

**Kornhäuselgasse | Renovierungsbedürftige  
1-Zimmer-Wohnung mit Abstellraum im 1. Liftstock zu  
verkaufen**



**Objektnummer: 37891**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kornhäuselgasse 3
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	42,26 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	42,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	71,84 €
USt.:	7,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**André Kostadinov**

360lage eins GmbH



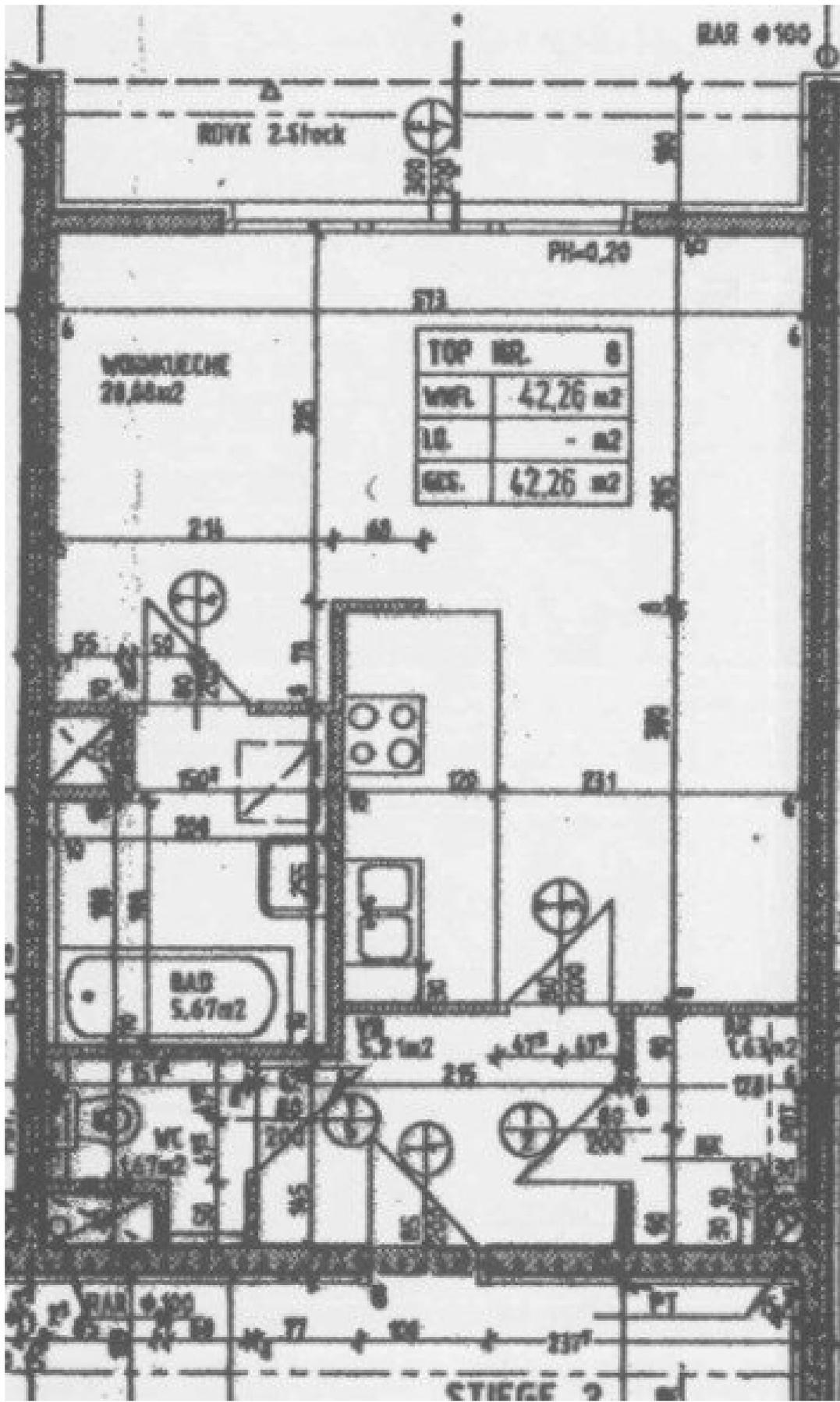






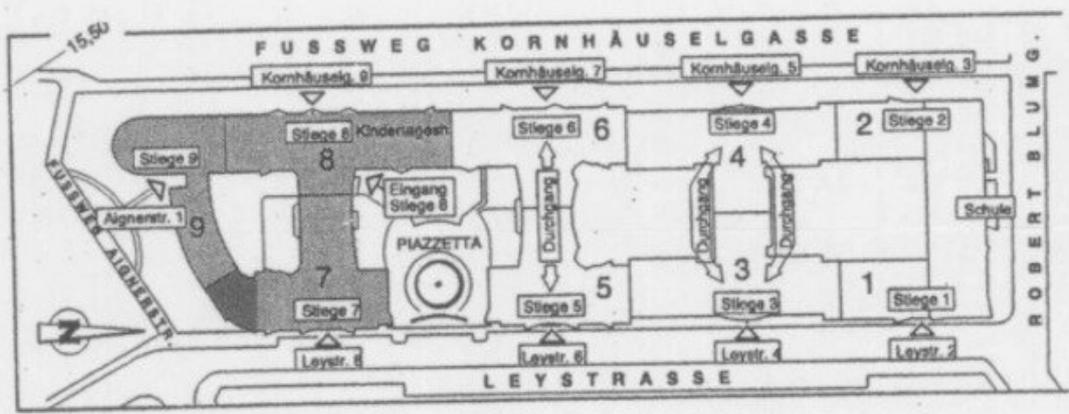






0-174/111  
7,00

# ÜBERSICHTSPLAN 1:2000



0-174/111  
7,00

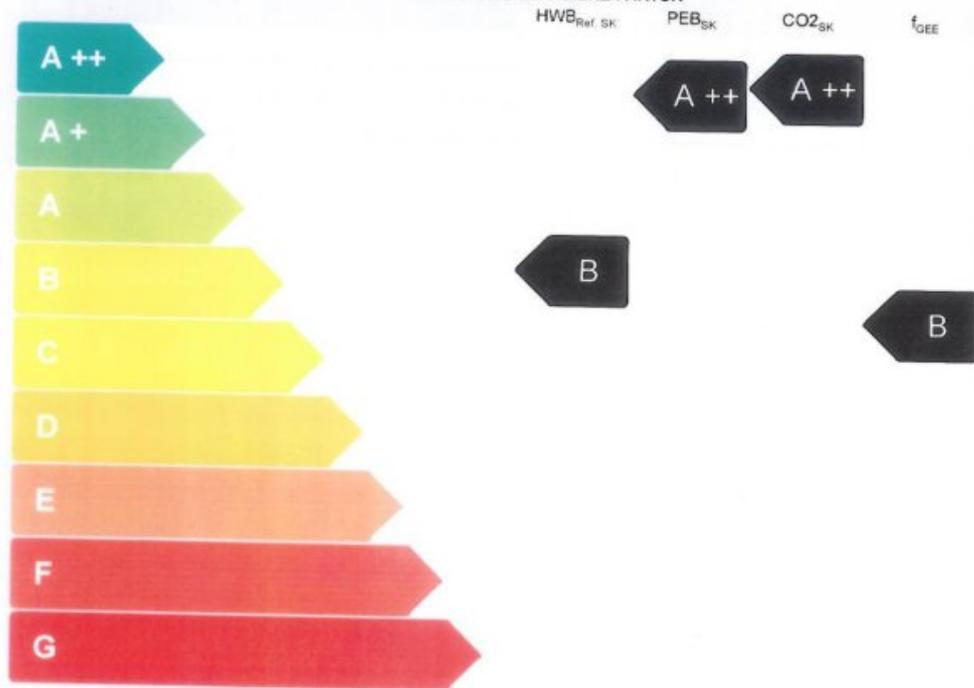
# Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	WP Kornhäusel - Kornhäuselgasse 3 Wohnen		
Gebäude(-teil)	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	Baujahr	1993
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Kornhäuselgasse 3	Katastralgemeinde	Brigittenau
PLZ/Ort	1200 Wien-Brigittenau	KG-Nr.	1620
Grundstücksnr.	3866/20	Seehöhe	170 m

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



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gelagerten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmelückgewinnung zu halten.

**WWB:** Der **Wärmewasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HSEB:** 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 Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** 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<sub>re</sub>) und einen nicht-erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter 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 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.

Gebäudeprofil Duo® Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 02.11.2018, www.etu.at

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB Österreichischer  
Institut für Bautechnik

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	5.225,5 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	4,77 m	mittlerer U-Wert	0,57 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	4.180,4 m <sup>2</sup>	Heiztage	193 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	25,33
Brutto-Volumen	15.364,1 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3459 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.218,5 m <sup>2</sup>	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,21 m <sup>-1</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref, RK</sub>	30,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub>	30,1 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	E/LEB <sub>RK</sub>	77,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE</sub>	0,97
Erneuerbarer Anteil		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	163.753 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub>	31,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	163.753 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	31,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	66.756 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	328.716 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	62,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizten		e <sub>AWZ, H</sub>	1,43
Haushaltsstrombedarf	85.829 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	414.545 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	79,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	267.340 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	51,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	117.223 kWh/a	PEB <sub>h,em, SK</sub>	22,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	150.117 kWh/a	PEB <sub>em, SK</sub>	28,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	31.025 kg/a	CO <sub>2,SK</sub>	5,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,99
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV <sub>Export, SK</sub>	kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 01.03.2019  
Gültigkeitsdatum 12.02.2029

ErstellerIn  
Unterschrift



ARCHITEKT  
D.I. KOPS M.A.  
DIPLOMIERTER INGENIEUR UND BILDENDER ZWISCHENBEREITER  
A-1030 Wien, Reichnerstraße 32/16  
T 01-715 20 23 M 0681-1066 2964

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungserfahrungen unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

\*Gebäudeprofil Duo® Software, ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, www.etu.at

# Objektbeschreibung

## 1200 Brigittenau | Wohnpark Kornhäusel - ein Wiener Original

Wissenswertes zum Projekt:

Die Wohnhausanlage zwischen Kornhäuselgasse und Leystraße wurde in den **1990er Jahren** errichtet. Auf insgesamt 9 Stiegen verteilen sich neben zahlreichen Eigentums- und Mietwohnungen auch mehrere Nahversorgungsmöglichkeiten, darunter ein **BILLA**, ein **BIPA**, eine **Trafik** sowie ein **Restaurant**.

Ebenfalls befindet sich direkt in der Anlage ein **Kindergarten** und eine **Volksschule**. Somit schafft der Wohnpark Kornhäusel die optimale Grundlage für fast alle Wohnansprüche. Ob Single-Garçonnière oder Familienwohnung - diese Anlage wird jedem Bedarf gerecht. Zudem zeichnet sich unser Wiener Original durch zahlreiche **Begrünungen**, großzügige Innenhöfe mit **Kinderspielflächen** und **ruhigen Rückzugsorten** aus.

Das Gebäude verfügt über einen **Fernwärmeanschluss**. Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet. Außerdem befinden sich auf den jeweiligen Stiegen großzügige **Fahrradräume**.

In der Anlage gibt es eine **Tiefgarage** mit der Möglichkeit **PKW-Stellplätze anzumieten**. Bei Interesse daran stellen wir Ihnen gerne den Kontakt zur zuständigen Hausverwaltung ARWAG Immobilien her.

Unser Angebot:

Aktuell stehen **14 bestandsfreie Wohneinheiten** zum Verkauf. Es erwarten Sie **Wohnungsgrößen zwischen rund 38 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup>, 1 bis 4 Zimmer**. Das Angebot erstreckt sich von direkt bezugsfertigen Wohnungen mit Einbauküche bis hin zum Bastlerhit für Selbsterbauer. Kaufpreise ab € 149.000,--

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: Ist an **RA Dr. Rainer Brinskele, LL.M.**: 1,5% des Kaufpreises für die Vertragserrichtung zzgl. 20% USt. (inkl. Kosten für die treuhändige Abwicklung des Kaufvertrags und für eine allfällige Fremdfinanzierung) zzgl. Notarkosten, zzgl. Barauslagenpaschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

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

*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.*

## **Wohnpark Kornhäusel - STG 2 | TOP 8**

Zum Verkauf gelangt diese renovierungsbedürftige 1 Zimmer Wohnung in der Kornhäuselgasse. Die Wohnung ist zu einem ruhigen Fahrrad- und Fußgänger-Weg mit Blick auf die Kleingartensiedlung KGV Brigittenau ausgerichtet. Mit etwas Kreativität und handwerklichem Geschick kann diese Wohnung schnell im neuen Glanz erstrahlen.

### **Eckdaten:**

- 42,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- separierte Küchennische mit Anschlüssen für eine Küchenzeile
- westseitige Ausrichtung
- 1. Liftstock
- separate Toilette

- Abstellraum
- Bad mit Wanne
- Kellerabteil

**Kaufpreis: € 149.000,--**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <475m

Apotheke <250m

Klinik <1.125m

Krankenhaus <1.450m

### **Kinder & Schulen**

Schule <50m

Kindergarten <175m

Universität <525m

Höhere Schule <1.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <775m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <325m

Post <675m

Polizei <725m

### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <625m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap