"Villa mit Pool" Traumhaftes Einfamilienhaus in exklusiver Lage von 1130 Wien

Objektnummer: 6115/3334851

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalmanstraße 34
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Garten:	153,00 m²
Keller:	63,00 m²
Heizwärmebedarf:	37,72 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.790.000,00 €

Infos zu Preis:

3% vom Kaufpreis

Provisionsangabe:

3,000% des Kaufpreises inkl. USt.

Ihr Ansprechpartner

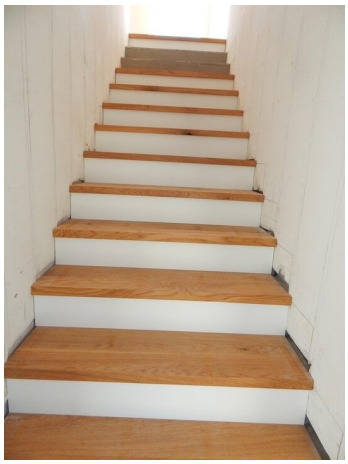
Ferdinand

Stubenvoll
Utendorfga
1140 Wien

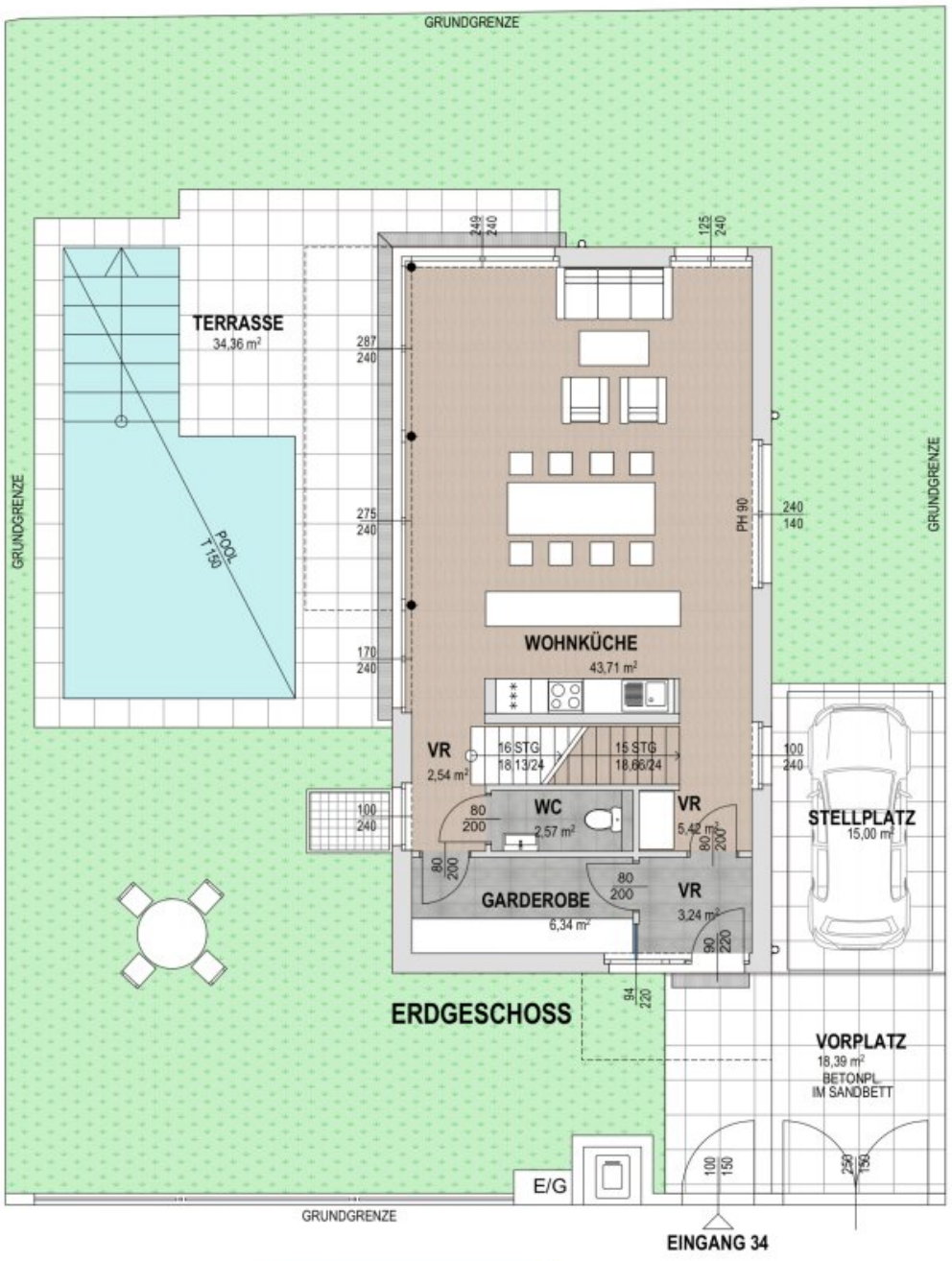
T +43 664 3
H +436643

Gerne steh
Verfügung.

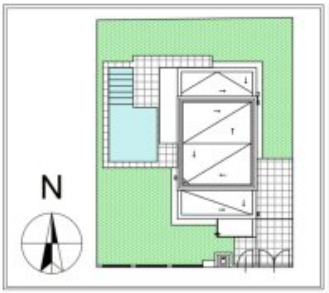
Stubenvoll IMMOBILIEN



KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN



KALMANSTRASSE 34

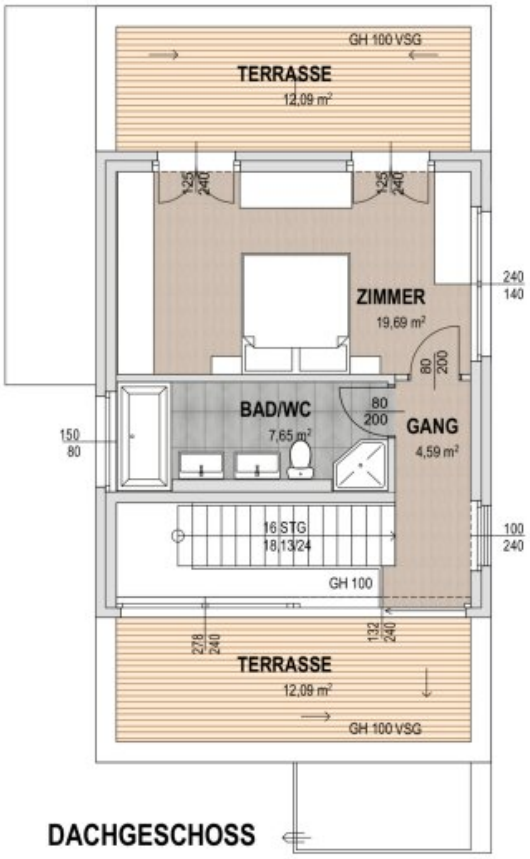


KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN

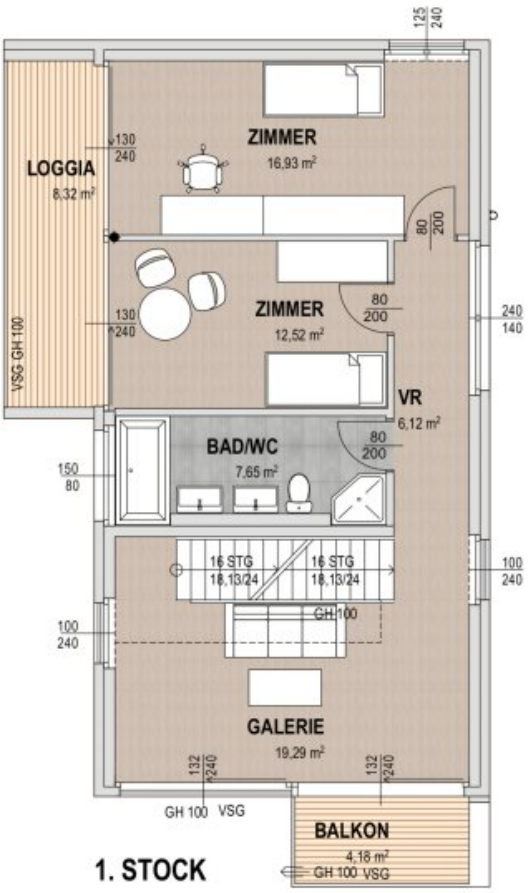
WNFL KELLER 62,69 M²
WNFL ERDGESCHOSS 61,89 M²
TERR 34,36 M²
WNFL OBERGESCHOSS 70,83 M²
BALK 4,18 M²
WNFL DACHGESCHOSS 31,93 M²
TERR 24,18 M²

GESAMTFLÄCHE
227,34 M²

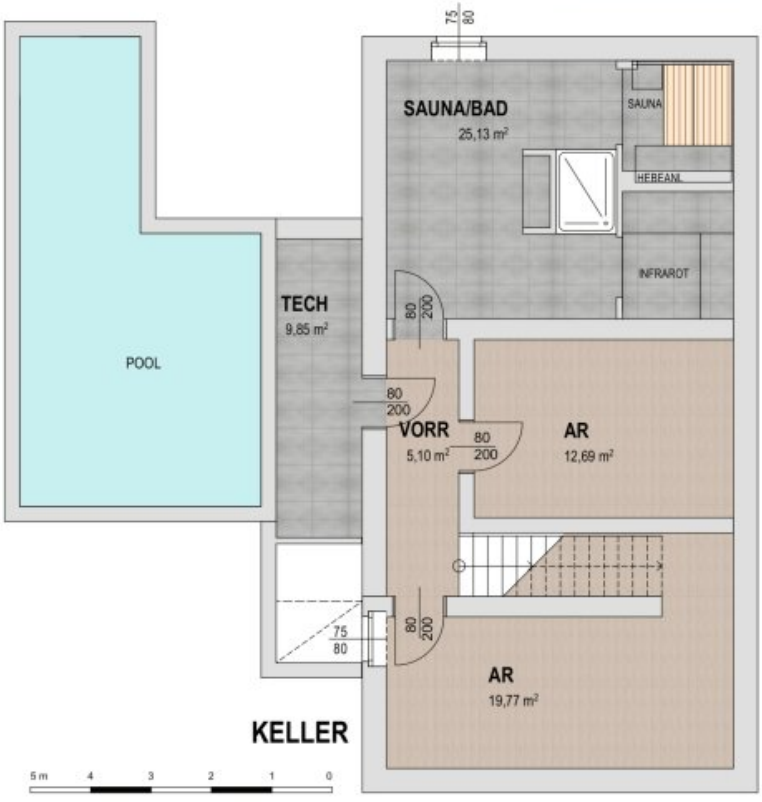
KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN



DACHGESCHOSS



1. STOCK

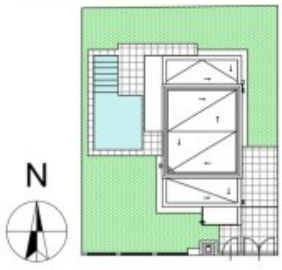


KELLER

KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN

WNFL KELLER 62,69 M²
WNFL ERDGESCHOSS 61,89 M²
TERR 34,36 M²
WNFL OBERGESCHOSS 70,83 M²
BALK 4,18 M²
WNFL DACHGESCHOSS 31,93 M²
TERR 24,18 M²

GESAMTFLÄCHE
227,34 M²

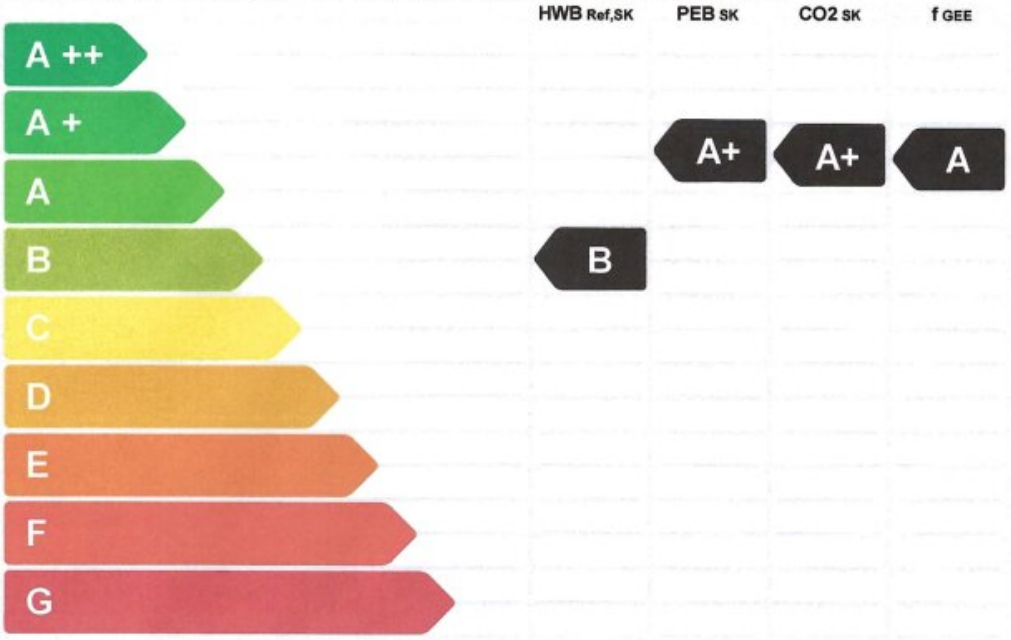


Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Einfamilienhaus Kalmanstraße 34		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Kalmanstraße 34	Katastralgemeinde	Auhof
PLZ/Ort	1130 Wien-Hietzing	KG-Nr.	01201
Grundstücksnr.	1441/ 6	Seehöhe	224 m

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



HWBRef: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2: 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	296,58 m²	charakteristische Länge	1,52 m	mittlerer U-Wert	0,313 W/m²K
Bezugsfläche	237,26 m²	Klimaregion	N	LEK T-Wert	26,68
Brutto-Volumen	913,28 m³	Heiztage	220 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	600,68 m²	Heizgradtage	3516 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	**erfüllt**	47,57	kWh/m²a	≥ $HWB_{Ref,RK}$	34,61	kWh/m²a
Heizwärmebedarf				HWB_{RK}	34,61	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen			E/LEB_{RK}	35,07	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	**erfüllt** (alternativ zu $EEB_{max,RK}$)	0,850		≥ f_{GEE}	0,710	
Erneuerbarer Anteil	**erfüllt**					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	11.186	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	37,72	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	10.325	kWh/a	HWB_{SK}	34,81	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	3.788	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	5.868	kWh/a	HEB_{SK}	19,79	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	0,42	
Haushaltsstrombedarf	4.871	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	10.739	kWh/a	EEB_{SK}	36,21	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	20.513	kWh/a	PEB_{SK}	69,16	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14.177	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	47,80	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6.336	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	21,36	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	2.964	kg/a	$CO2_{SK}$	9,99	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	0,705	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,00	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	
Ausstellungsdatum	01.05.2019	Unterschrift	BM DI Markus Hösel Ufergasse 2 3474 Altenwörth
Gültigkeitsdatum	30.04.2029		

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 der hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Villa mit Pool, voll unterkellert - nähe Lainzer Tiergarten

165 m2 Wfl + 62 m² Terrassen/Balkon + 63 m² Keller + 153 m² Garten

Raumaufteilung:

EG:

großes Wohnzimmer mit neuer offener komplett Küche und Zugang zum Garten mit Pool, Vorzimmer, WC

1.Stock:

2 Zimmer mit Zugang zur Loggia, Bad mit Wanne-Dusche-WC, Galerie

DG:

großes Zimmer mit Zugang zu den Terrassen, Bad mit Wanne-Dusche WC

Keller:

2 Räume, Technikraum

Garten:

Pool + Terrasse

Das Haus ist ideal für Naturliebhaber, Sportler und Kinder, es befindet sich in der nähe des Lainzer Tiergartens mit der Hermesville oder

Schloss der Träume, das um 1882 für Kaiser Elisabeth errichtet wurde, es ist nur eines von vielen faszinierenden architektonischen Meisterwerke dieser Lage.

Für nähere Informationen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <425m
Apotheke <425m
Klinik <600m
Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <950m
Universität <2.150m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung
Supermarkt <425m
Bäckerei <875m
Einkaufszentrum <3.225m

Sonstige
Geldautomat <475m
Bank <475m
Post <1.525m
Polizei <1.825m

Verkehr
Bus <150m
Straßenbahn <975m
U-Bahn <3.100m
Bahnhof <1.600m
Autobahnanschluss <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap