

**OPEN HOUSE 06.03.2026!!! Haus mit 10 Zimmern, 5
Bädern und Garage**



Objektnummer: 461

Eine Immobilie von KBM Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1964
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	270,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Bäder:	5
Keller:	26,70 m²
Heizwärmebedarf:	D 124,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

28.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kathi Brandstetter-Mszyca

KBM Immo GmbH
Rosenfeldstraße 92
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

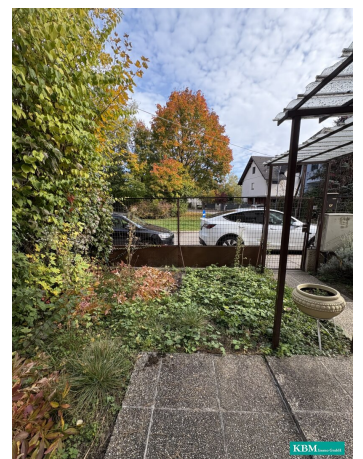
Verfügung.







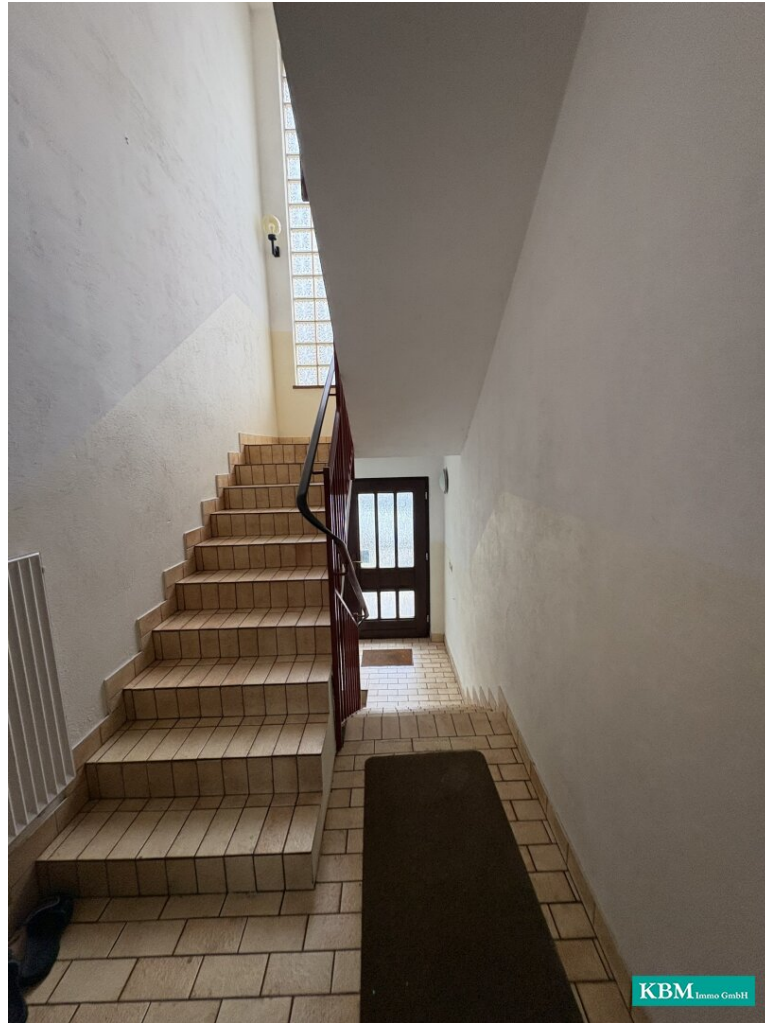






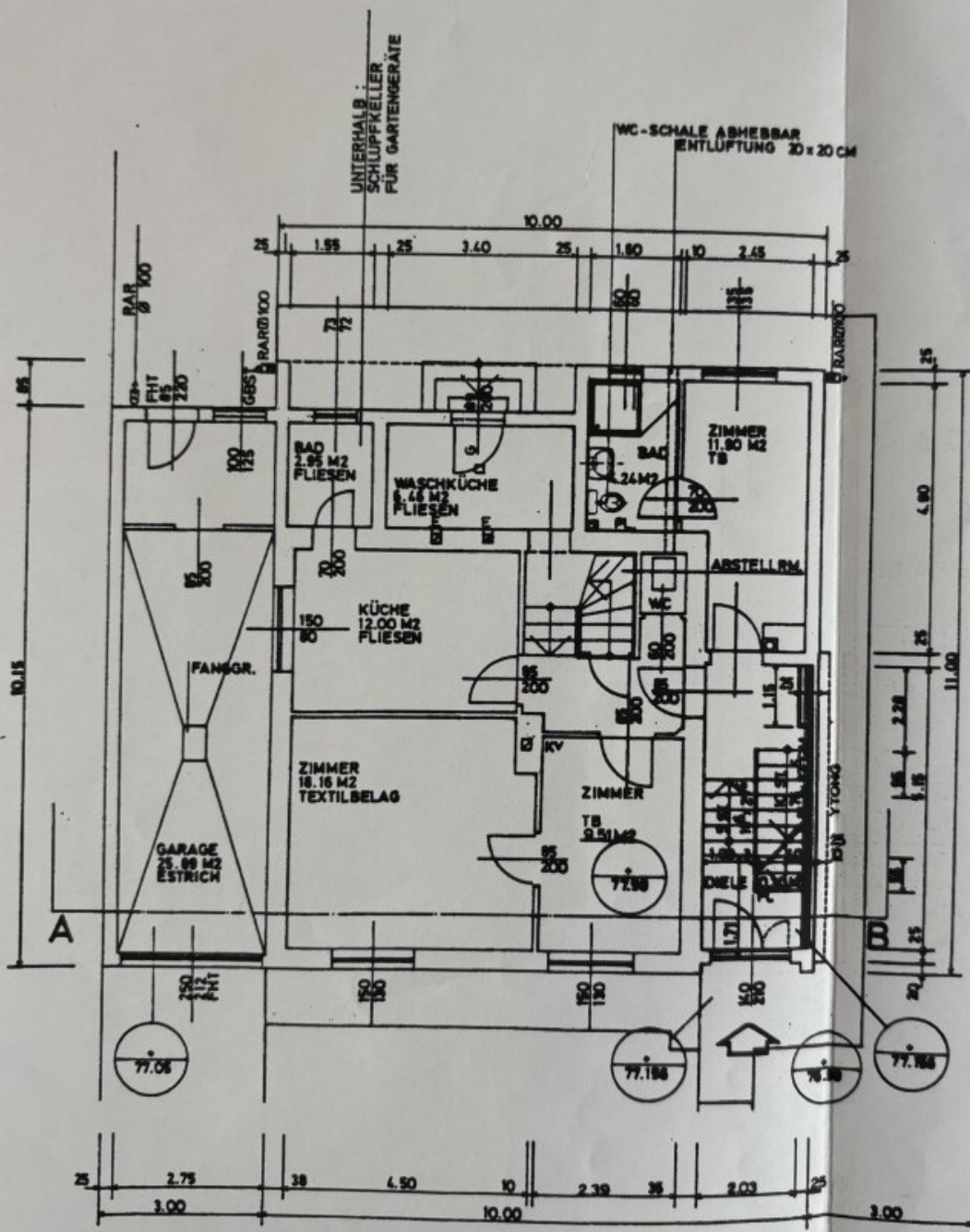






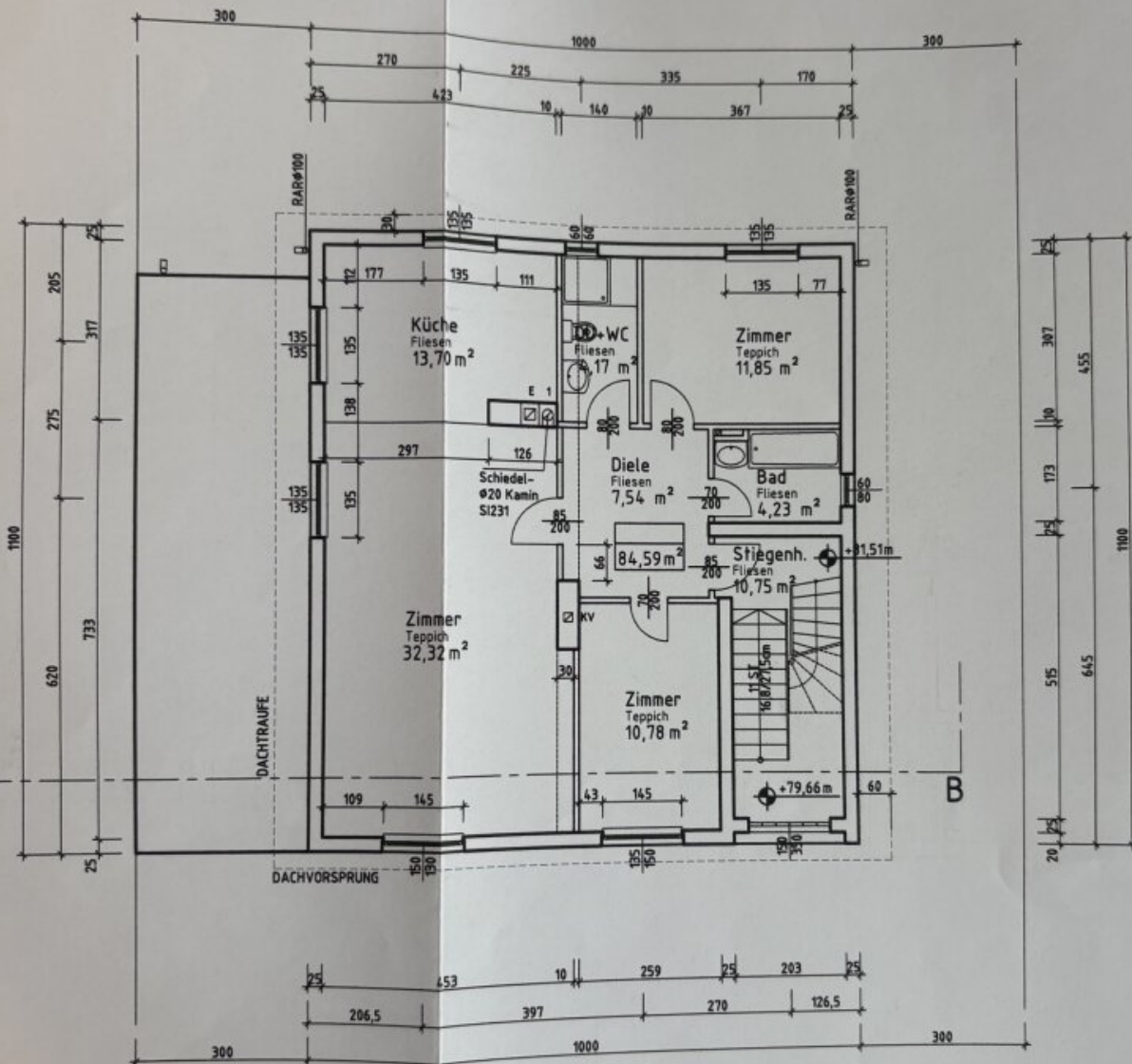


WESTANSICHT



ERDGESCHOSS

SÜDANSICHT



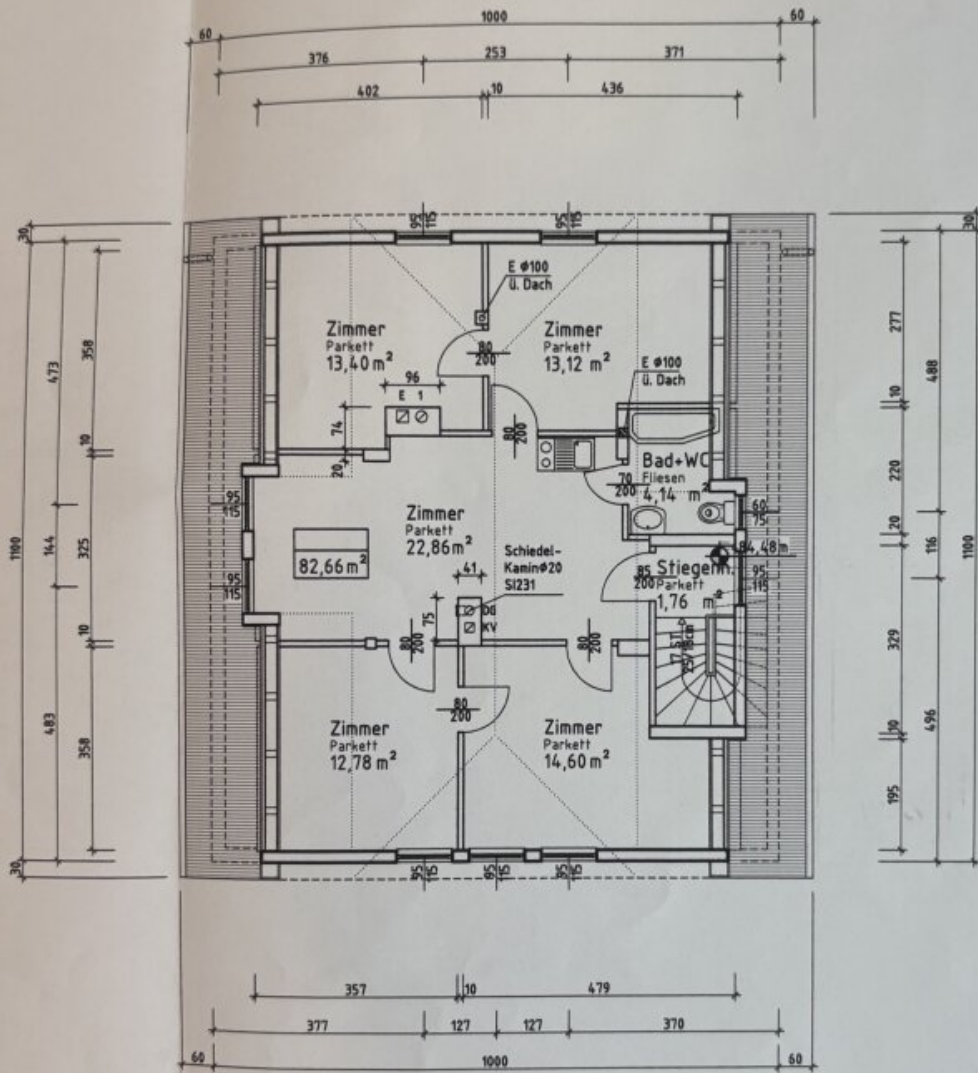
1. STOCK

ESTRICH 3CM
U-BETON 10CM
PVC-FOLIE
SANDBETT
ROLLIERUNG 25CM

KELLER
BODENBELAG
ESTRICH
ISOLIERUNG
BETONDECKE

ESTRICH 4CM
U-BETON 12CM
PVC-FOLIE
SANDBETT
ROLLIERUNG 25CM

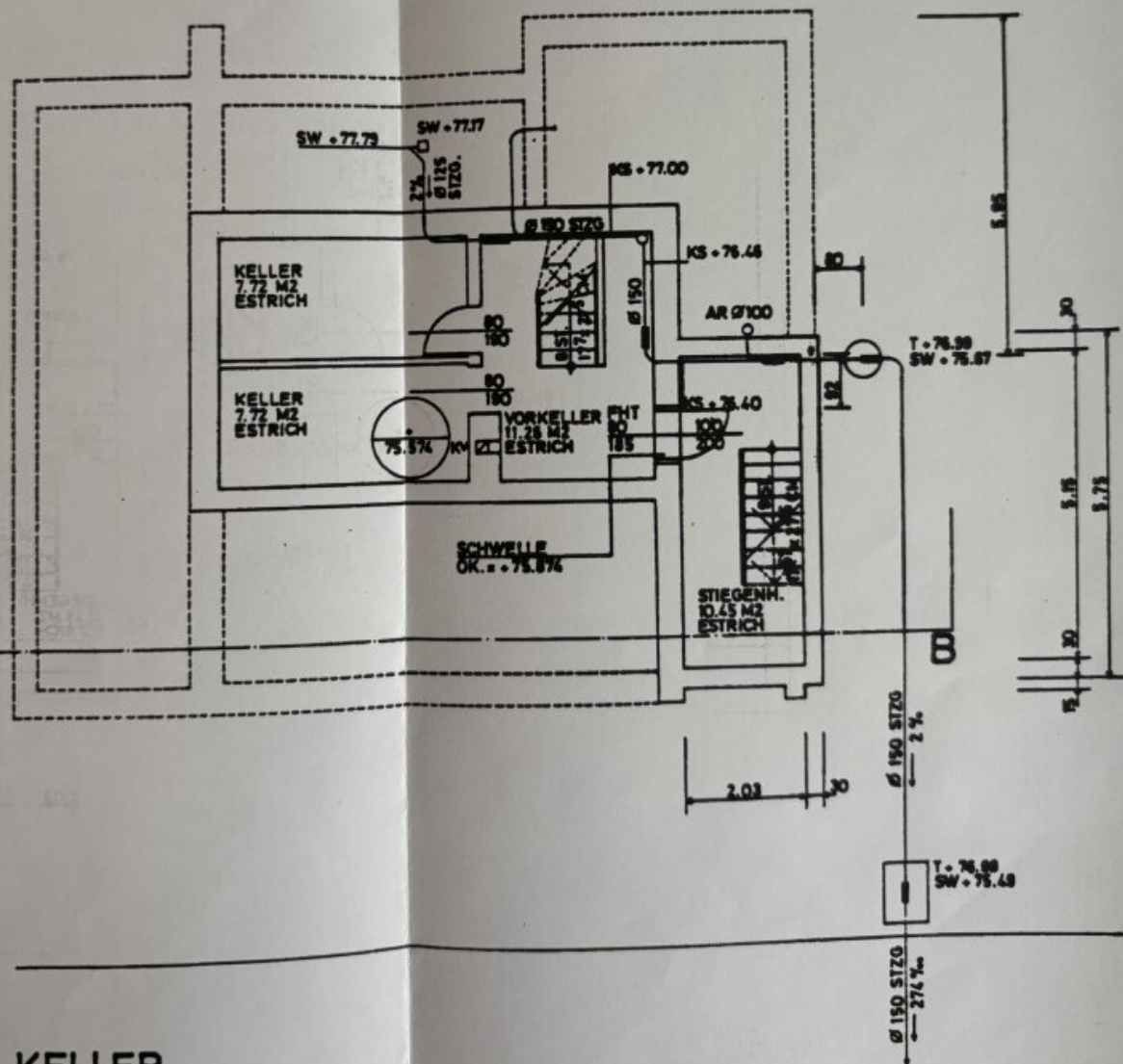
SCHNITT A-B



DACHGESCHOSS

HT

NORDANSICHT



KELLER

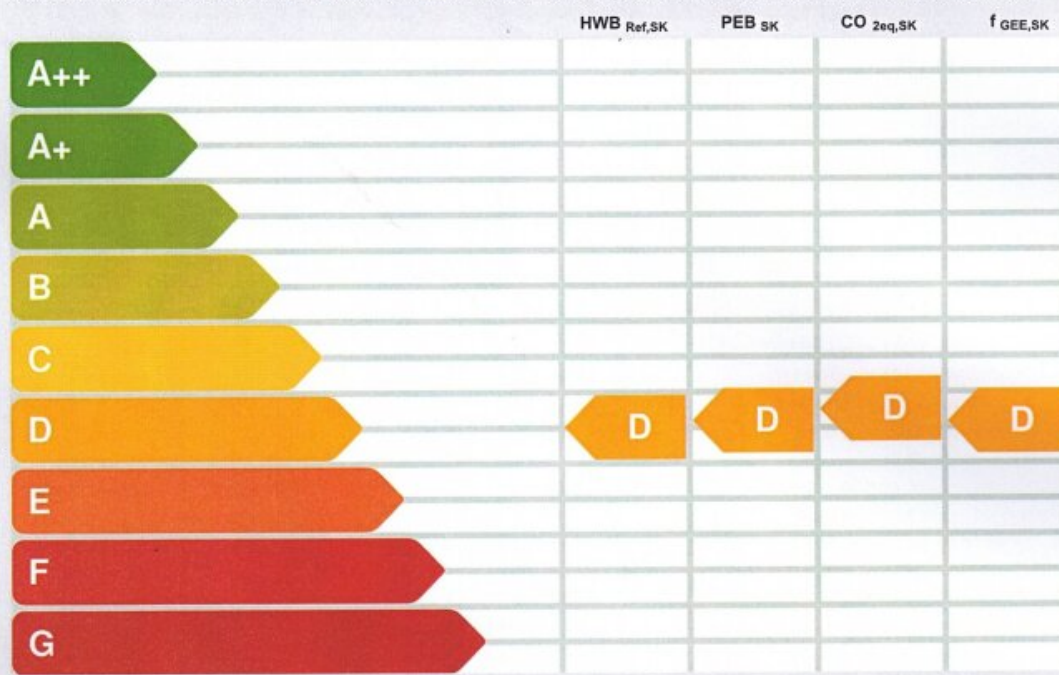
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Aumühlstraße 42	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	EG, OG, DG	Baujahr	1964
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1995
Straße	Aumühlstraße 42	Katastralgemeinde	Rodaun
PLZ/Ort	1230 Wien	KG-Nr.	1807
Grundstücksnr.	.425 & 92/43	Seehöhe	210 m

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



HWB_{Ref}: 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_{GEE}: 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_{en}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.en}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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 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.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB

ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6

Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	296,9 m²	Heiztage	298 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	237,6 m²	Heizgradtage	3 684 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	960,1 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	593,8 m²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	1,62 m	mittlerer U-Wert	0,67 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	55,34	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 110,2 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 194,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,06

Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 110,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB _{HEB,n.ern.,RK} = 198,2 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 36 897 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 124,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 36 897 kWh/a	HWB _{SK} = 124,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 2 276 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 59 277 kWh/a	HEB _{SK} = 199,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 3,60
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,38
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,51
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 4 125 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 63 401 kWh/a	EEB _{SK} = 213,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 72 584 kWh/a	PEB _{SK} = 244,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 68 407 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 230,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 4 177 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 14,1 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 12 550 kg/a	CO _{2eq,SK} = 42,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,07
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TBW GmbH Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg-Land
Ausstellungsdatum	20.10.2025	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	19.10.2035		
Geschäftszahl			



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.

Datenblatt GEQ
Aumühlstraße 42

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 124 **f_{GEE,SK} 2,07**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	297 m ²	charakteristische Länge l _c	1,62 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	960 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,62 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	594 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung, Plannr. 0409_01
Bauphysikalische Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung
Haustechnik Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: Mai 2023

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1230 Wien – ein Raum voller Möglichkeiten, der darauf wartet, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden! Diese großzügige Immobilie mit einer beeindruckenden Fläche von 270 m² bietet Ihnen die Chance, ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen.

Das sanierungsbedürftige Haus lädt dazu ein, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen umzusetzen. Stellen Sie sich vor, wie Sie mit Geschick und Fantasie dieses Raumwunder in Ihr persönliches Traumhaus verwandeln. Die vorhandene Infrastruktur, wie die 5 Bäder, bietet Ihnen bereits eine hervorragende Basis, um eine Wohnatmosphäre zu schaffen, die sowohl Funktionalität als auch Stil vereint.

Die technischen Details des Hauses sind vielversprechend: Für eine wohlige Wärme sorgt der Kamin an kalten Winterabenden für eine gemütliche Atmosphäre. Die zentrale Gas Heizungsanlage garantiert Ihnen angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Die Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet, die Tageslicht hereinlassen und somit eine angenehme, helle Umgebung schaffen. Ob Badewanne oder Dusche – hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und verwöhnen lassen. Im Jahre 1998 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und ein Prefa Dach wurde verlegt.

Durch die optimale Aufteilung ist das Haus auch für eine Großfamilie bestens geeignet.

Zusätzlich zur Wohnfläche bietet die Garage mit ca. 25m² und einem elektrischen Garagentor viel Platz für Ihr Auto oder zusätzlichen Stauraum, sowie auch der ca. 27m² große Keller. Dies ist besonders in städtischen Gebieten von unschätzbarem Wert und erhöht den Komfort für Sie und Ihre Familie.

Die Lage in 1230 Wien ist ideal für Familien und Berufstätige gleichermaßen. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn, sodass Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum oder zu Ihrem Arbeitsplatz gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung – alles in Ihrer Nachbarschaft!

Dieses Haus in 1230 Wien ist mehr als nur eine Immobilie; es ist eine leere Leinwand, die darauf wartet, von Ihnen gestaltet zu werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Zukunft zu investieren, die ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet wird. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses sanierungsbedürftige Haus in Ihr persönliches Traumdomizil.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Termin beim Open House 06.03.2026 zu fixieren. Lassen Sie uns gemeinsam die Möglichkeiten entdecken, die dieses

außergewöhnliche Angebot für Sie bereithält!

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter www.kbmimmo.at.

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap