

"Wohntraum" - Neubau Gartenwohnung Top 1 - Erstbezug



Objektnummer: 6115/3334971

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz Glaser Gasse 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	20,00 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	33,89 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.140,00 €
Sonstige Kosten:	2.140,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfsgasse 4 / 14

1140 Wien

T +43 664 30 88
H +43664308894

Gerne stehe ich
Verfügung.

in zur

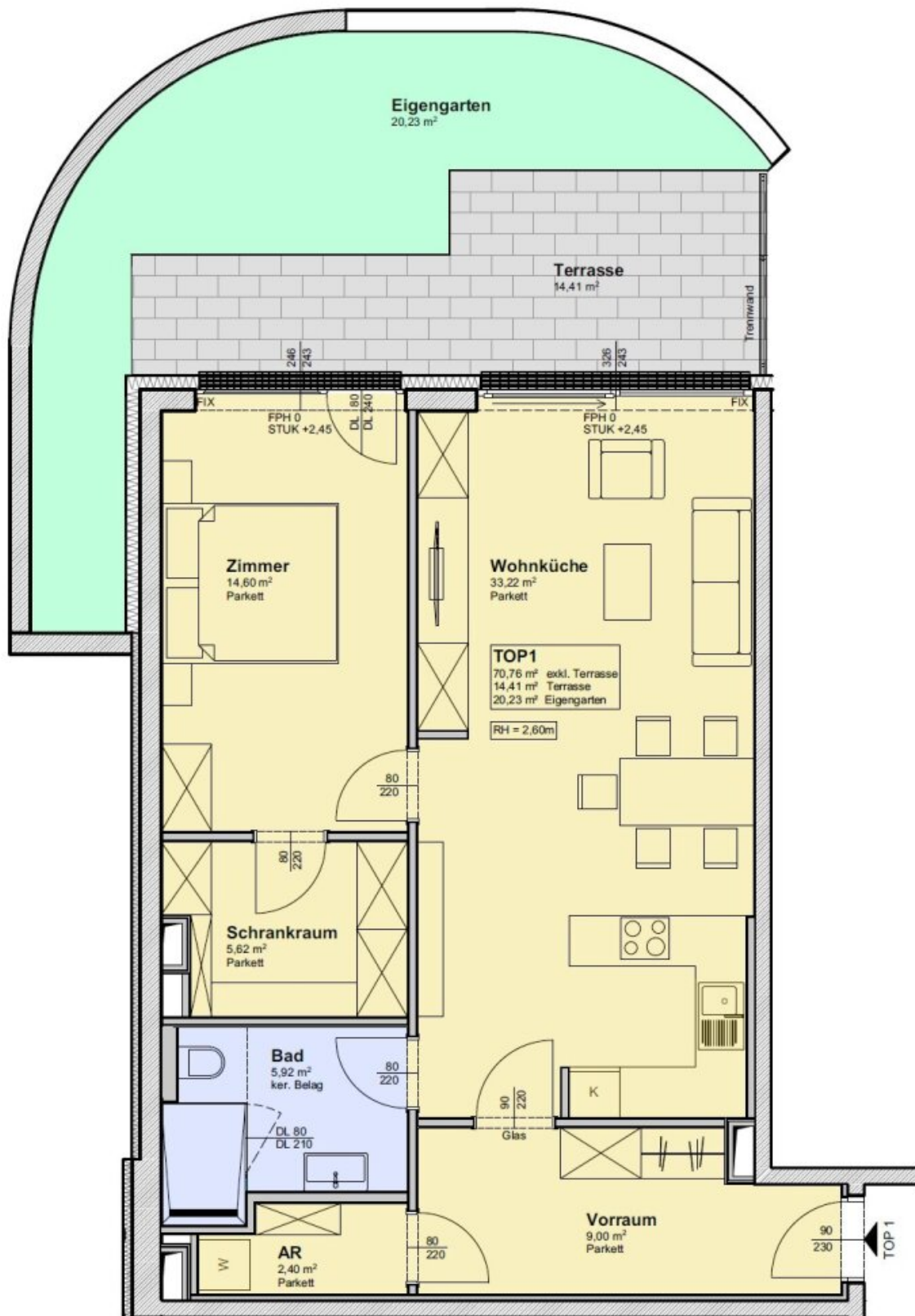


Stubenvoll IMMOBILIEN









1170 Wien Franz Glaser Gasse 30

1.101 m² WFL + 396 m² Terr/Balkon/Loggia + 213 m² Garten

1.UG – € 19 Netto + € 3 BK + 10% USt = € 24,20/m²:

	<u>Netto:</u>	<u>Brutto:</u>
Top 1: 71 m ² + 15 Terr + 20 m ² Garten (2 Zi) –	€ 1.679,-	€ 2.140,-
Top 2: 60 m ² + 16 Terr + 38 m ² Garten (2 Zi) –	€ 2.092,-	€ 2.670,-
Top 3: 71 m ² + 14 Terr + 79 m ² Garten (2 Zi) –	€ 2.174,-	€ 2.770,-

EG - € 20 Netto + € 3 BK + 10% USt = € 25,30/m²:

Top 4: 75 m ² + 6 Balkon + 8 m ² Balkon (3 Zi) –	€ 1.660,-	€ 2.100,-
Top 5: 60 m ² + 18 m ² Balkon (2 Zi) –	€ 1.381,-	€ 1.750,-
Top 6: 75 m ² + 8 m ² Balkon + 23 m ² Garten (3 Zi) –	€ 1.860,-	€ 2.350,-

1.Stock - € 21 Netto + € 3 BK + 10% USt = € 26,40/m²:

Top 7: 45 m ² + 3 m ² Balkon + 44 m ² Garten (2 Zi) –	€ 1.468,-	€ 1.850,-
Top 8: 73 m ² + 8 m ² Balkon (3 Zi) –	€ 1.640,-	€ 2.060,-
Top 9: 57 m ² + 18 m ² Balkon (2 Zi) –	€ 1.379,-	€ 1.730,-
Top 10: 104 m ² + 8 m ² Balkon + 9 m ² Garten (4 Zi) –	€ 2.389,-	€ 3.000,-

1.DG - € 22 Netto + € 3 BK + 10% USt = € 27,50/m²:

Top 11: 107 m ² + 46 m ² Terrasse (4 Zi) –	€ 2.855,-	€ 3.570,-
Top 12: 126 m ² + 28 m ² Terrasse (5 Zi) –	€ 3.063,-	€ 3.830,-

9x Garagenplätze:

á € 190 + 25 BK + 20% USt = € 258,-	€ 1.710,-	€ 2.322,-
-------------------------------------	-----------	-----------

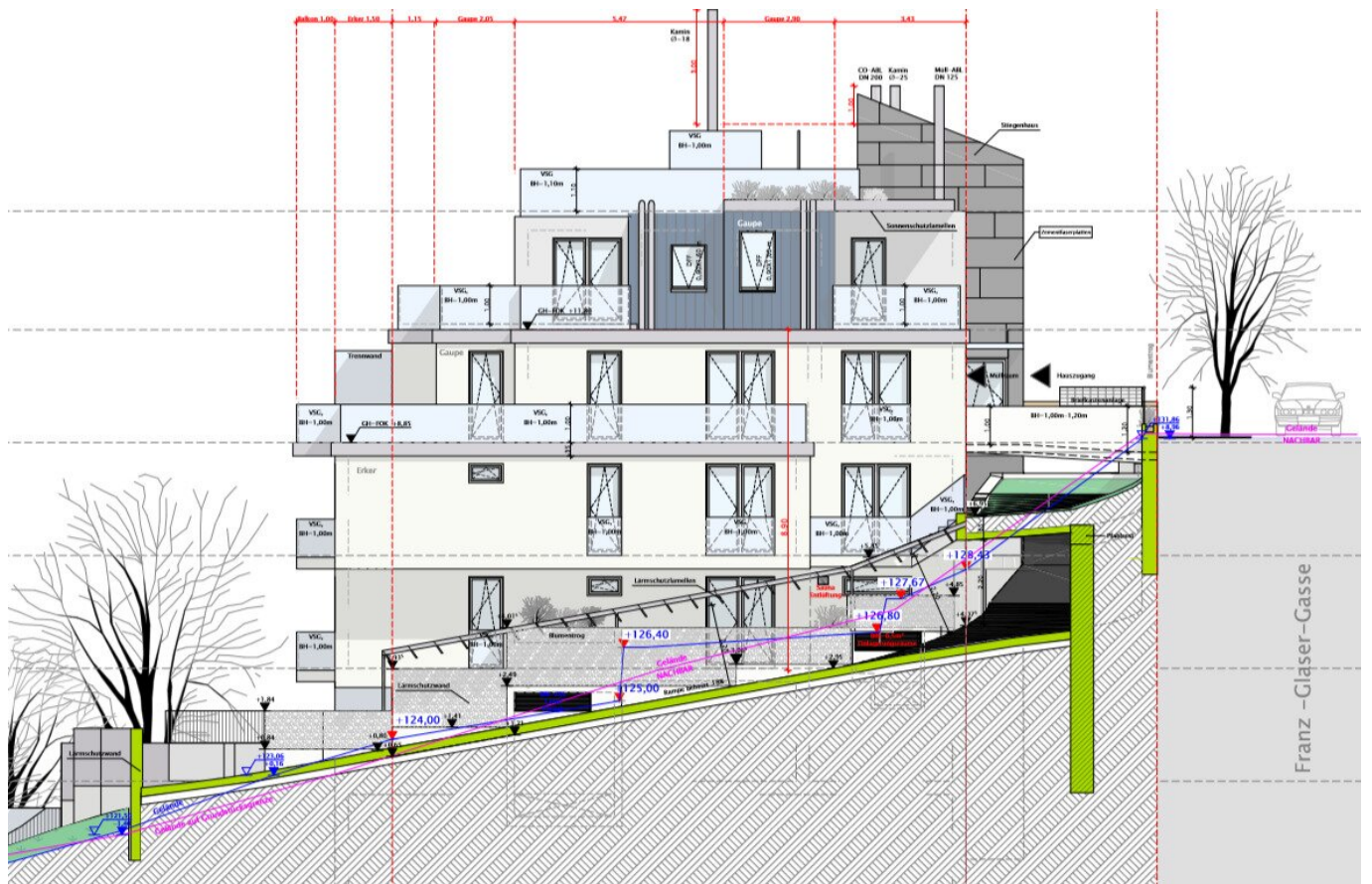
-----	-----
€ 25.350,-	€ 32.142,-

2.DG - VERKAUFT:

Top 13: 177 m² + 200 m² Terrasse (4 Zi)
2 x große Garagenplätze **VERKAUFT**







Energieausweis für Wohngebäude

oib
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

ÖIB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

lanko ivanov
bauphysik.me

BEZEICHNUNG	Franz-Glaser-Gasse 3		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Franz-Glaser-Gasse 3	Katastralgemeinde	Dornbach
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals	KG-Nr.	01401
Grundstücksnr.	1210/17	Seehöhe	213 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++		A ++		
A +			A +	A
A				
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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 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).

Energieausweis für Wohngebäude

oib
Österreichischer
Institut für Bautechnik

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.517,51 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,337 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	1.214,00 m ²	Heiztage	218 d	Bauweise	mittelschwere
Brutto-Volumen	4.677,08 m ³	Heizgradtage	3504 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.977,31 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,1 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,42 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	23
charakteristische Länge	2,37 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Wohnen

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB	33,89 kWh/m ² a	53,881 kWh/a	35,51 kWh/m ² a	36,29 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB		19,386 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB RH		-37,788 kWh/a	-24,90 kWh/m ² a		
HTEB WW		-26,315 kWh/a	-17,34 kWh/m ² a		
HTEB		29,967 kWh/a	19,75 kWh/m ² a		
HEB		9,764 kWh/a	6,43 kWh/m ² a		
HHSB		24,925 kWh/a	16,43 kWh/m ² a		
EEB		34,689 kWh/a	22,86 kWh/m ² a	72,02 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		90,887 kWh/a	59,90 kWh/m ² a		
PEB n.ern.		74,583 kWh/a	49,10 kWh/m ² a		
PEB ern.		16,304 kWh/a	10,70 kWh/m ² a		
CO 2		14,466 kg/a	9,50 kg/m ² a		
f GEE	0,71 -		0,71 -		

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dipl.-Ing. lanko IVANOV
Ausstellungsdatum	06.09.2014	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	05.09.2024		

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

"Wohntraum" - Neubau Gartenwohnung Top 1 - Erstbezug

Insgesamt 13 Top's von 46 m² bis 177 m² mit Terrassen od. Balkon od. Garten -

71 m² Wfl + 15 m² Terrasse + 20m² Garten:

Großes Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse/Garten - Schlafzimmer mit Schrankraum

und Zugang zur Terrasse/Garten - Bad/WC - Vorzimmer - Abstellraum - Kellerabteil.

Tiefgaragenplätze möglich: á € 258,--/Mtl

Das Projekt „Franz-Glaser-Gasse 30“ befindet sich in attraktiver Grün- und Ruhelage in Hernals. Eingebettet in die hügeligen

Ausläufer der „Wiener Hausberge“ ist man in wenigen Minuten im Wienerwald und hat Zugang zu einem – für Großstädte –

ungewöhnlichen Naherholungsangebot. Auch in die Stadt hat man es nicht weit: mit der Straßenbahnlinie 43 ist man in 20

Minuten beim Schottentor. Mit Erweiterung der U-Bahnlinie U5 rückt Hernals noch näher an die Innenstadt heran.

Auf dem Grundstück entsteht ein modernes Wohngebäude mit insgesamt 13 Wohneinheiten und knapp 1.100 m²

Gesamtwohnnutzfläche. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen und sind mit Garten, Balkon und/oder Terrasse ausgestattet.

Zusätzlich kommen die künftigen Bewohner in den Genuss einer hauseigenen Tiefgarage mit 11 Stellplätzen, die durch eine

geschwungene Einfahrt erreicht werden. Die Größe der Wohnungen reichen von 2-Zimmer-Wohnungen für Singles und

Pärchen bis hin zum Dachgeschoss-Penthouse, das sich über zwei Etagen erstreckt und einen atemberaubenden Blick bietet.

Für nähere Informationen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <950m
Apotheke <1.050m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.175m

Kinder & Schulen

Schule <1.475m
Kindergarten <850m
Universität <575m
Höhere Schule <2.850m

Nahversorgung

Supermarkt <575m
Bäckerei <900m
Einkaufszentrum <1.425m

Sonstige

Geldautomat <1.400m
Bank <1.400m
Post <950m
Polizei <1.725m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <2.075m
Straßenbahn <875m

Bahnhof <1.925m

Autobahnanschluss <5.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap