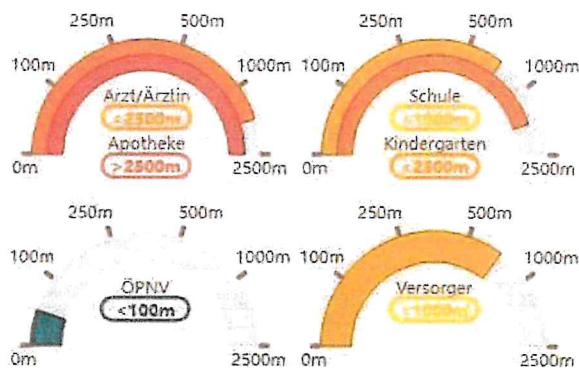
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Gesamtpreis Kaufvertrag	Gesamtpreis korr.
1	Bauland	653/2025	14.02.2025	650,00	146.571,81 €	146.571,81 € *
2	Bauland	1508/2025	01.07.2025	750,00	165.000,00 €	165.000,00 € *
3	Mehrfamilienhaus	401/2024	14.11.2023	625,00	380.000,00 €	380.000,00 € *
4	Wohnhaus / Haus	1594/2024	08.02.2024	396,00	299.000,00 €	299.000,00 € *
5	Wohnhaus / Haus	1159/2025	13.05.2025	746,00	327.000,00 €	327.000,00 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.02.2025
Tagebuchzahl	653/2025
Grundbuch	3109 Ennsdorf
EZ	1184
KG-Grundstück	3109 - 558/8
Verkäufer	Pichler Grundinger
Käufer	Mayrhofer Spatzenegger

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Wohngebiet
---------	--------------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	650,00 m ²
-------------------	-----------------------

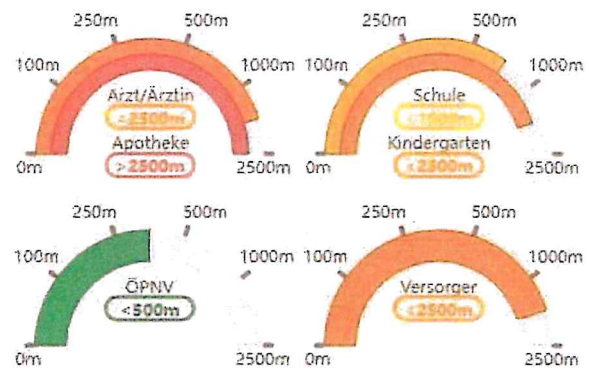
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	146.571,81 €
Grundstücksfläche	650,00 m ²
Preis/m ²	225,50 €
Gesamtpreis korr.	146.571,81 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Wohngebiet;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 72 m

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	01.07.2025
Tagebuchzahl	1508/2025
Grundbuch	3109 Ennsdorf
EZ	1270
KG-Grundstück	3109 - 558/18
Verkäufer	Abentheuer
Käufer	Knopp

weitere Informationen

Widmung	Bauland Wohngebiet
---------	--------------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	750,00 m ²
-------------------	-----------------------

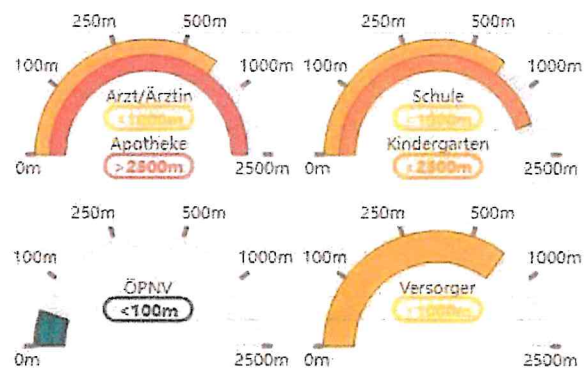
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	165.000,00 €
Grundstücksfläche	750,00 m ²
Preis/m ²	220,00 €
Gesamtpreis korr.	165.000,00 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland Wohngebiet; EZ neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 264 m

Nr. 3: Mehrfamilienhaus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.11.2023
Tagebuchzahl	401/2024
Grundbuch	3109 Ennsdorf
EZ	553
Adresse	Rosengasse 3 4482 Ennsdorf
KG-Grundstück	3109 - 33/5
Verkäufer	Pichler
Käufer	Mustafa Mustafa

Flächendaten

Grundstücksfläche	625,00 m ²
Bebaute Fläche	238,00 m ²

Berechnungsdaten

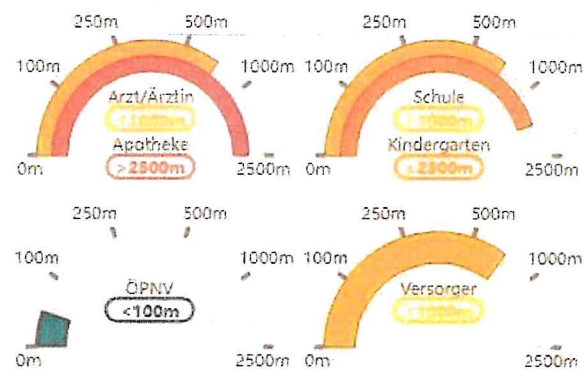
Gesamtkaufpreis	380.000,00 €
Grundstücksfläche	625,00 m ²
Preis/m ²	608,00 €
Gesamtpreis korr.	380.000,00 €

weitere Informationen

Widmung	Bauland
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Widmung: Bauland,
Zweifamilienhaus BJ 1975, Aufstockung 1992 - 1994
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 72 m

Nr. 1: Wohnhaus/Haus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.02.2024
Tagebuchzahl	1594/2024
Grundbuch	3109 Ennsdorf
EZ	247
Adresse	Stracungasse 4 4482 Ennsdorf
KG-Grundstück	3109 - 556/4
Verkäufer	Hirrmann
Käufer	Amiri Amiri

weitere Informationen

Widmung	Bauland (Wohngebiet)
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	396,00 m ²
-------------------	-----------------------

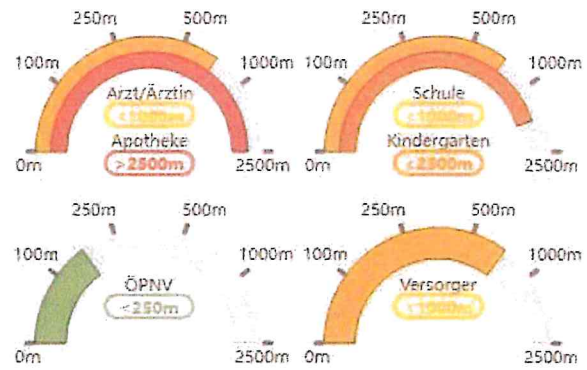
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	299.000,00 €
Grundstücksfläche	396,00 m ²
Preis/m ²	755,05 €
Gesamtpreis korr.	299.000,00 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland (Wohngebiet),
neugebildetes GSt aus GSt 556/4

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 52 m

Nr. 5: Wohnhaus/Haus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.05.2025
Tagebuchzahl	1159/2025
Grundbuch	3109 Ennsdorf
EZ	178
Adresse	Gartenstraße 5 4482 Ennsdorf
KG-Grundstück	3109 - 64/1 3109 - 64/2
Verkäufer	Mißbichler
Käufer	Bugram Bugram

weitere Informationen

Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

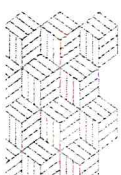
Flächendaten

Grundstücksfläche	746,00 m ²
Bebaute Fläche	131,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	327.000,00 €
Grundstücksfläche	746,00 m ²
Preis/m ²	438,34 €
Gesamtpreis korr.	327.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 95 m



Google Maps

Rosengasse 6



Kartendaten © 2026 ,Kartendaten © 2026 Google 5 m

