RUHIGER DREI-ZIMMER TRAUM ZUM SELBER GESTALTEN

Objektnummer: 4602

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rebschulgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2103 Langenzersdorf
Baujahr:	1977
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,53 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 120,72 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	279.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 5 und 6
1190 Wien

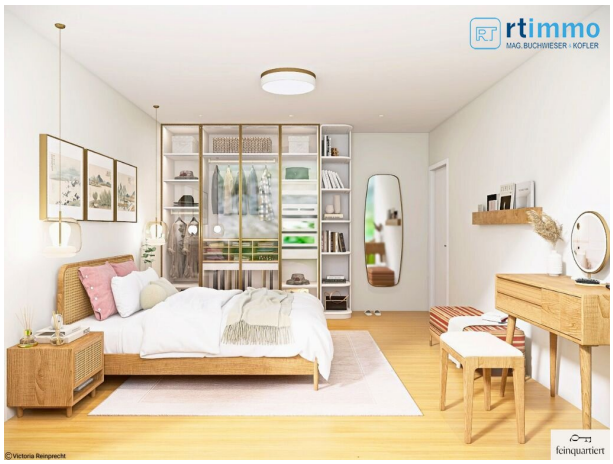
rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
feinquartiert

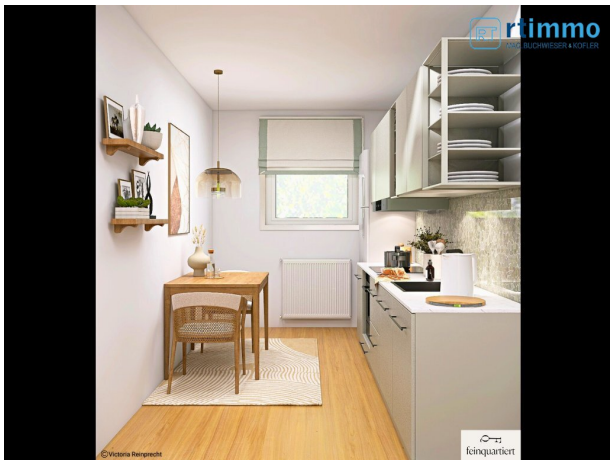
rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
feinquartiert

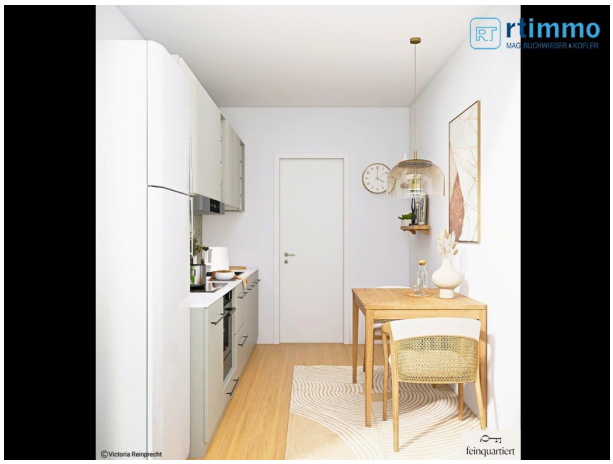
rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
feinquartiert
©Victoria Reinprecht


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
feinquartiert
©Victoria Reinprecht

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
©Victoria Reinprecht
feinquartiert


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
©Victoria Reinprecht
feinquartiert

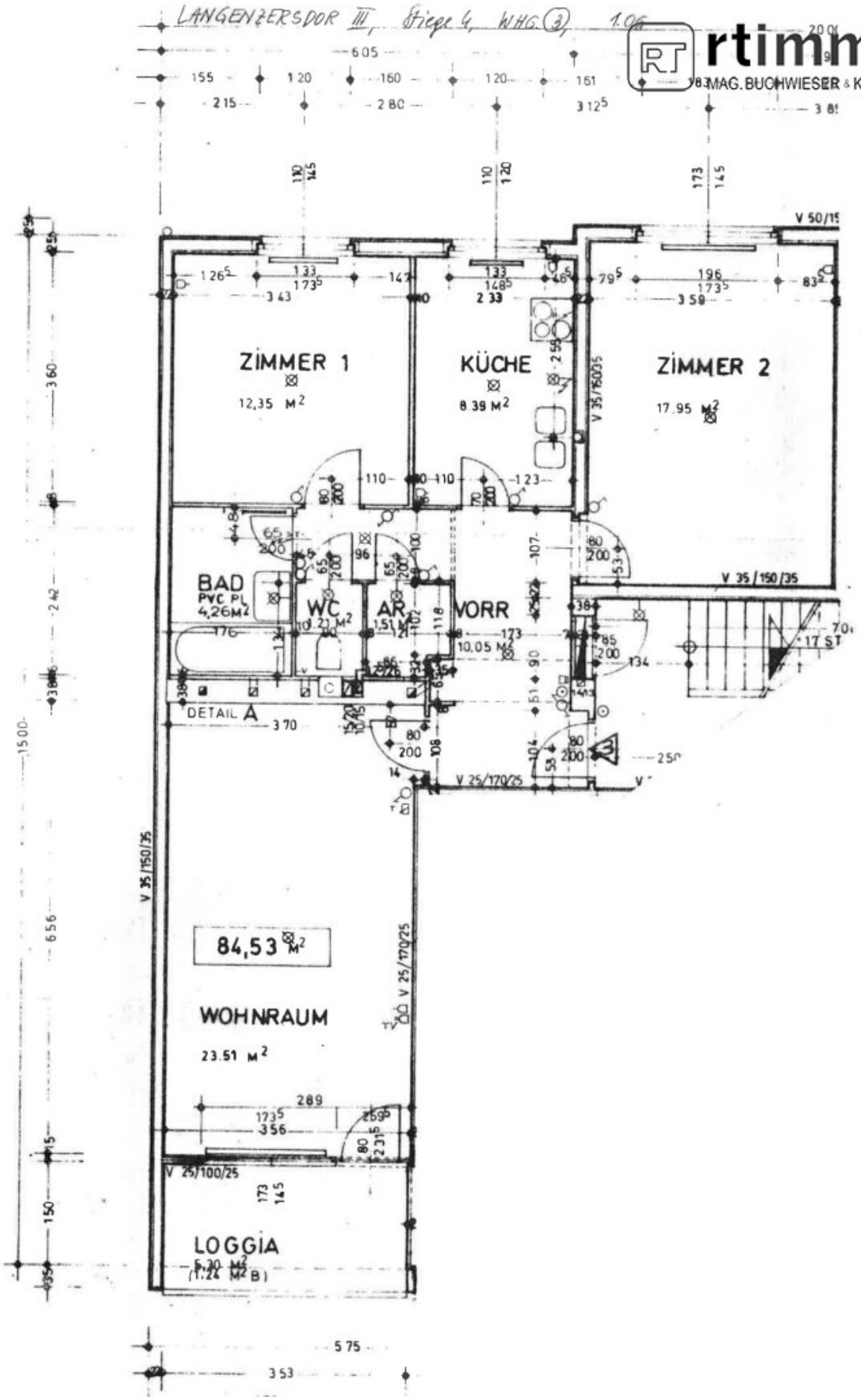
rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

rtimmo
oliver pfeiler

LANGENZERSDORF III, Stiege 4, WHG. 3, 1.OG

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

rtimmo
MAG. BUCHWIESER - KOFLER

BEZEICHNUNG	Rebschulgasse 3 Stiege 3-4		
Gebäude(-teil)	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Rebschulgasse 3	Katastralgemeinde	Langenzersdorf
PLZ/Ort	2103 Langenzersdorf	KG-Nr.	11029
Grundstücksnr.	489/53	Seehöhe	168 m

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

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

HWB_{Ref}: 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.

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_{GEE}: 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 ($PEB_{Ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.720,99 m²	charakteristische Länge	2,31 m	mittlerer U-Wert	1,127 W/m²K
Bezugsfläche	1.376,79 m²	Klimaregion	N	LEK T-Wert	78,52
Brutto-Volumen	5.059,73 m³	Heiztage	216 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.194,79 m²	Heizgradtage	3457 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	$HWB_{Ref,RK}$	120,72	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	120,72	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB_{RK}	200,34	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f_{GEE}	2,094	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	214.471	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	124,62	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	211.898	kWh/a	HWB_{SK}	123,13	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	21.986	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	324.600	kWh/a	HEB_{SK}	188,61	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,38	
Haushaltsstrombedarf	28.268	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	352.867	kWh/a	EEB_{SK}	205,04	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	433.903	kWh/a	PEB_{SK}	252,12	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	417.121	kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$	242,37	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	16.782	kWh/a	$PEB_{em.,SK}$	9,75	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	84.414	kg/a	$CO2_{SK}$	49,05	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	2,100	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,00	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH
Ausstellungsdatum	05.02.2020	Unterschrift	ARCHITEKTIN DIPL. ING. VERA KORAB ZT-Gesellschaft m. b. H. 1220 Wien, Stadlauerstraße 131/2 TELEFON 01/485 04 270, FAX DW 44
Gültigkeitsdatum	04.02.2030		

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 der hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia überzeugt durch ihre gut geschnittene Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Der Loggia mit südlicher Ausrichtung lädt zum Entspannen ein und erweitert den Wohnraum zusätzlich.

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand - ein klarer Vorteil für alle, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und ein Zuhause ganz nach den persönlichen Wünschen gestalten möchten. Sie befindet sich im ersten Stock und ist über die Stiegen zu erreichen.

Die Lage im Speckgürtel von Wien und die Nähe zum Bahnhof kombinieren Lebensqualität mit einer schnellen Anbindung nach Wien!

Raumaufteilung:

Vorzimmer, Wohnzimmer, Zwei weitere Zimmer, Abstellraum, Bad mit Wanne, WC

Mit dabei:

- Loggia
- Stellplatz
- Kellerabteil

Kosten:

Kaufpreis VB: 279.000 Euro

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3 % Maklerhonorar + 20 % Ust.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap