

## **Moderne Maisonette mit Dachterrasse im 11. Bezirk**



**Objektnummer: 575**

**Eine Immobilie von I.P.V. IMMOBILIEN PROJEKTE & VERKAUF  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 85,68 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 102,98 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,72                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Mayer**

I.P.V. IMMOBILIEN PROJEKTE & VERKAUF GmbH  
3 An der Landesbahn  
2100 Korneuburg





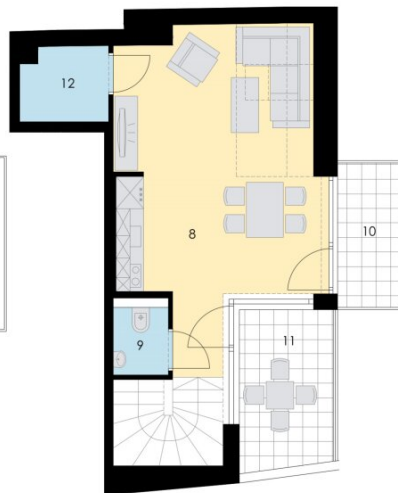








1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

Mautner-Markhof-Gasse  
1110 Wien

## TOP 6

**WOHNNUTZFLÄCHE :**

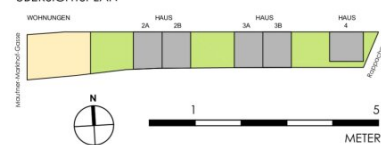
BALKON/TERRASSE  
Anzahl der Zimmer: 3

**85,68 m²**

17,30 m²

|                 |       |    |
|-----------------|-------|----|
| 1. VORRAUM      | 15,89 | m² |
| 2. WC           | 2,43  | m² |
| 3. BAD          | 8,33  | m² |
| 4. ZIMMER       | 12,83 | m² |
| 5. ZIMMER       | 11,73 | m² |
| 6. BALKON       | 5,48  | m² |
| 7. ABSTELLRAUM  | 2,12  | m² |
| 8. WOHNKÜCHE    | 27,54 | m² |
| 9. WC           | 1,77  | m² |
| 10. TERRASSE    | 4,49  | m² |
| 11. TERRASSE    | 7,33  | m² |
| 12. ABSTELLRAUM | 3,04  | m² |

## ÜBERSICHTSPLAN



Unverbindliche Plankopie. Änderungen sind während der Bauauführung, infolge Behördenauflage, haustechnischer und konstruktiver Massnahmen vorbehalten. Einrichtung ist illustrativ dargestellt und nicht Vertragsgegenstand!

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |                         |                         |          |                        |                           |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------|------------------------|---------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 737,16 m <sup>2</sup>   | Charakteristische Länge | 2,16 m   | Mittlerer U-Wert       | 0,27 W/(m <sup>2</sup> K) |
| Bezugsfläche       | 589,73 m <sup>2</sup>   | Heiztage                | 203 d    | LEK <sub>p</sub> -Wert | 19,46                     |
| Brutto-Volumen     | 2.313,73 m <sup>3</sup> | Heizgradtage            | 3.445 Kd | Art der Lüftung        | Fensterlüftung            |
| Gebäude-Hüllfläche | 1.069,97 m <sup>2</sup> | Klimaregion             | N        | Bauweise               | mittelschwer              |
| Kompaktheit A/V    | 0,46 1/m                | Norm-Außentemperatur    | -12,4 °C | Soll-Innentemperatur   | 20,0 °C                   |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

|                               |                                       |         |                        |                           |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------|------------------------|---------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | Anforderung 38,2 kWh/m <sup>2</sup> a | erfüllt | HWB <sub>ref, RK</sub> | 31,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               |                                       |         | HWB <sub>SK</sub>      | 31,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| End-/Lieferenergiebedarf      |                                       |         | E/LEB <sub>SK</sub>    | 73,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | Anforderung 0,85                      | erfüllt | f <sub>GES</sub>       | 0,72                      |
| Erneuerbarer Anteil           |                                       | erfüllt |                        |                           |

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |              |                               |                           |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------------|---------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 23.967 kWh/a | HWB <sub>ref, SK</sub>        | 32,5 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf                      | 23.967 kWh/a | HWB <sub>SK</sub>             | 32,5 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Warmwasserwärmebedarf                | 9.417 kWh/a  | WWWB <sub>SK</sub>            | 12,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizenergiebedarf                    | 43.856 kWh/a | HEB <sub>SK</sub>             | 59,5 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieaufwandszahl Heizen           |              | g <sub>AWZ, H</sub>           | 1,31                      |
| Haushaltsstrombedarf                 | 12.108 kWh/a | HHSB <sub>SK</sub>            | 16,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| End-/Lieferenergiebedarf             | 55.250 kWh/a | EEB <sub>SK</sub>             | 74,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf                  | 73.091 kWh/a | PEB <sub>SK</sub>             | 99,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 66.355 kWh/a | PEB <sub>n.enr., SK</sub>     | 90,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 6.736 kWh/a  | PEB <sub>enr., SK</sub>       | 9,1 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Kohlendioxidemissionen               | 13.496 kg/a  | CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub> | 18,3 kg/m <sup>2</sup> a  |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |              | f <sub>GES, SK</sub>          | 0,72                      |
| Photovoltaik-Export                  | 0 kWh/a      | PV <sub>Export, SK</sub>      | 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a  |

## ERSTELLT

|                   |            |              |                                   |
|-------------------|------------|--------------|-----------------------------------|
| GWR-Zahl          |            | ErstellerIn  | ARGE STIBA HOLDING Schulungs GmbH |
| Ausstellungsdatum | 06.10.2017 |              | Bmstr. Karl Poschalko             |
| Gültigkeitsdatum  | 06.10.2027 |              |                                   |
|                   |            | Unterschrift |                                   |

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

Die hier präsentierte, lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage und einen durchdachten Grundriss. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines modernen Neubaus und ist bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug erreichbar. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, bietet die Immobilie ein großzügiges und gleichzeitig praktisches Wohnkonzept mit insgesamt drei Zimmern.

Großflächige Verglasungen sorgen für ein offenes Raumgefühl und fluten die Wohnung mit natürlichem Licht. Die zentral begehbaren Räume und die clevere Raumaufteilung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige Ausstattungsmerkmale wie eine Fußbodenheizung, ein Badezimmer mit sowohl Wanne als auch Dusche sowie eine angenehme Raumhöhe runden das Wohnkonzept auf höchstem Niveau ab.

Die Wohnung wird teilmöbliert angeboten und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf Komfort und Stil legen.

Die Aufteilung der großen Wohnfläche gestaltet sich wie folgt:

### Wohn-Highlights im Überblick

- Großzügige **2-Ebenen-Maisonette** mit 3,5 Zimmern
- **Offene DAN-Designküche** mit Kochinsel
- **2 Terrassen** & 1 Balkon – insgesamt fast 17 m<sup>2</sup> Außenfläche
- **Fußbodenheizung** & Klimaanlage
- Tageslichtbad mit **Badewanne & Dusche**
- Gäste-WC auf beiden Ebenen
- **Moderne Fenster mit Rollläden & Sonnenschutz**
- **Abstellräume auf beiden Etagen**
- Ruhiger, gepflegter Innenhof
- Aufzug im Haus

- zwei Terrassen ca. 11 m<sup>2</sup>

Bei weiteren Fragen oder Besichtigungsterminen wenden Sie sich an unsere Maklerin Frau Denise Mayer, [0664 968 10 33](tel:06649681033).

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap