

## **EXKLUSIVES WOHNEN BEIM SCHLOSS BELVEDERE**



**Objektnummer: 37934**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	86,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	96,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	96,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	246,64 €
<b>USt.:</b>	24,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

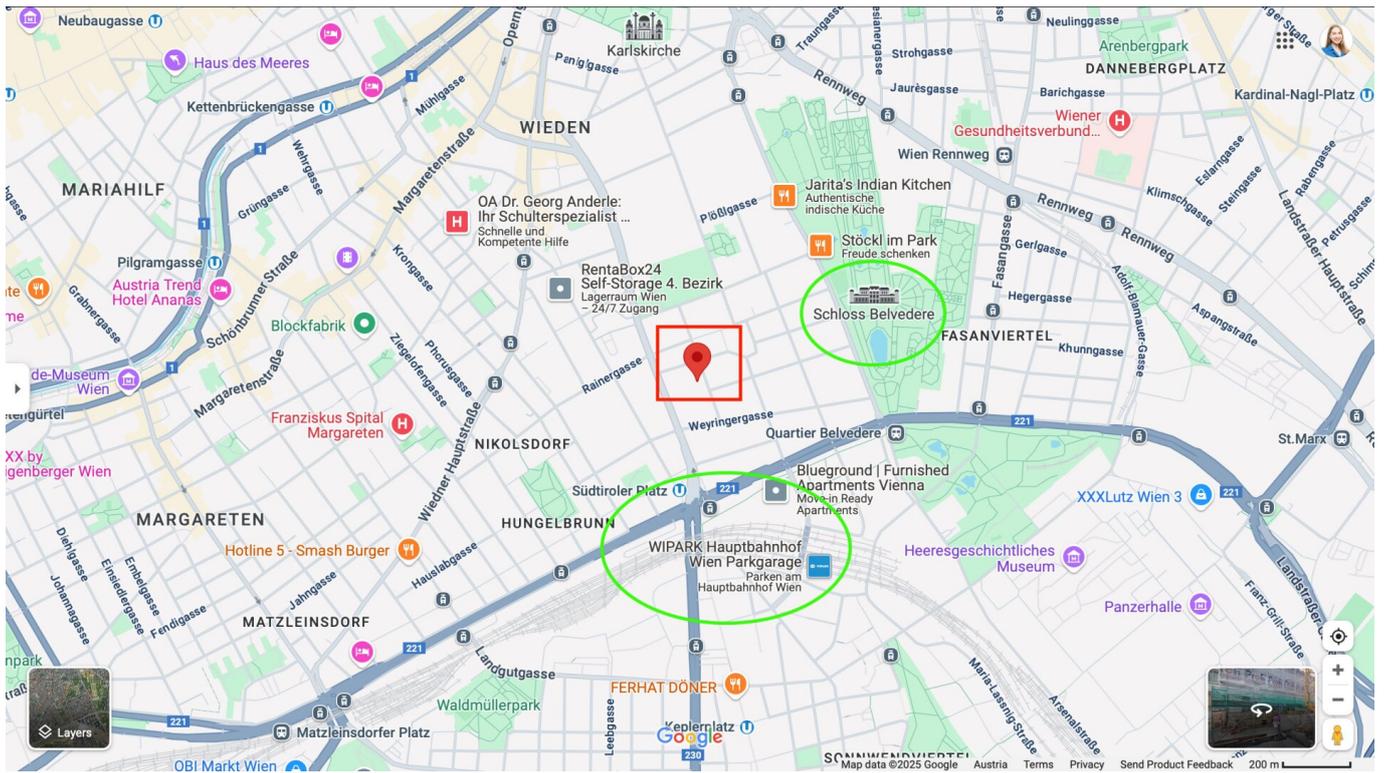
## Ihr Ansprechpartner



**André Kostadinov**

360lage eins GmbH













**WNF TOP 19[m<sup>2</sup>]**

2. Obergeschoss

Vorraum	10,69
Zimmer	18,73
Wohnküche	26,13
Zimmer	24,60
Bad	5,92

**Summe GESAMT**

**86,07**

**Balkone 10,25**



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag.  
Für die Bestellung von Einbaumöbeln müssen Naturmaße genommen werden!  
Örtliche Abminderung der Raumhöhe durch abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis der Haustechnik sind möglich.

DG-Ausbau, Viktorgasse 14, 1040 Wien  
Maßstab 1:100 Datum 25.09.2023

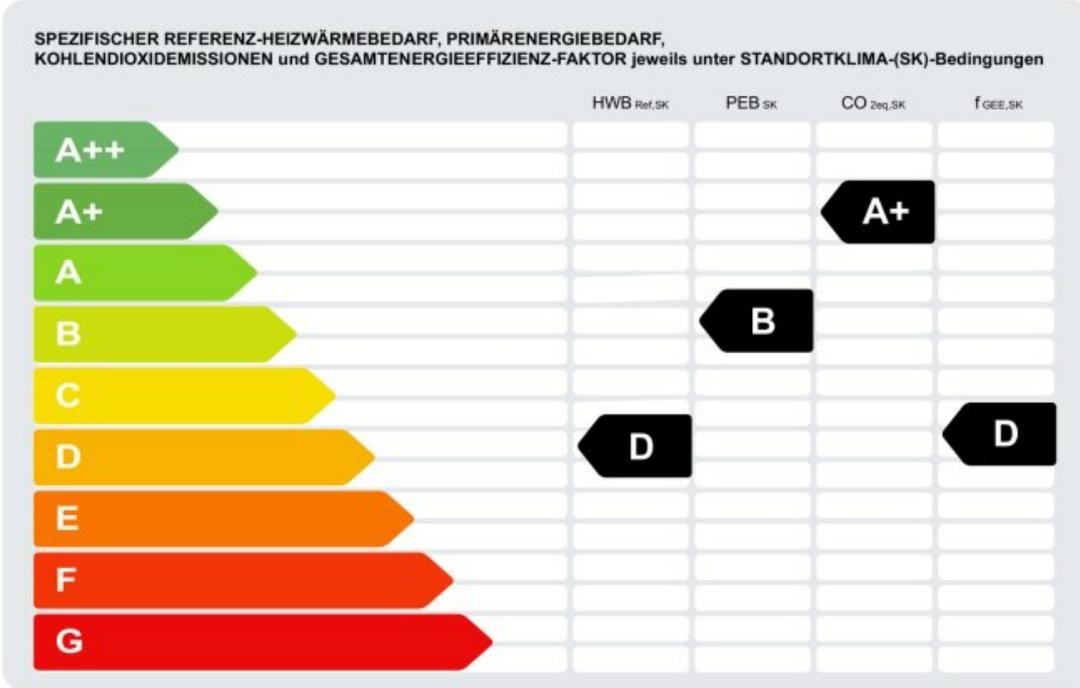
# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

B-LAB  
Ziviltechniker

<b>BEZEICHNUNG</b>	Viktorgasse 14/1	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Bestand Stiege 1	<b>Baujahr</b>	2018
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	<b>Letzte Veränderung</b>	
Straße	Viktorgasse 14/1	<b>Katastralgemeinde</b>	Wieden
PLZ/Ort	1040 Wien-Wieden	<b>KG-Nr.</b>	01011
Grundstücksnr.	313	<b>Seehöhe</b>	190 m



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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<sub>GEE</sub>:** 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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nen</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 Fassung aktualisiert.

**All 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Objektbeschreibung

### **Charmant sanierte 3 Zimmer Altbauwohnung mit 2 Balkonen. Ausgerichtet zu ruhigen Innenhöfen.**

Eckdaten:

- Erstbezug nach Generalsanierung
- Offene Wohnküche mit Einbauküche
- 2 Schlafzimmer
- Ein Bad mit Dusche und Wanne, Doppelwaschtisch
- Die Wohnung ist süd-/westseitig ausgerichtet und zu zwei sehr ruhigen Innenhöfen ausgerichtet.
- Französische Balkone im Schlaf- und Wohnzimmer
- Fast 9 m<sup>2</sup> großer neu errichteter Balkon mit sonniger Ausrichtung und optimalem Layout für einen Esstisch, Grill oder Outdoorliegen
- Ein traditioneller Wiener Klopfbalkon
- Vorzimmer mit großzügiger Schranknische und viel Platz für einen Einbauschränk oder Staufächer
- Hohe Raumhöhen (3,30m)

**Kaufpreis: € 689.000,--**

**Bitte beachten Sie, dass aufgrund aktueller Begebenheiten einige Dinge in der Ausstattung und den Allgemeinflächen nicht fertiggestellt sind und vom Käufer selbst fertiggestellt werden müssen. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie bei uns konkret bei Anfrage des Objektes. Dies ist auch der Grund für den im Vergleich zu anderen Projekten im Bezirk deutlich niedrigeren Verkaufspreis.**

*Die auf den Fotos ersichtlichen Einrichtungsgegenstände sind ein "HomeStaging", das ausschließlich Präsentationszwecken dient und nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes ist.*

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr André Kostandinov gerne jederzeit unter +43 690 10177725 oder [ako@lageeins.com](mailto:ako@lageeins.com) zur Verfügung.**

#### **Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:**

- Kaufvertragserrichtung: Ist an **Podovsovnik Rechtsanwälte, Habsburgergasse 2/2, 1010 Wien** gebunden.
- Vertragserrichtungshonorar: 1,5% netto des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen.
- Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Provision 3% zzgl. 20% USt.

**Lassen Sie sich gerne zu dem Projekt und den verfügbaren Wohnungen noch heute beraten!**

**Wichtige Hinweise!**

*Die Flächenangaben in den Exposés und den Verkaufsunterlagen basieren auf dem aktuellen Planstand vom 25.09.2023. Das konkrete Flächenmaß kann sich im Zuge des Projektverlaufs und der Fertigstellung noch ändern (auch maßgeblich über 5%). Abweichungen von den angegebenen Flächenmaßen haben **keine** Auswirkung auf die Kaufpreisbildung. Der Kaufpreis hängt **nicht** von den tatsächlichen Nutzflächen in Natur ab. Bitte informieren Sie sich vor Abgabe des Kaufangebotes zur Sicherheit über allfällige Änderungen oder vermessen Sie die Flächen vor Abgabe des Kaufangebotes selbst.“*

*Die angegebenen Betriebskosten sind vorläufige Akontowerte. Die tatsächlichen Vorschreibungsbeträge können davon noch abweichen.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap