

Perfekte Wohnlage - Bauträgergrundstück für 10 Wohneinheiten mit Baubewilligung



Objektnummer: 6115/3334939

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pellergasse 2
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	684,00 m ²
Bäder:	10
WC:	10
Terrassen:	4
Stellplätze:	15
Garten:	63,00 m ²
Keller:	22,00 m ²
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfsgasse 4 / 14
1140 Wien

T +43 664 30 88 940
H +436643088940



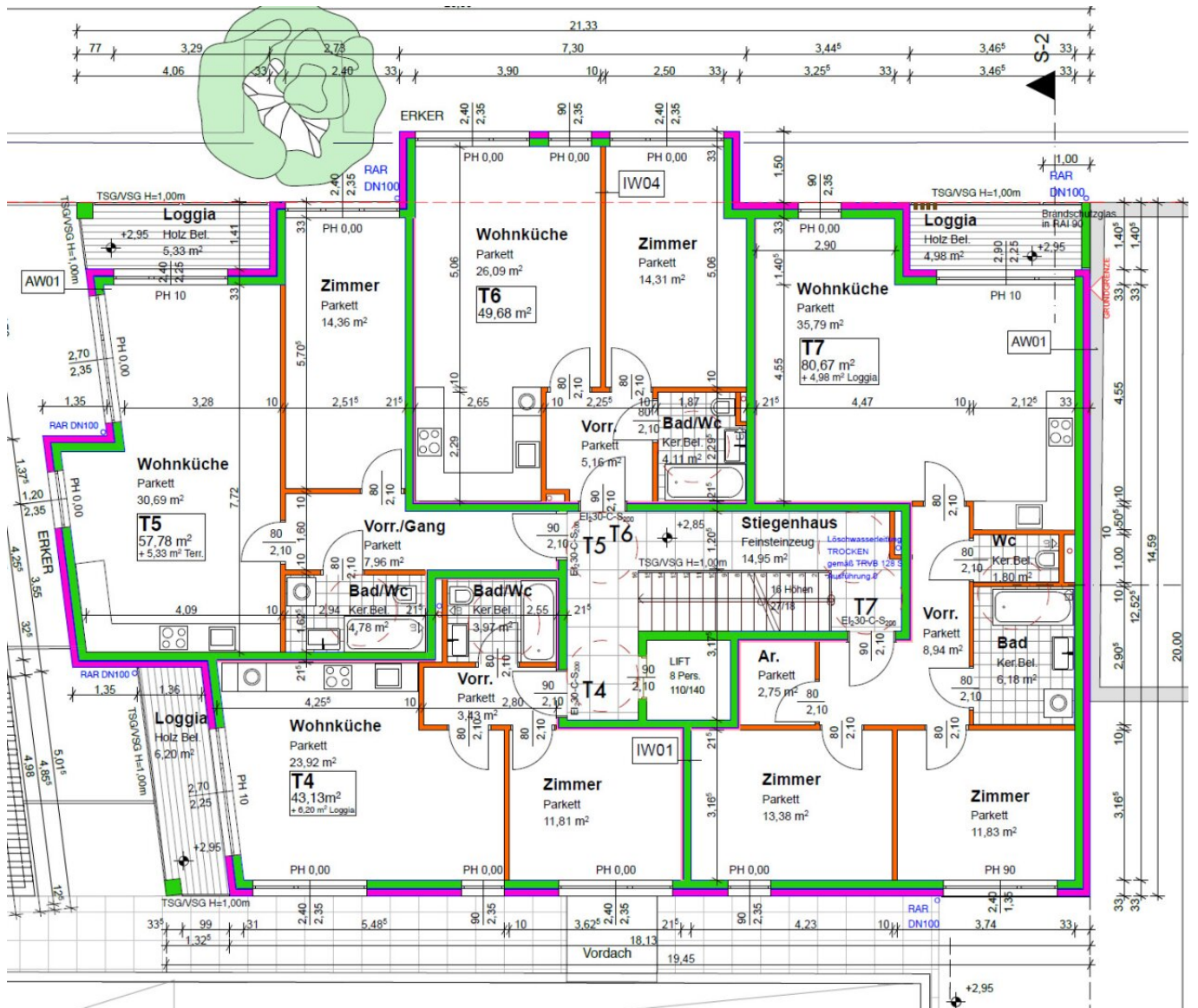
Wohnasse

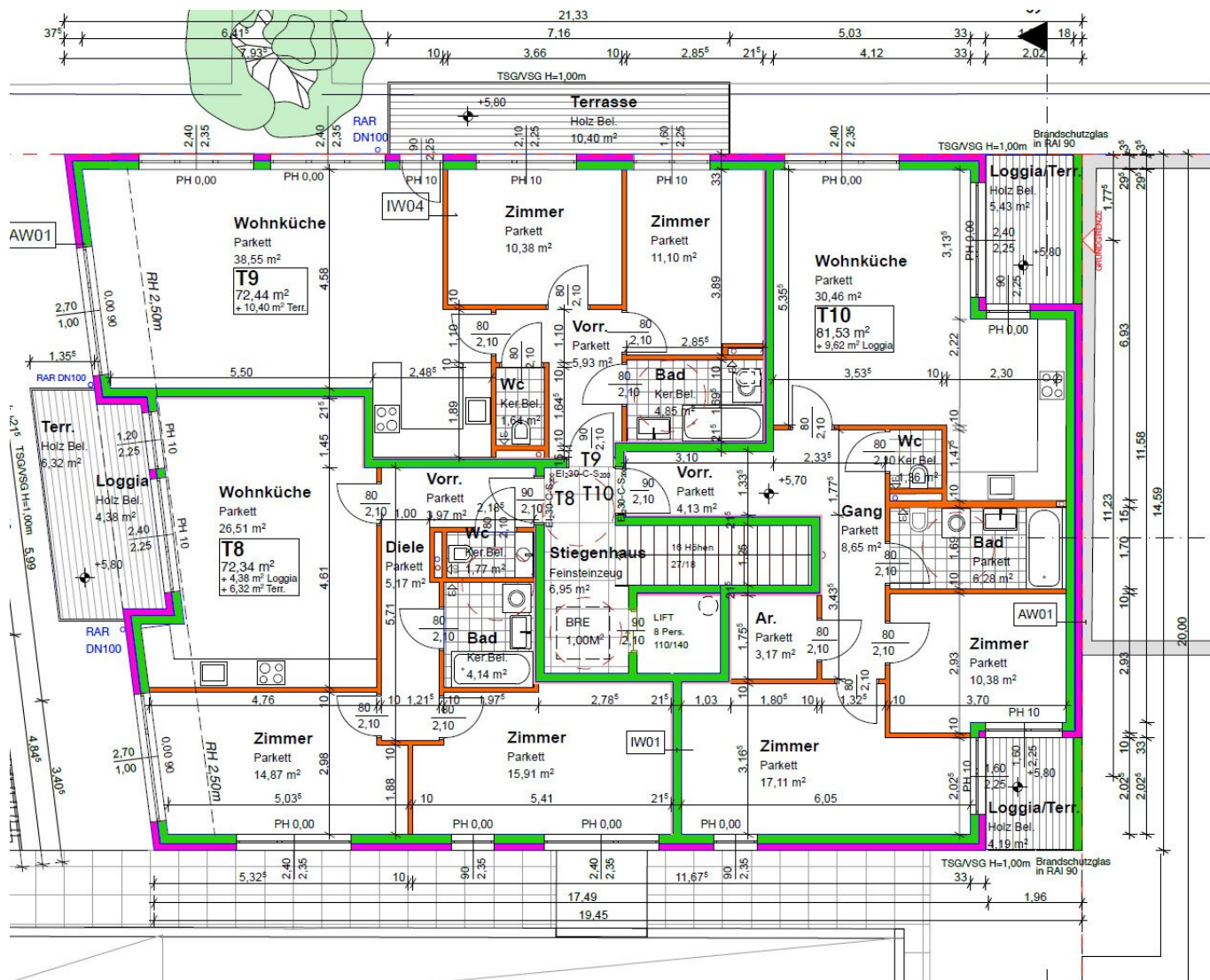
Natürliche Rauch- und Wärmeabzugsanlage
gem. OIB 2.2. Tabelle 2_1
≥ 0,5% der Garagenfläche ges. 392,19 M2
davon 0,5% = mind. 1,96 M2
Vorhanden durch
Garagentor 6,30 M2 Zuluft

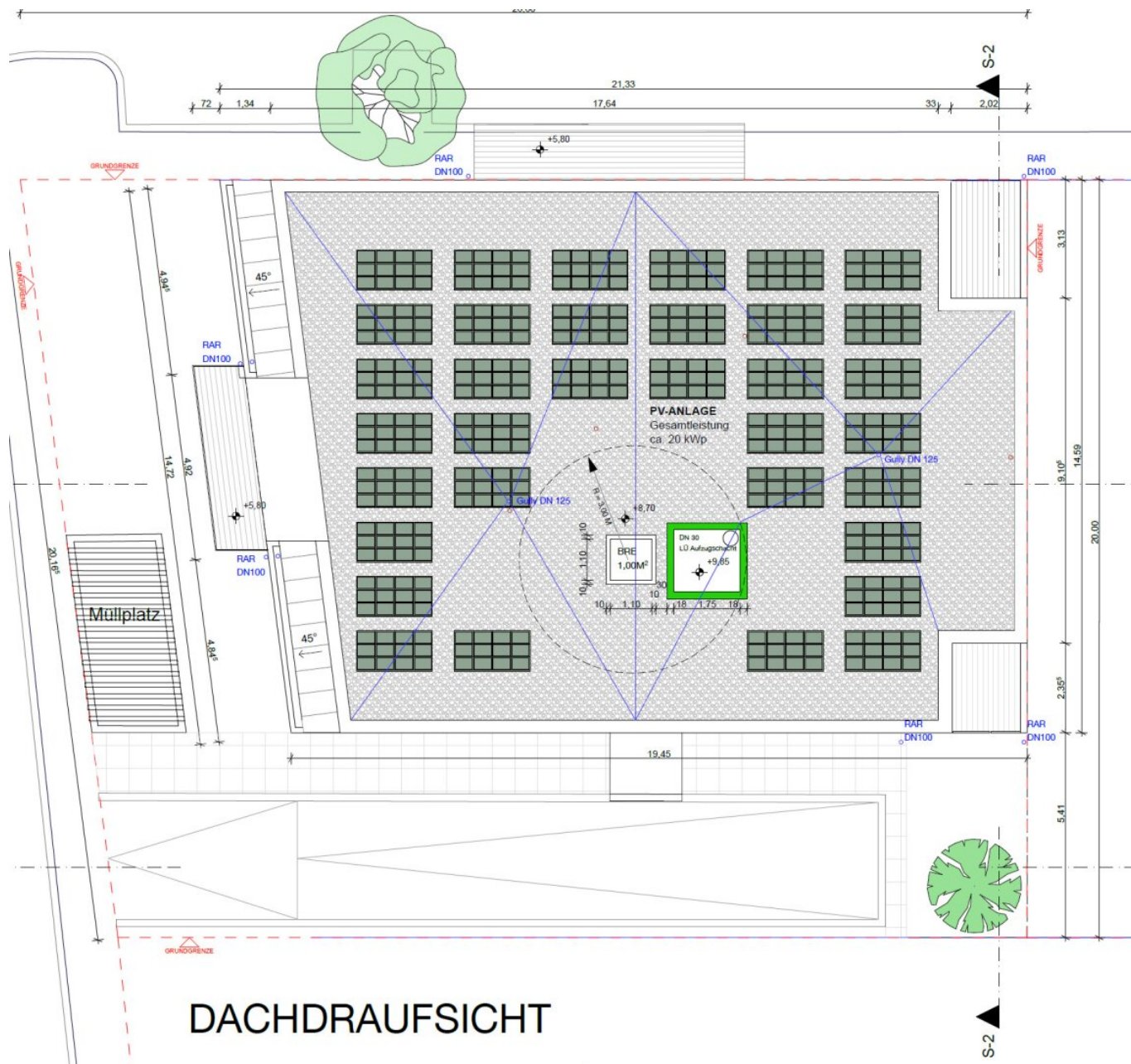
Ein-Ausfahrt
Gegenverkehrsregelung
VLSA

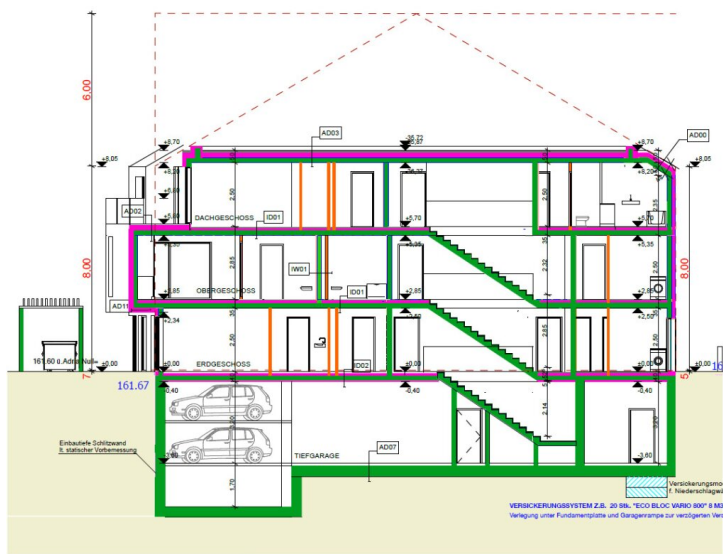
ERDGESCHOSS

Sicht- und Schall-Schutzwand 20cm STB, H=2,50m
Rankhilfe Drahtseilsystem
Gerüstkletterpflanzen
(Ranker oder Spreizklimmer, z.B. immergrünes Geißblatt)
Abstandhalter und Verankerung
dazw. Stauden und Sträucher

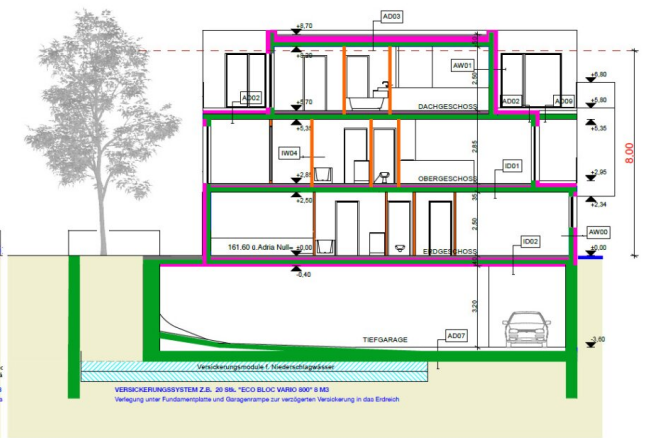




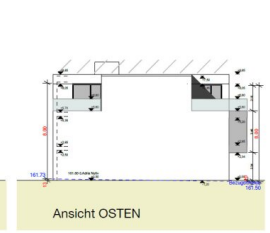
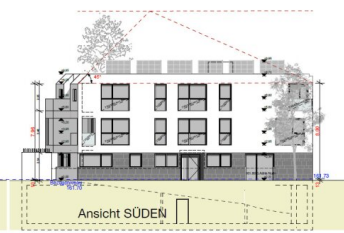




SNITT 1-1



SNITT 2-2



Energieausweis für Wohngebäude

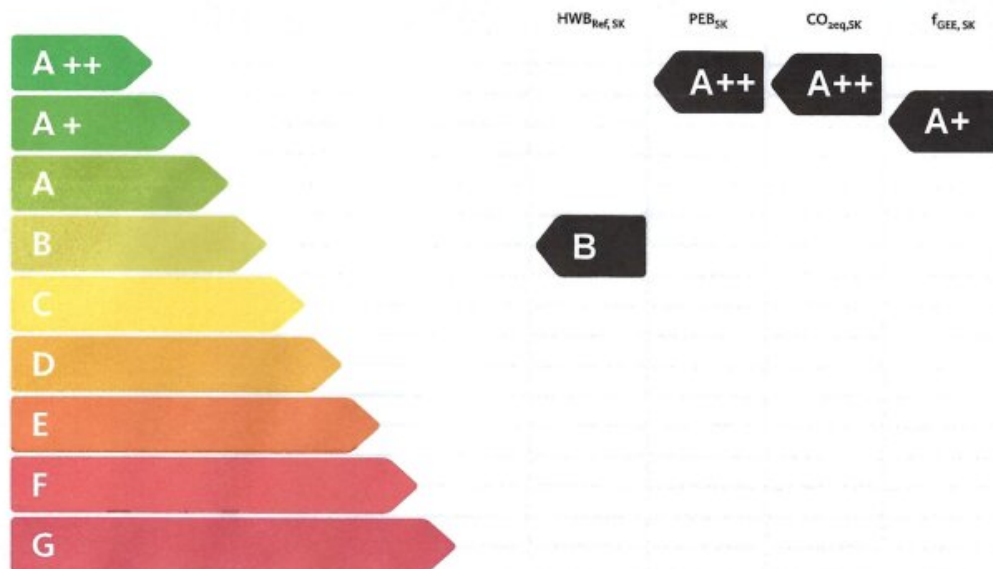
OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	MFH Schwechat	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Pellergasse 2	Katastralgemeinde	Schwechat
PLZ/Ort	2320 Schwechat	KG-Nr.	05220
Grundstücksnr.	177/83	Seehöhe	161 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 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 **Gesamtennergieeffizienz-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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) 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



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	891,3 m²	Heiztage	234 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	713,0 m²	Heizgradtage	3208 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	2.540,1 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	24,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.225,1 m²	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,48 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l _c)	2,07 m	mittlerer U-Wert	0,300 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _r -Wert	22,27	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	34,2 kWh/m²a entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} =	39,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	34,2 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	27,3 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,61 entspricht	f _{GEE,RK,zul} =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	34.079 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	38,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	34.319 kWh/a	HWB _{SK} =	38,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	9.109 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	14.368 kWh/a	HEB _{SK} =	16,1 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	0,63
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,25
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	0,33
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	20.300 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	25.570 kWh/a	EEB _{SK} =	28,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	41.679 kWh/a	PEB _{SK} =	46,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,n,ern,SK} =	26.081 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	29,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} =	15.598 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	17,5 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	5.804 kg/a	CO _{2eq,SK} =	6,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,61
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	12.441 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	14,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellertIn	Dipl.Ing. Jakob Oberwalder
Ausstellungsdatum	20.03.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	19.03.2033		
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.

Objektbeschreibung

Zentrales Bauträgergrundstück für 10 Wohneinheiten.

684 m² Wfl + 63 m² Gärten + 32 m² Terrassen + 31 m² Loggia

15 PKW-Tiefgaragenstellplätze (davon 7 Doppelparker) +

Kellerabteile + Fahrradraum.

Die m² Angaben wurden vom Plan gerundet.

EG:

Top 1 (2 Zimmer): 39 m² + 4 m² Terrasse + 4 m² Garten

Top 2 (4 Zimmer): 94 m² + 11 m² Terrasse + 38 m² Garten

Top 3 (4 Zimmer): 93 m² + 21 m² Garten

OG:

Top 4 (2 Zimmer): 43 m² + 6 m² Loggia

Top 5 (2 Zimmer): 58 m² + 5 m² Loggia

Top 6 (2 Zimmer): 50 m²

Top 7 (3 Zimmer): 81m² + 5 m² Loggia

DG:

Top 8 (3 Zimmer): 72 m² + 4 m² Loggia + 6 m² Terrasse

Top 9 (3 Zimmer): 72 m² + 10 m² Terrasse

Top 10 (3 Zimmer): 82 m² + 10 m² Loggia

Perfekte Wohnlage in Schwechat, Nähe Hauptplatz - Einkaufsmöglichkeiten -

Bahnhof - Schulen - Ärzte - Banken usw.

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter

0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <250m

Klinik <375m

Krankenhaus <6.475m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <75m

Universität <7.275m

Höhere Schule <7.600m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <325m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <175m

Post <225m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <5.125m

Straßenbahn <1.525m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <700m

Flughafen <7.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap