Prachtvoll sanierte Balkonwohnung - ruhige Hofgartenlage

Objektnummer: 6739-2

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	349.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Preis

BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien

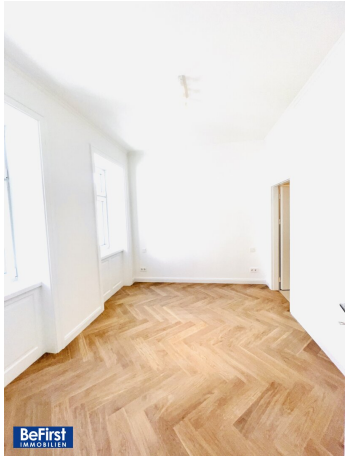
T +436769206640

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN


BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

BeFirst
IMMOBILIEN

Top 31-32 3. Obergeschoss

Wohnfläche
50,18 m²
Balkon
7,45 m²

1 Vorraum 3,89 m²
2 Abstellraum 2,15 m²
3 WC 1,45 m²
4 Gang 4,56 m²
5 Wohnküche 22,57 m²
6 Schlafzimmer 11,85m²
7 Bad 3,70 m²

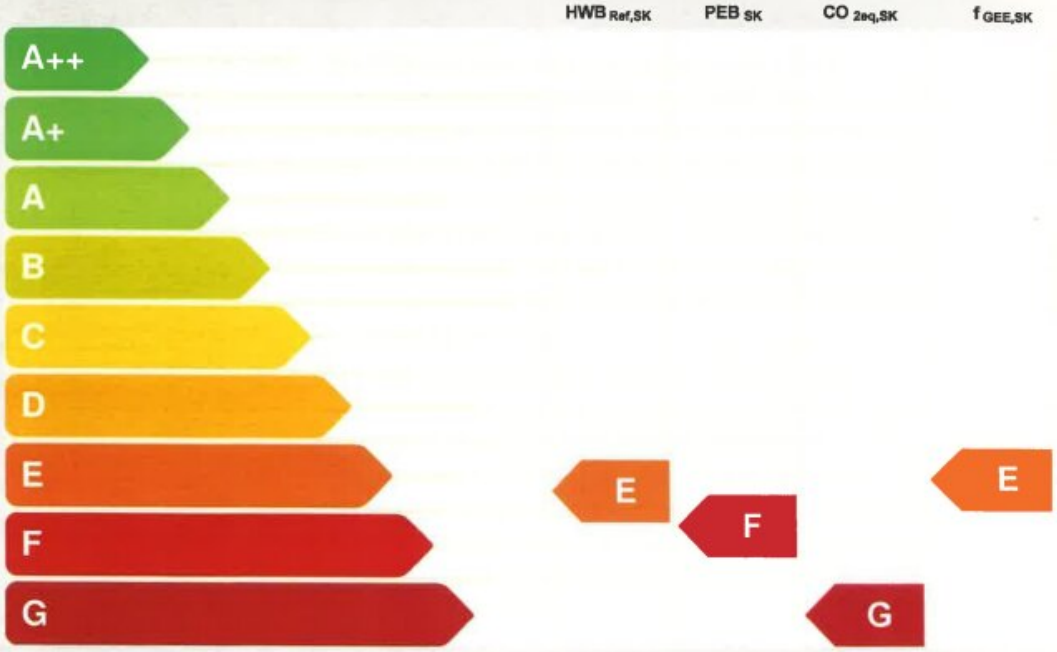
BeFirst IMMOBILIEN

Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	Sturzgasse 44 (Wohnungen EG-OG3)	**Umsetzungsstand**	
Gebäude(-teil)	EG-OG3	Baujahr	1909
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Sturzgasse 44	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	1306
Grundstücksnr.	.1074	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

GEBÄUDEKENNDATEN — **EA-Art:**

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.515,9 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.212,7 m²	Heizgradtage	3.673 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	5.711,7 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.901,4 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	3,00 m	mittlerer U-Wert	1,50 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	89,80	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima) — **Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor**

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	165,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	165,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	281,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	2,84
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	280.999	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ = 185,4	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	280.999	kWh/a	HWB_{SK} = 185,4	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	15.493	kWh/a	WWWB = 10,2	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	432.612	kWh/a	HEB_{SK} = 285,4	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$ = 2,25	
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$ = 1,42	
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$ = 1,46	
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	34.527	kWh/a	HHSB = 22,8	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	467.138	kWh/a	EEB_{SK} = 308,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	532.651	kWh/a	PEB_{SK} = 351,4	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	511.015	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ = 337,1	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	21.636	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ = 14,3	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	114.674	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ = 75,6	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ = 2,91	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	-	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ = -	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	INTERWOOD Lerchenfelderstraße 131, 1070 Wien
Ausstellungsdatum	02.06.2020		
Gültigkeitsdatum	01.06.2030	Unterschrift	INTERWOOD - GLT GMBH INGENIEURBÜRO HOLZ & UMWELT LERCHENFELDERSTR. 131 A-1070 WIEN
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

Gerne bieten wir Ihnen unverbindlich und freibleibend diese sonnendurchflutete, hochwertig sanierte helle 2 Zimmerwohnung mit Balkon in angenehmer Lage des 15. Bezirks an. Mit knapp 50 m² sehr guter Raumgestaltung, einer hübschen Außenfläche mit rd. 7 m² und großzügigem Stauraum bietet diese Immobilie ausreichend Platz und viel Wohnkomfort. Die moderne Ausstattung ist von hoher Qualität. Eleganter Feinstein im Badezimmer, wunderschöne Eiche Vollholz Parkettböden in Fischgrätmuster gelegt, Vollholztüren, chice Beleuchtungselemente und Fußbodenheizung geben ein wundervolles Lebensgefühl. Neben zahlreichen Wohnungen wurden auch die Fassade und die Allgemeinflächen dieses prachtvollen Gründerzeithauses aufwendig renoviert.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- **Wohnfläche 50,18 m²**

  1 Vorraum 3,89 m²

  2 Abstellraum 2,15 m²

  3 WC 1,45 m²

  4 Gang 4,56 m²

  5 Wohnküche 22,57 m²

  6 Schlafzimmer 11,85 m²

  7 Bad 3,70 m²

- Balkon 7,45 m²

Zentrale Lage

In guter, zentraler Lage nahe an der U3 und der Straßenbahnlinie 49 gelegen, erreicht man auf kurzem Wege die Bezirke innerhalb des Gürtels aber auch Schönbrunn und den 14. Bezirk. In der nahen Umgebung bietet sich es ein weitreichendes Angebot an Schulen- und Kinderbetreuungseinrichtungen, vielfältige ärztliche Versorgung und mit dem Meiselmarkt und zahlreichen Nahversorgern eine bunte Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Kanzlei, RA Mag. Georg Schreiber, 1010 Wien, Schottenring 16 gebunden. Die Kosten betragen 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Preis sehr gerne telefonisch unter 0676 920 66 40 oder per Email an bf@befirst-immobilien.com zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap