BALKON + LOGGIA + 2 ZIMMERWOHNUNG + GARTENBENÜTZUNG + GARAGE derzeit vermietet

Wohnzimmer+ Küche

Objektnummer: 2806

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	226,09 €
Heizkosten:	99,32 €
USt.:	41,83 €

Provisionsangabe:

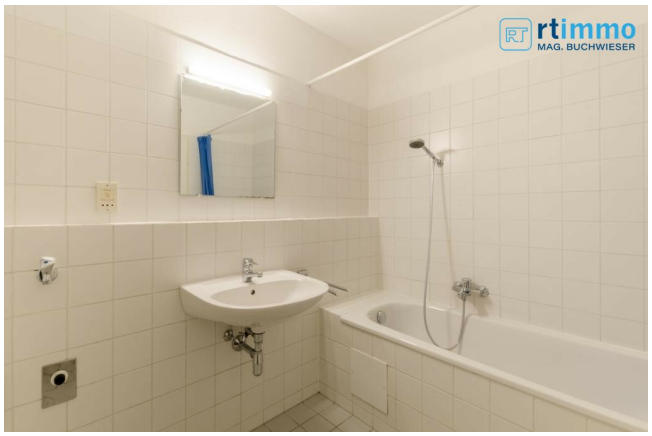
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH

rtimmo
MAG. BUCHWIESER


rtimmo
MAG. BUCHWIESER

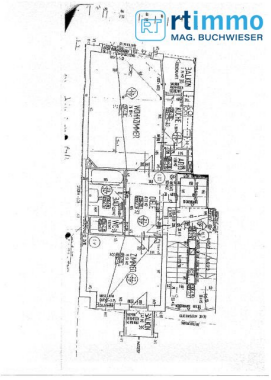
rtimmo
MAG. BUCHWIESER

rtimmo
MAG. BUCHWIESER

rtimmo
MAG. BUCHWIESER

rtimmo
MAG. BUCHWIESER

rtimmo
MAG. BUCHWIESER


rtimmo
MAG. BUCHWIESER

rtimmo
MAG. BUCHWIESER

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK — OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

rtimmo MAG. BUCHWIESER

BEZEICHNUNG	Herbeckstraße 94, 1180 Wien	**Umsetzungsstand**	
Gebäude(-teil)	EG, 1-3.OG, DG	Baujahr	1991
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Herbeckstraße 94	Katastralgemeinde	Gersthof
PLZ/Ort	1180 Wien-Währing	KG-Nr.	1501
Grundstücksnr.	112/3	Seehöhe	200 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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 normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{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 ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) 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.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK — OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

rtimmo MAG. BUCHWIESER

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	779,5 m²	Heiztage	270 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	623,6 m²	Heizgradtage	3 673 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	2 248,3 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	872,6 m²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,39 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,58 m	mittlerer U-Wert	0,83 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	54,20	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	74,0	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	74,0	kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	155,4	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,46	
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	65 422	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	83,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	65 422	kWh/a	HWB_{SK} =	83,9	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	7 967	kWh/a	WWWB =	10,2	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	113 377	kWh/a	HEB_{SK} =	145,4	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$ =	2,39	
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$ =	1,44	
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$ =	1,54	
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	17 755	kWh/a	HHSB =	22,8	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	131 132	kWh/a	EEB_{SK} =	168,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	153 788	kWh/a	PEB_{SK} =	197,3	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	142 804	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	183,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	10 984	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	14,1	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	32 029	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	41,1	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ =	1,48	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	-	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	-	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TBW GmbH Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg
Ausstellungsdatum	17.03.2020		
Gültigkeitsdatum	16.03.2030	Unterschrift	
Geschäftszahl			

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.

Datenblatt GEQ
Herbeckstraße 94, 1180 Wien

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 84 $f_{GEE,SK}$ 1,48

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	780 m²	charakteristische Länge l_c	2,58 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	2 248 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,39 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	873 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber, keine Haftung
Bauphysikalische Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber, keine Haftung
Haustechnik Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber, keine Haftung

Haustechniksystem

Raumheizung:	Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Objektbeschreibung

VERKEHRSGÜNSTIG IN GUTER LAGE: Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung mit Gartenbenützung und möglichem Parkplatz in zentraler Lage von Gersthof. Die Wohnung ist sowohl straßenseitig als auch gartenseitig ausgerichtet, das Schlafzimmer mit Balkon befindet sich Richtung Garten und ist daher ruhig, dem straßenseitig gelegenen Wohnzimmer ist eine Loggia vorgelagert. Alle Räume sind getrennt begehbar. Die Küche ist einfach eingerichtet. Wannenbad und WC sind getrennt.

Ein sehr netter gepflegter Allgemeingarten, der sich an der Rückseite des Hauses befindet, steht allen Mietern/Eigentümern zur Benützung.

Die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich buchstäblich vor dem Haus, Supermärkte und das Gersthofer Platz‘l mit seiner perfekten Infrastruktur sind leicht erreichbar. Auch der nahe gelegene Schafberg, der Pötzleinsdorfer Schloßpark und das Schafbergbad mit all seinen Freizeitaktivitäten sind in wenigen Minuten mit dem Auto (oder Fahrrad) erreichbar.

Ein trockenes Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Die Heizkosten werden in Form eines Heizkostenakontos ein Höhe von € 83,93 inkl. 20% UST zustzlich zu Miete direkt verrechnet.

Optional kann ein zweiter Garagenplatz dazugemietet werden.

RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohn-Eßzimmer mit Ausgang auf die Loggia, Küche, Speis, Wannenbad mit Waschmaschinenanschluß, WC, Schlafzimmer mit Balkon

AUSSTATTUNG:

1 Garagenplatz, Lift, Laminatböden, Sanitärräume und Küche verfliest, Küche einfach eingerichtet

AKTUELLE derzeitige Miete : 590 Euro Miete Netto auf 5 Jahre befristet , Beginn August 2023

KOSTEN:

bei Kauf

380.000 EUR Kaufpreis fix

20.000 EUR Garage

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung möglich)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap