AUSSERGEWÖHNLICHER FERNBLICK- WUNDERSCHÖNE 4 ZIMMERWOHNUNG ZUM GENIESSEN! MIT GARAGENPLATZ

Balcony with a view

Objektnummer: 4552

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,33 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,49 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	225,18 €
USt.:	25,28 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 5 und 6
1190 Wien

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
© Oliver Pfeiler

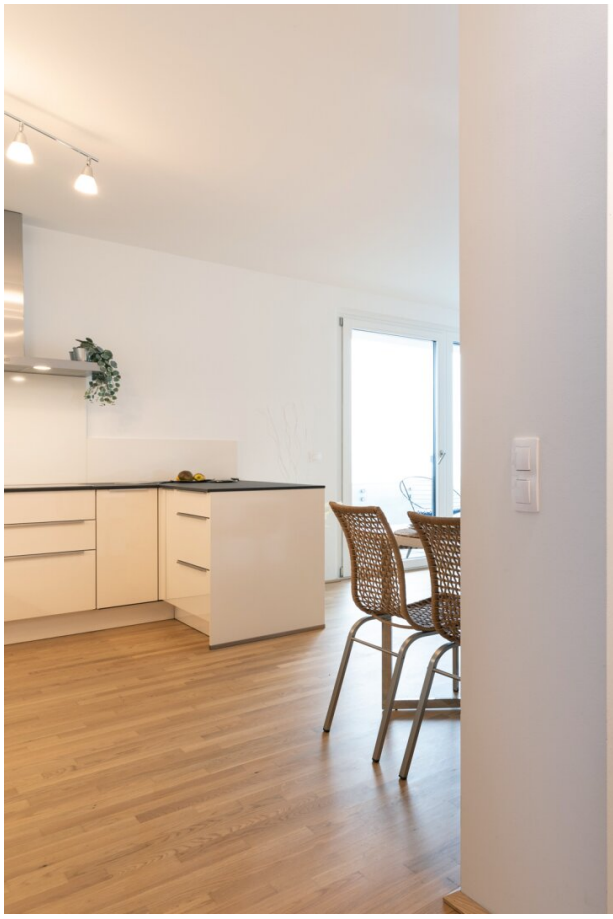
rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
© Oliver Pfeiler

© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler



rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
WELCOME
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
Home
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
© Oliver Pfeiler

© Oliver Pfeiler

© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
© Oliver Pfeiler

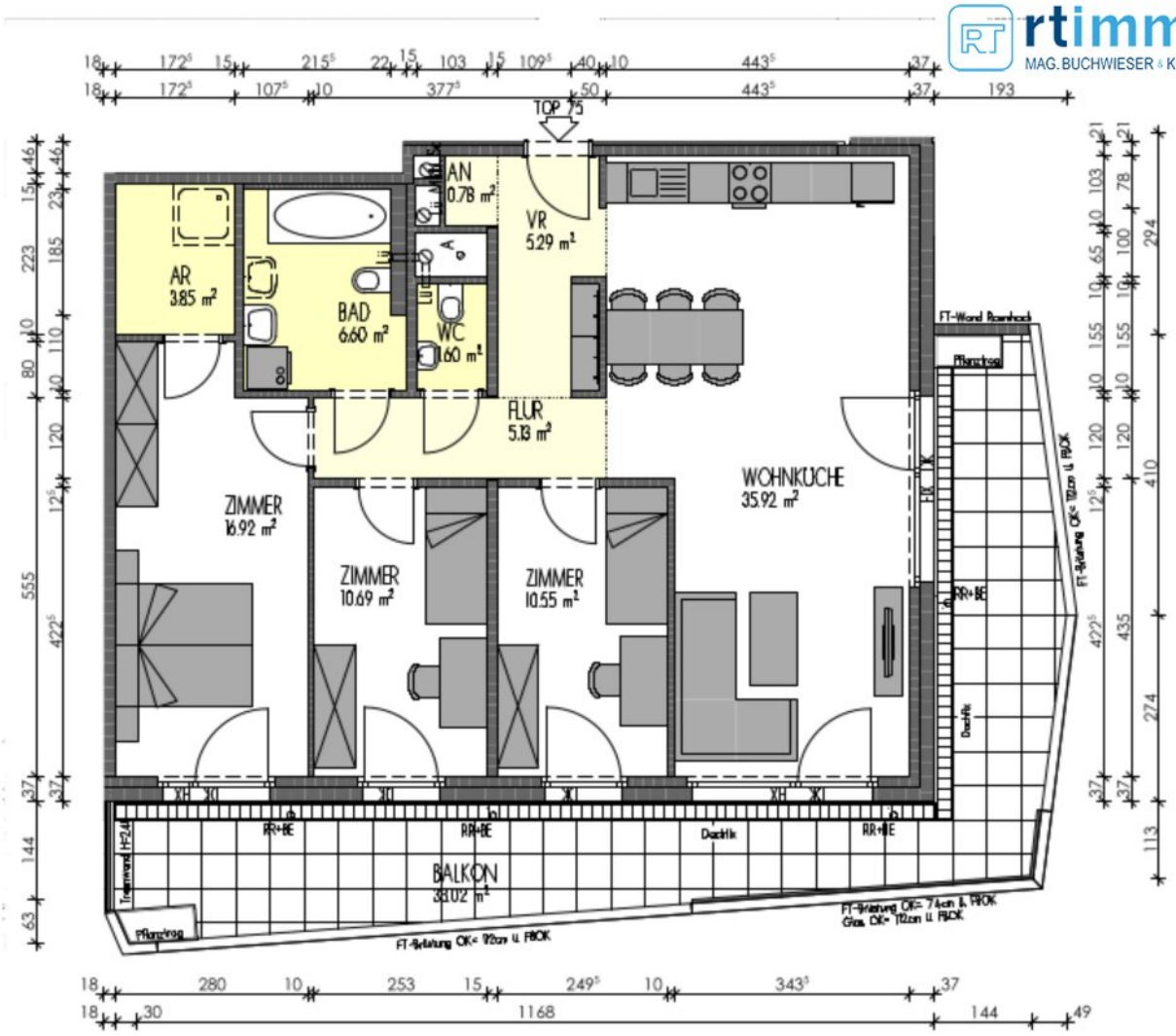
rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER / KOFLER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
WIEN SÜD

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



Maßstab: 0 1m 2m 3m 4m

Stand 26.03.2018

TOP 75	
WOHNFL	97.33 m²
GESAMT	97.33 m²
BALKON	33.02 m²

BAUTRÄGER:
Wiener Heim Wohnbau GesmbH
1220 Wien, Donau-City-Straße 1
Tel.: 0800 - 20 10 20, Internet: www.mischek.at

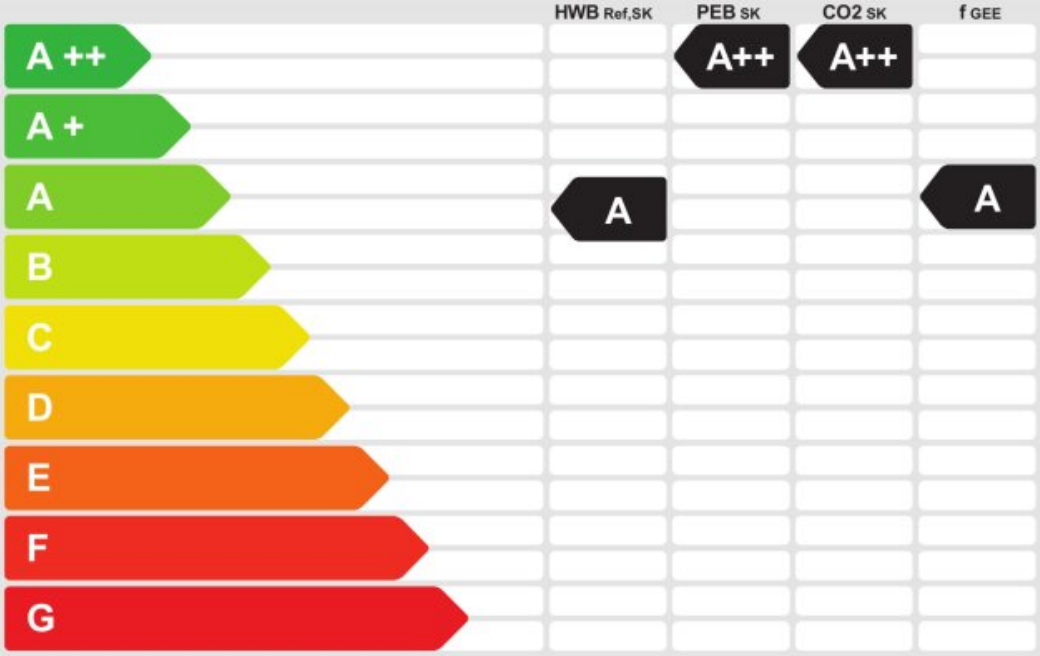
ARCHITEKTEN:
BKK-3
Architektur ZT-GmbH
Windmühlgasse 10/4, 1140 Wien

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Coca Cola Areal_Bauplatz 10		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Zelda-Kaplan-Weg 6	Katastralgemeinde	Inzersdorf Stadt
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	01102
Grundstücksnr.	759/506	Seehöhe	231 m

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



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.

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 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 ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

rt immo MAG. BUCHWIESER & KOFLER
Mischek

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	12.820,00 m²	charakteristische Länge	4,66 m	mittlerer U-Wert	0,403 W/m²K
Bezugsfläche	10.256,00 m²	Klimaregion	N	LEK T-Wert	18,15
Brutto-Volumen	37.945,76 m³	Heiztage	220 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	8.138,15 m²	Heizgradtage	3523 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,21 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	**erfüllt**	26,29 kWh/m²a	≥	$HWB_{Ref,RK}$	20,49	kWh/m²a
Heizwärmebedarf				HWB_{RK}	20,49	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	**erfüllt** (alternativ zu f_{GEE})	71,08 kWh/m²a	≥	E/LEB_{RK}	63,24	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	ohne Anforderungen			f_{GEE}	0,789	
Erneuerbarer Anteil	**erfüllt**					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	285.273	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	22,25	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	218.126	kWh/a	HWB_{SK}	17,01	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	163.775	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	622.008	kWh/a	HEB_{SK}	48,52	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,63	
Haushaltsstrombedarf	210.569	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	832.577	kWh/a	EEB_{SK}	64,94	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	596.247	kWh/a	PEB_{SK}	46,51	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	284.065	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	22,16	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	312.181	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	24,35	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	71.743	kg/a	$CO2_{SK}$	5,60	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	0,782	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,00	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Mischek Bauträger Service GmbH
Ausstellungsdatum	18.11.2019	Unterschrift	i.A. Mischek Bauträger Service GmbH Donau-City-Straße 1 A - 1220 Wien
Gültigkeitsdatum	17.11.2029		

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

HIGHLIGHTS

- Unverbaubarer Fernblick

- direkt Erholungsgebiet Wienerberg vor der Haustür

- 4 Zimmereckbalkonwohnung

- elektrische Beschattung

- Hochwertige Küche

- Garagenplatz

Mit Helligkeit und schönem Ausblick: So präsentiert sich diese neuwertige helle 4 Zimmer – Eckwohnung und Sie besticht durch den vor der gesamten Wohnung laufenden Balkon und der Möglichkeit aus jedem Zimmer auf diesen zu gelangen. Dieses großzügige und hochwertig ausgestattete Heim ist sehr gut aufgeteilt und alle Zimmer sind zentral begehbar. Die Weitläufigkeit, der gute Schnitt und die Helligkeit durch die großen Balkontüren machen dieses zu Hause besonders lebenswert. Durch die elektrischen Jalousien fällt es auch leicht die Wohnung kühl zu halten .Vom Balkon und aus dem Wohnzimmer haben Sie einen schönen Blick auf das Erholungsgebiet Wienerberg und den Süden von Wiens. Das hochwertig ausgeführte Badezimmer und eine geschmackvolle Küche machen die Wohnung zum perfekten zu Hause.

Durch die Grünflächen unmittelbar vor dem Haus, dem Pool , welches man am Dach desim Nebenhaus mitbenutzen darf ist Ihr Heim perfekt, um sich nach einem anstrengenden Arbeitstag im Grünen zu entspannen.

Fazit: Eine Wohnung mit Weitblick zum Wohlfühlen:

RAUMAUFTEILUNG

großes Wohnesszimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Wannenbad, 1 Duschbad, Wohnung mit umlaufenden Eckbalkon

AUSSTATTUNG

großer Süd- bzw. Westbalkon, neue moderne Küche (vollausgestattet), Badezimmer voll eingerichtet, Fußbodenheizung, Parkettboden, moderne Fliesen in den Bädern, Glaswand vor dem Duschbad,etc., elektrische Beschattung per Fernbedienung, Kellerabteil Nr. 60

INFRASTRUKTUR

Schulen und Kindergarten in unmittelbarer Nähe,

Einkaufsmöglichkeiten innerhalb von 500 m, Ärzte und Apotheken ebenfalls innerhalb von 500 m

VERKEHRSANBINDUNG

Straßenbahnlinie 1, Busverbindung 65a, 7b und 15 a in ca. 300 m, Bus, mit dem Auto sind SIe in wenigen Minuten auf der Autobahn

Die U-Bahn ist bis Wienerberg bereits in Planung und das erste Teilstück ist bereitts in Bau, d.h. auf längere Sicht wird diese Wohnung in der Nähe der U-Bahn liegen

KOSTEN:

laufend

277,20 € Betriebskosten Wohnung

22,80 € Beitrag zur Rücklage Wohnung

24,89 Betriebskosten Garagenlatz

1,4 Beitrag zur Rücklage Garagenplatz

bei Kauf

799.000 EUR Kaufpreis

3,5 % Grunderwerbssteuer

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

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap