

ELEGANTES WIENER WOHNGEFÜHL: Möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit klassischem Altbaucharme nahe Längenfeldgasse



Objektnummer: 4642

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönbrunner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	145,21 €
USt.:	14,52 €
Provisionsangabe:	

10.728,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hackl

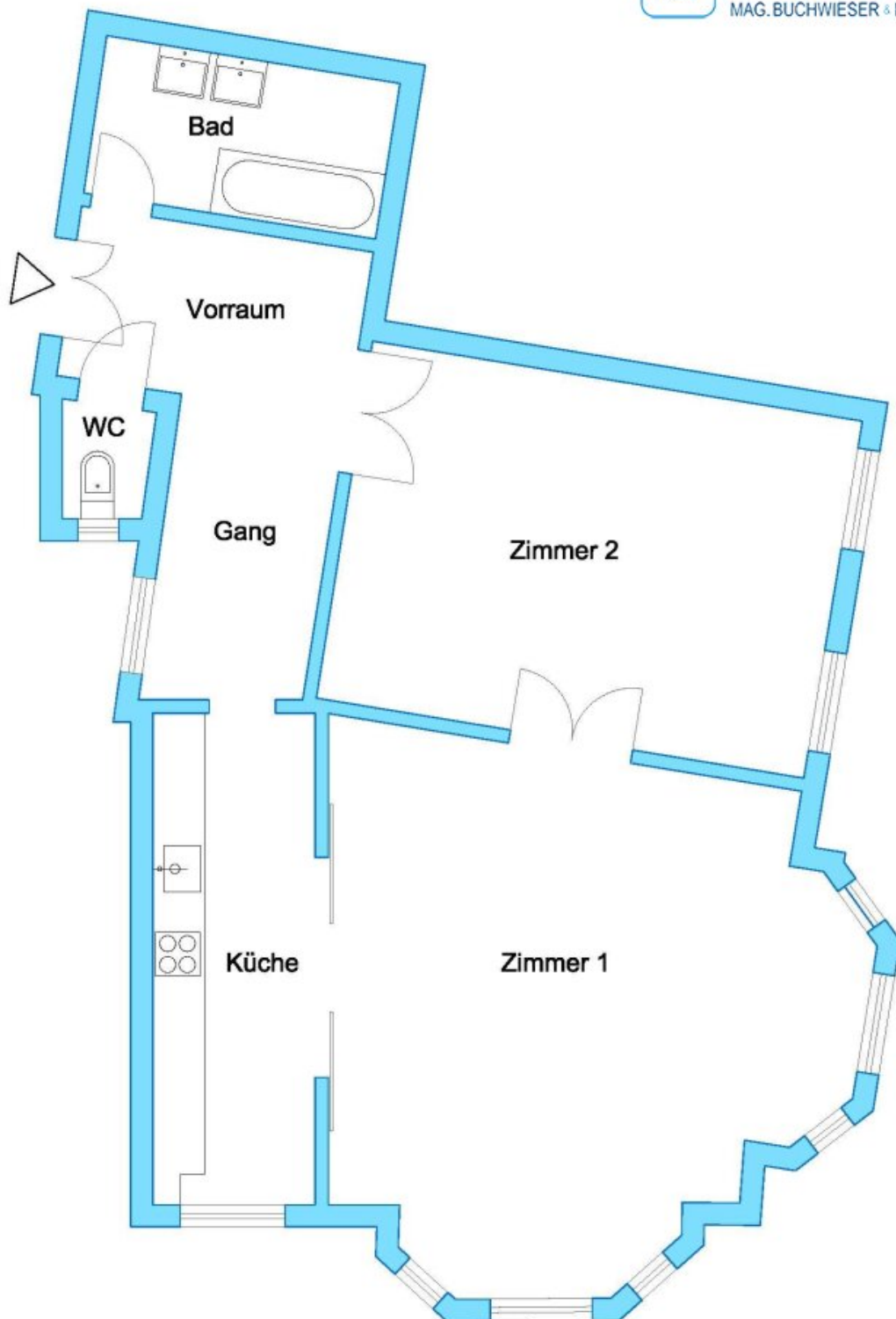
RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 / 4











G&P Baumeister GmbH
Bmstr. Ing. Peter Petschina
Bahnstraße 20
1140 Wien



ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Schönbrunner Straße 175 MFH

Eigentümergeinschaft Schönbrunner Straße 175
Schönbrunner Straße 175
1120 Wien

24.04.2023

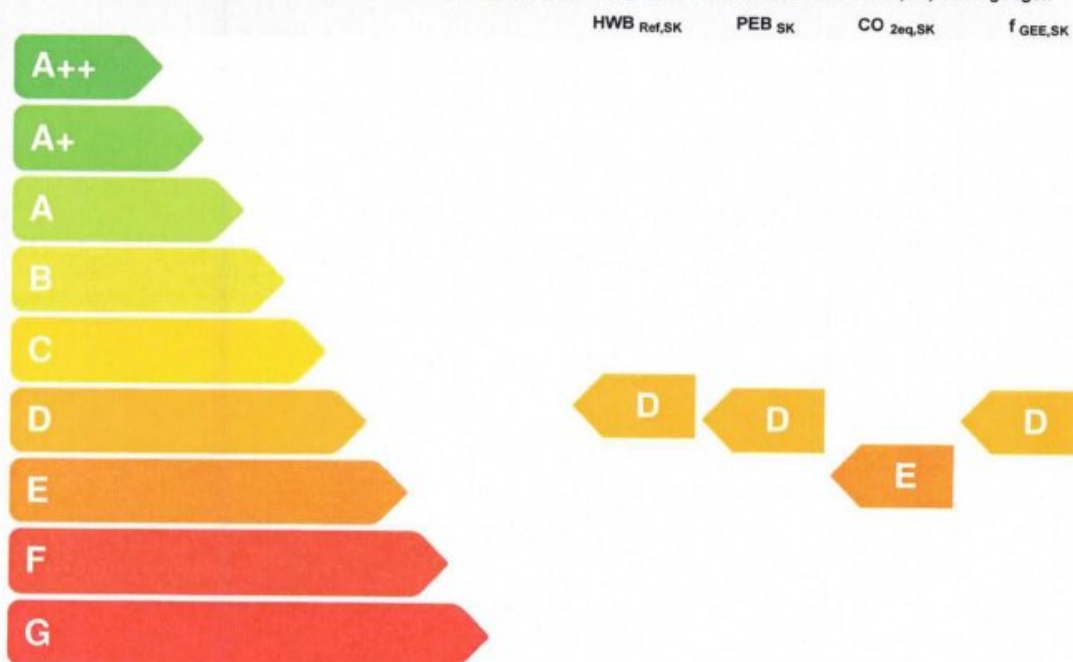
Energieausweis für Wohngebäude



OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OiB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Schönbrunner Straße 175 MFH	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1913
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Schönbrunner Straße 175	Katastralgemeinde	Gaudenzdorf
PLZ/Ort	1120 Wien-Meidling	KG-Nr.	1303
Grundstücksnr.	.102/2	Seehöhe	190 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 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.

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_{EE}: 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) 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 1990) 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	2 442,0 m ²	Heiztage	290 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 953,6 m ²	Heizgradtage	3 662 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	9 843,7 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWhp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 978,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,7 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,30 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	3,30 m	mittlerer U-Wert	0,95 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	53,54	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK}	= 97,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK}	= 97,3 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK}	= 195,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK}	= 2,03

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK}	= 266 547 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	= 109,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK}	= 266 547 kWh/a	HWB _{SK}	= 109,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw}	= 24 957 kWh/a	WWWB	= 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK}	= 460 995 kWh/a	HEB _{SK}	= 188,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW}	= 2,56
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH}	= 1,49
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H}	= 1,58
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB}	= 55 619 kWh/a	HHSB	= 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK}	= 516 614 kWh/a	EEB _{SK}	= 211,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK}	= 598 260 kWh/a	PEB _{SK}	= 245,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK}	= 563 749 kWh/a	PEB _{n,ern,SK}	= 230,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK}	= 34 511 kWh/a	PEB _{em,SK}	= 14,1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK}	= 126 472 kg/a	CO _{2eq,SK}	= 51,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK}	= 2,06
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK}	= - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK}	= - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	G&P Baumeister GmbH
Ausstellungsdatum	24.04.2023		Baumstraße 20, 1140 Wien
Gültigkeitsdatum	23.04.2033	Unterschrift	1140 Wien, Bahnstraße 20
Geschäftszahl			Tel: 01/577 12 21
			office@gp.baumeister.com
			ATU 59425949

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

Zum Verkauf kommt diese schöne möblierte **2-Zimmer**-Altbauwohnung, die mit viel Geschmack eingerichtet wurde. Die dargestellten Möbel können mitübernommen werden!

Über die Treppen gelangt man in den ersten Stock dieses Hauses und betritt dieses Schmuckstück (Schlüssellift-Zugang ca. 6.000€). Alle Zimmer sind zentral begehbar.

Das Wohnzimmer ist in einen Essbereich und einen komfortabel eingerichteten Wohnbereich eingeteilt. Die stilvolle Küche ist voll und hochwertig ausgestattet und bietet viel Stauraum.

Ein weiteres Highlight ist das Badezimmer, das neben Doppelwaschbecken und Heizung auch noch über eine Badewanne mit Whirlpool Funktion verfügt.

Gleich neben der Wohnungstüre hat man Zugang zu einem Abstellraum, der das Kellerabteil ersetzt.

Ein gemachtes Nest, das auf seine neuen Bewohner wartet.

RAUMAUFTEILUNG

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Vorraum, Küche, Wannenbad und getrenntes WC, Abstellraum außerhalb der Wohnung.

AUSSTATTUNG:

Fischgrätparkett in den Wohnräumen, Fliesen in Vorraum, Küche, Bad und WC

Komplett ausgestattete Küche

Vollmöbliert

Badezimmer mit Waschmaschine, Badewanne mit Whirlpoolfunktion, Waschmaschine, Doppelwaschbecken, etc.

Abstellraum außerhalb der Wohnung

Separates WC

Lift im Haus (der Vorbesitzer hat sich aber nicht an den Kosten beteiligt; die Liftrechte kann man aber für ca. 6.000€ nachkaufen!)

INFRASTRUKTUR

Der Supermarkt "Hofer" befindet sich im Nebenhaus. Auch eine Apotheke, ein Drogeriemarkt und ein Billa sind nur wenige Gehminuten entfernt.

VERKEHRSANBINDUNG:

Die U4 und U6 Station Längenfeldgasse ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Mit dem Auto sind sie bereits in einer Minute am Gaudenzdorfer Gürtel.

KOSTEN

Kaufpreis: 320.000 298.000

Optional Liftrechte: ca. 6.000€

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintraungsgebühr (fällt bei Hauptwohnsitzbegründung weg)

ca. 1,5% Vertragserrichtungsgebühr + 20%Ust

3% Maklerhonorar +20%Ust

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap