

## **Exklusive Familienvilla in Toplage Döblings - nobel residieren im Glanzing Park**



**Objektnummer: 37868**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:                         | Österreich             |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien              |
| Baujahr:                      | 2005                   |
| Zustand:                      | Gepflegt               |
| Alter:                        | Neubau                 |
| Wohnfläche:                   | 470,00 m²              |
| Nutzfläche:                   | 644,00 m²              |
| Gesamtfläche:                 | 644,00 m²              |
| Zimmer:                       | 12,50                  |
| Bäder:                        | 5                      |
| Balkone:                      | 1                      |
| Terrassen:                    | 4                      |
| Stellplätze:                  | 3                      |
| Garten:                       | 633,00 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | C 86,40 kWh / m² * a   |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,68                 |
| Kaufpreis:                    | 3.600.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**André Kostadinov**

360lage eins GmbH





















# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**BEZEICHNUNG** Raffelspergasse 9a+b

**Umsetzungsstand** Ist-Zustand

**Gebäude(-teil)** EG-OG3

**Baujahr** 2005

**Nutzungsprofil** Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten

**Letzte Veränderung**

**Straße** Raffelspergasse 9a+b

**Katastralgemeinde** Pötzleinsdorf

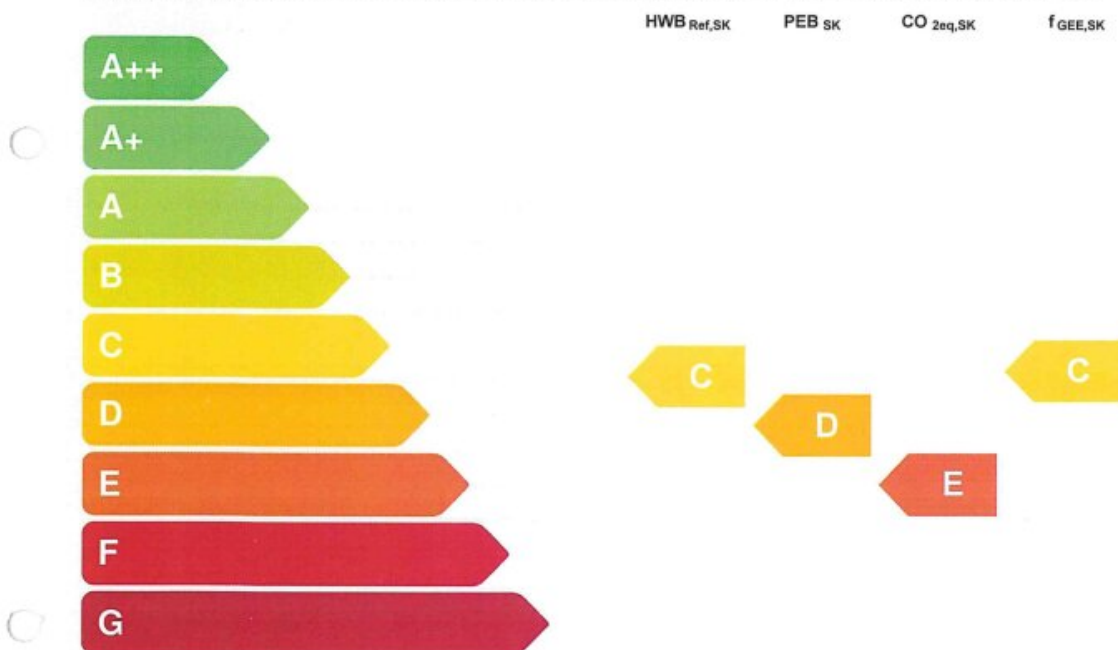
**PLZ/Ort** 1190 Wien-Döbling

**KG-Nr.** 1510

**Grundstücksnr.** 323/68,245,7,10,236

**Seehöhe** 200 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



**HWB<sub>Ref,SK</sub>:** 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).

**fGEE:** 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).

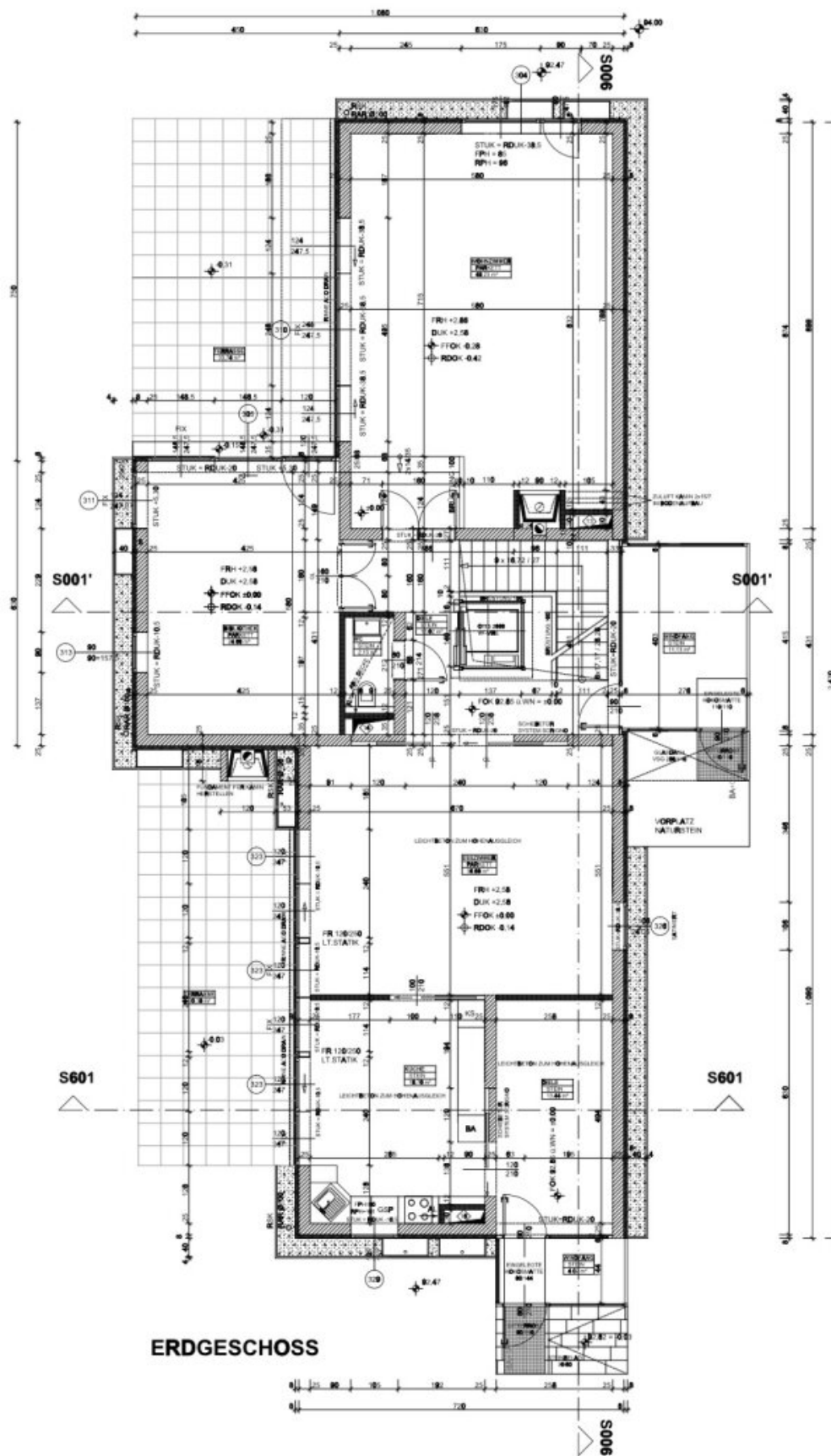
**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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 das 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.



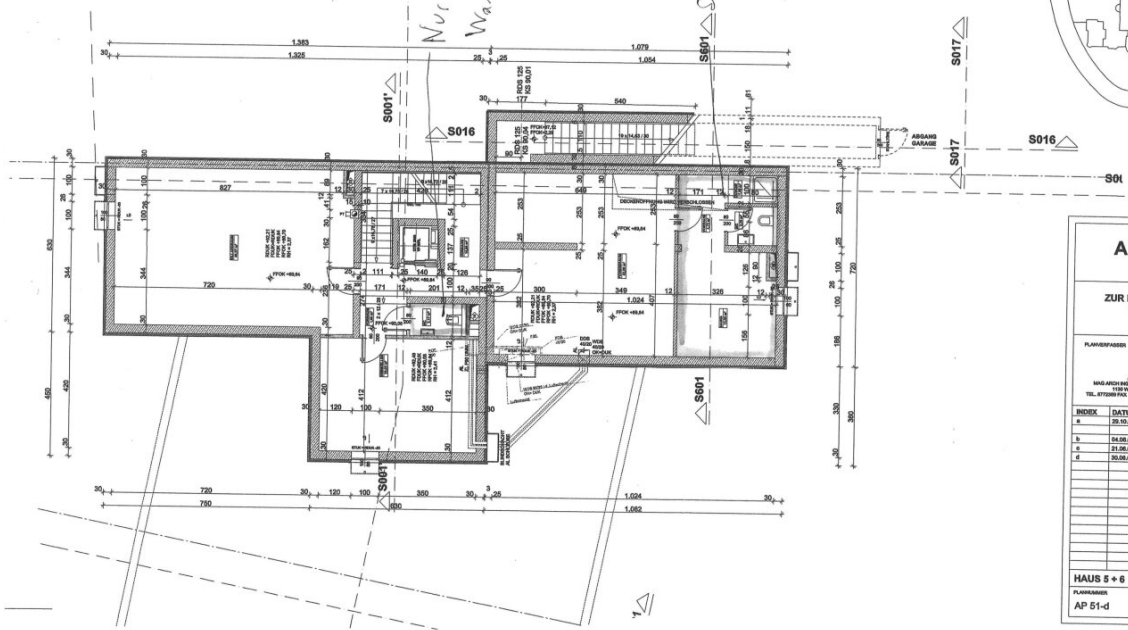
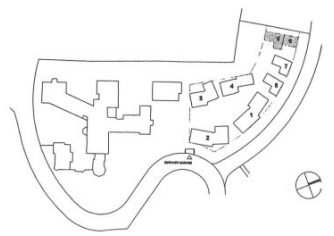




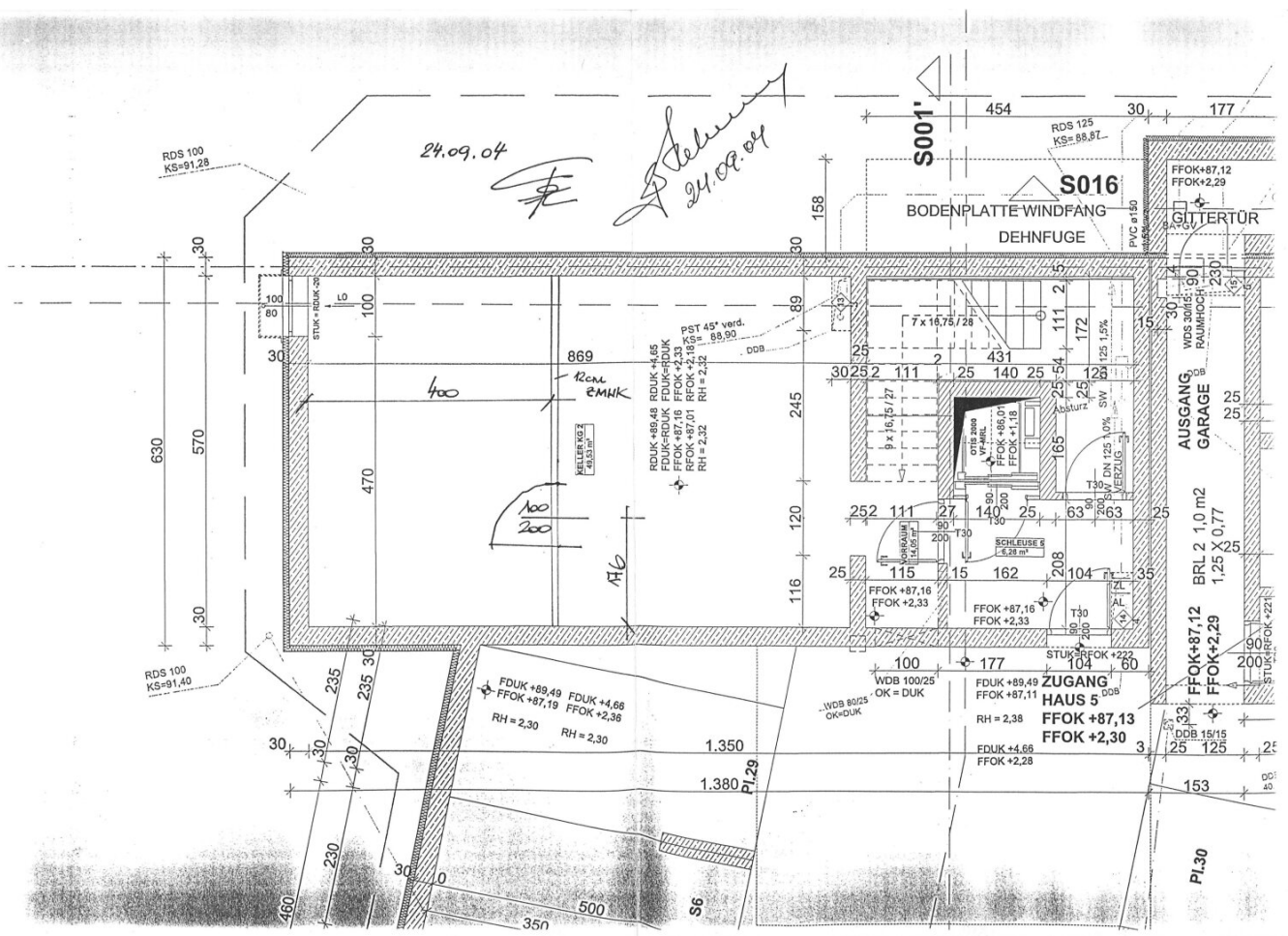
8.03.03  
*[Signature]*

Nur Boden Standard  
 Wand durch Familie Levin

Standard → Modern



| AUSFÜHRUNGSPLAN<br>BAUTEIL I                                                                                   |          |                                                                          |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------|--|
| ZUR ERRICHTUNG EINER WOHNHANUSANLAGE<br>1190 WIEN, GLANZINGASSE 35 - 39<br>IDENT RAFFELSPERGERGASSE 1          |          |                                                                          |  |
| PLANNUMMER                                                                                                     |          | BAUWERK                                                                  |  |
| PLANNUMMER<br>1190 WIEN, GLANZINGASSE 35 - 39<br>IDENT RAFFELSPERGERGASSE 1                                    |          | BAUWERK<br>1190 WIEN, GLANZINGASSE 35 - 39<br>IDENT RAFFELSPERGERGASSE 1 |  |
| INDEX                                                                                                          | DATUM    | ÄNDERUNG                                                                 |  |
| A                                                                                                              | 20.03.03 | 1. UG - KELLERGESCHOSS                                                   |  |
| B                                                                                                              | 24.06.04 | ÄNDERUNG GARAGE                                                          |  |
| C                                                                                                              | 21.06.04 | ÄNDERUNG KELLERGESCHOSS L.T. 1190                                        |  |
| D                                                                                                              | 20.06.04 | ÄNDERUNG L.T. 1190                                                       |  |
| E                                                                                                              | 20.06.04 | ÄNDERUNG L.T. 1190                                                       |  |
| HAUS 5 + 6 1.UG - KELLERGESCHOSS<br>PLANNUMMER: AP 51-d    MAßSTAB: 1:50    GEZEICHNET: SES    DATUM: 10-09-03 |          |                                                                          |  |



## Objektbeschreibung

### Exklusive Familienvilla in Toplage Döbling - Eine Villa, wie sie kaum ein zweites Mal auf den Markt kommt

Diese freistehende Familienvilla im begehrten **Cottageviertel von Döbling** vereint luxuriöses Wohnen, großzügige Flächen und absolute Ruhelage auf höchstem Niveau. Mit einer **Grundfläche von 900 m<sup>2</sup>, einer Gartenfläche von 633m<sup>2</sup>, einer Nutzfläche von 644 m<sup>2</sup> mit einer Wohnfläche von 470 m<sup>2</sup>** auf insgesamt **fünf Ebenen** (drei Regel- und zwei Kellergeschosse) bietet die Liegenschaft überdurchschnittlich viel Raum für gehobene Wohnansprüche. Der Garten ist fast vollständig uneinsehbar und wird von allen Seiten umschlossen. Die Erschließungswege sind solide und von sehr guter Bauqualität, ebenso die Einfriedung. Direkt neben der Wohnanlage befindet sich eine angeschlossene, ca. 16.000 m<sup>2</sup> große Parkanlage. Im Bereich der Allgemeinflächen stehen Ihnen außerdem ein Wellnessbereich mit Indoor-Swimmingpool aus Edelstahl (Berndorf), eine Sauna (Klafs), ein Dampfbad (Klafs) und ein Wintergarten mit Außenliegebereich zur Verfügung. Weiters gibt es noch einen voll ausgestatteten Fitnessbereich.

#### Eckdaten im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca. 470 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** ca. 644 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 900 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** ca. 633m<sup>2</sup> (2 Gärten)
- **Zimmer:** 12,5 (darunter 3 Schlafzimmer)
- **Bäder:** 5 + 2 separate Gäste-WCs
- **Terrassen:** 4 mit insgesamt ca. 115 m<sup>2</sup> (davon auf einer Terrasse ein Wintergarten)
- **Balkon:** ca. 8,6 m<sup>2</sup>
- **Stellplätze:** 3 Tiefgaragenplätze mit direktem Zugang zum Haus
- **Baujahr:** ca. 2005

- **Zustand:** gepflegt
- **Eigentumsform:** Wohnungseigentum
- **Beziehbar:** nach Vereinbarung
- **Kaufpreis:** € 3.600.000,—

#### **Besondere Highlights dieser Villa:**

- **Große** Nutz- und Wohnfläche sowie Grund- und Gartenfläche
- Großzügiger, sonniger **Garten**
- **Privater Lift** über alle Etagen
- **Billardraum** und **Fitnessbereich** mit Ballettstange und Spiegel
- **Sauna** mit eigenem Bad
- Stilvoller **Wintergarten** mit Blick ins Grüne
- **Weinkeller** mit konstant regulierbarer Temperatur
- **City-Blick** vom 2. Obergeschoss
- **Ruhige, exklusive** Wohnlage
- Gemeinsamer Pool in der Anlage
- Zusätzlicher Fitnessraum in der Anlage
- Gemeinsamer parkähnlicher Garten in der Anlage
- Schöner Altbaubestand in der Anlage mit schönen Erschließungen

Diese repräsentative Liegenschaft verbindet elegante Architektur mit durchdachter Raumaufteilung und stilvoller Ausstattung. Ideal für Familien, die Ruhe, Privatsphäre und

urbanen Komfort in einer der besten Wohngegenden Wiens suchen.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin! Bei Fragen oder für die Übersendung von Detailunterlagen steht Ihnen Herr André Kostadinov gerne jederzeit unter +43 (0) 690 101 777 25 oder [ako@lageeins.com](mailto:ako@lageeins.com) zur Verfügung.**

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: Ist an RA Dr. Bernhard Hofmann gebunden: Honorar Vertragserrichtung und Treuhandschaft 0,6% des Kaufpreises brutto inkl. USt. und Barauslagen

Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Sonstige Information:

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein.*

*Wir halten weiters fest, dass uns alle Daten und Angaben von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt wurden und sich die Fakten entweder auf vorhandene Unterlagen oder mündliche Bestätigungen beziehen. Trotz größter Sorgfalt kann im Einzelfall keine Garantie für bestimmte*

Angaben übernommen werden. Bitte beachten Sie, dass sich der Kaufpreis **nicht** auf eine bestimmte Fläche in m<sup>2</sup> und einem damit zu multiplizierenden m<sup>2</sup>-Preis, **sondern** als Pauschalkaufpreis auf das Objekt, wie es liegt und steht, bezieht. Somit sind Flächen ausschließlich als Richtwert zu sehen und könnten, trotz sorgfältiger Berechnung dennoch um mehr als 5% abweichen. Um sicherzugehen, sollten Sie als Interessent vor Ort eigene Naturmaße nehmen, um Fehler auszuschließen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap