

**Studenten, Singles- oder Anleger - das ist Ihre Chance**



rund 20m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit offener Küche

**Objektnummer: 4763**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,02 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	47,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,03
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	104,71 €
Heizkosten:	136,00 €
USt.:	11,14 €
Provisionsangabe:	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

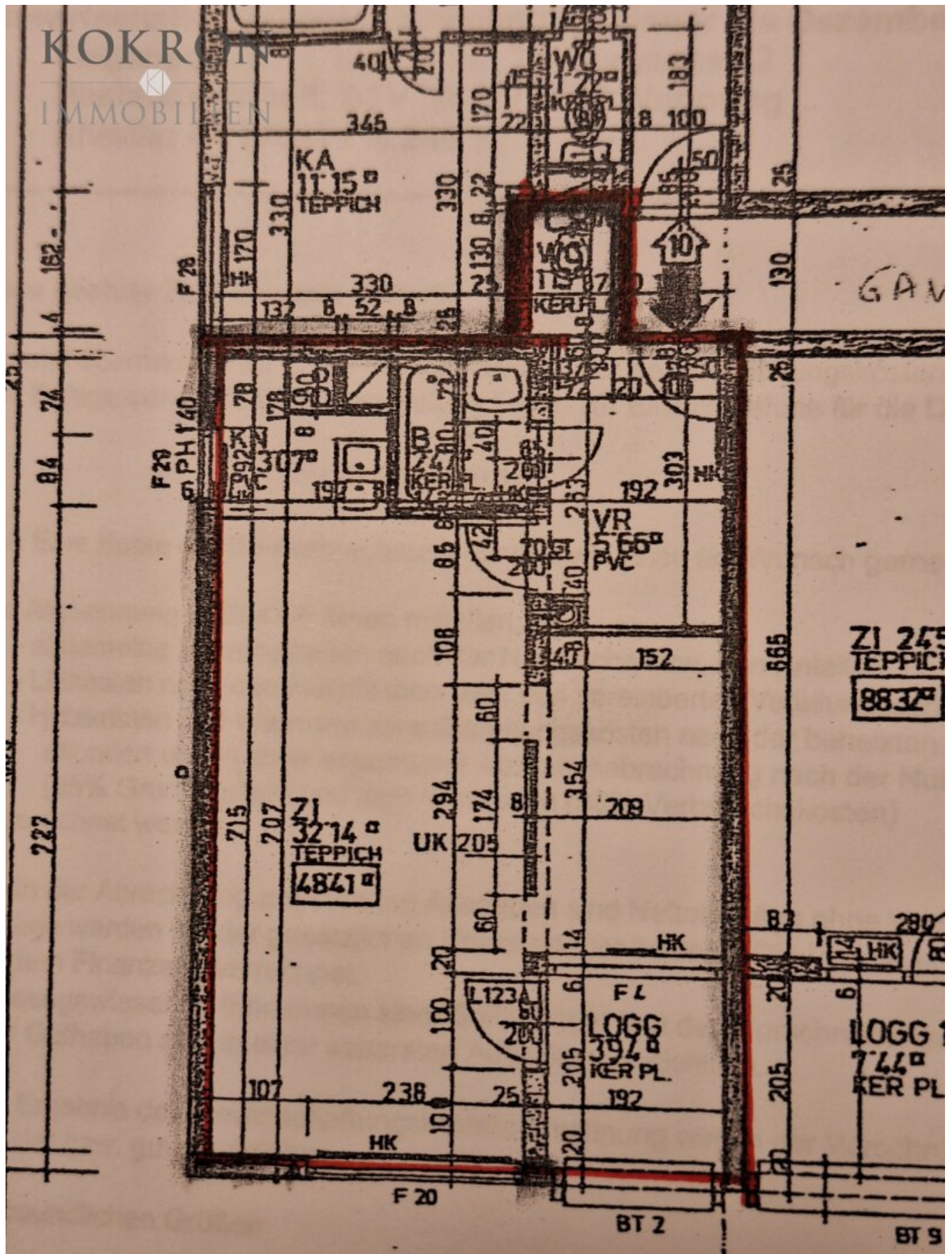


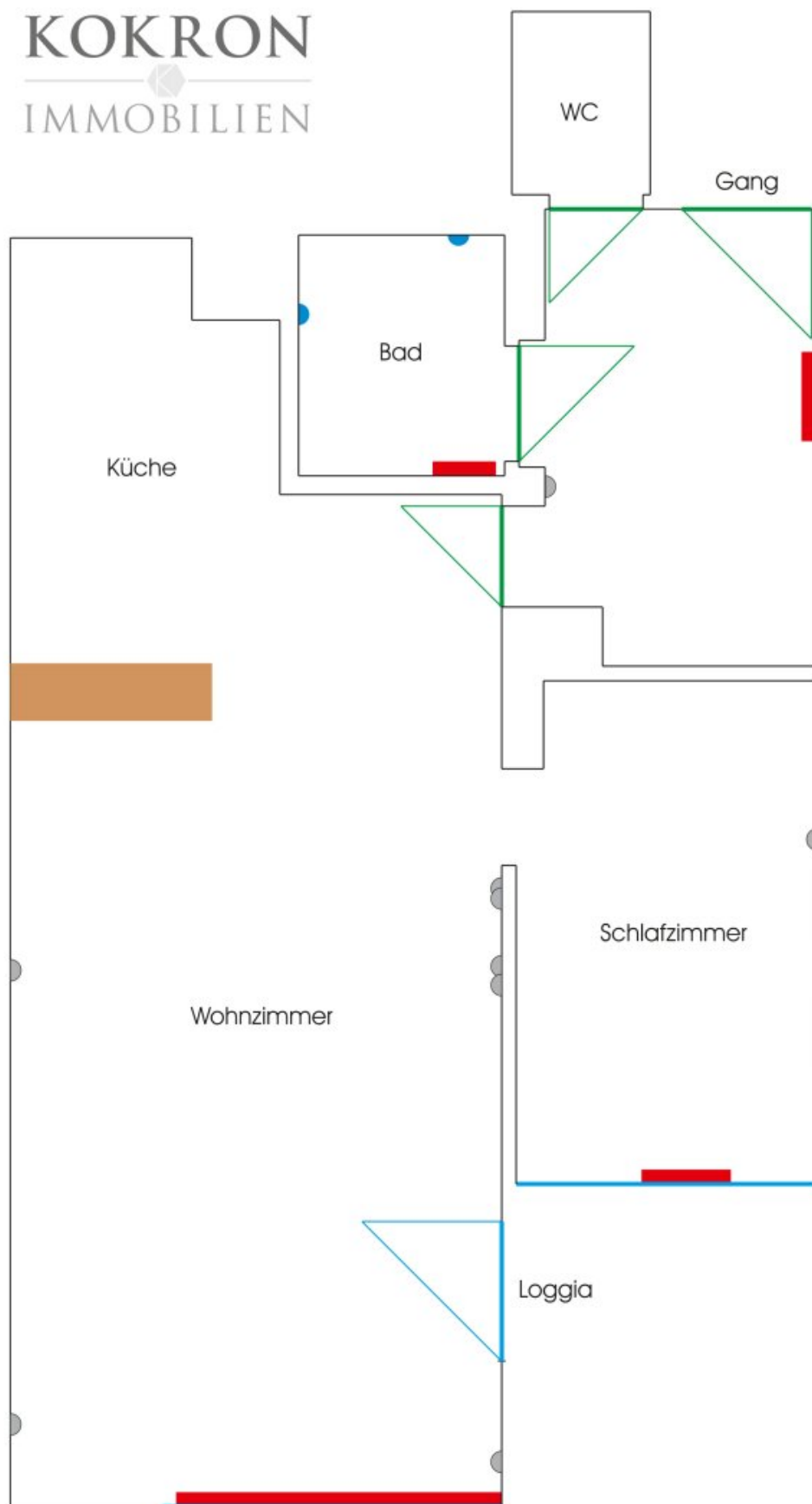
**Mele Bell**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a









Bau- & Energietechnik GmbH

Gewerbepark 4/1  
A-8244 Schöffern

Standort Wien:  
Jägerhausgasse 39  
A-1120 Wien

Standort Burgenland:  
Gewerbepark 11/5  
A-7412 Wolfau

# Energieausweis

## IST-STAND

WHA

Töllergasse 42

1210 Wien

Wohnungseigentumsgemeinschaft

Töllergasse 42  
1210 Wien

Bearbeiter: Janine Sailer, BSc  
Geschäftszahl: BE/2017/133  
Ausfertigung: 29.04.2021

T +43 50 8244  
F +43 50 8244-99  
Email: [office@bau-energietechnik.at](mailto:office@bau-energietechnik.at)  
<http://www.bau-energietechnik.at>

UID: ATU65863504  
Firmenbuch Nr. FN 349508 h

Bankverbindung  
Raiffeisenbank Oststeiermark Nord  
IBAN: AT503802300001222405  
BIC: RZSTAT2G023



Töllergasse 42  
1210 Wien-Floridsdorf

Katastralgemeinde: 01613 Leopoldau  
Einlagezahl: 970  
Grundstücksnummer: 1099/13  
GWR Nummer:

### Planunterlagen

Datum: 01.01.1982  
Nummer:

### VerfasserIn der Unterlagen

Bau- & Energietechnik GmbH  
Janine Sailer, BSc  
Gewerbepark 4/1  
8244 Schäftern  
ErstellerIn Nummer: (keine)

T +43 50 8244  
F +43 50 8244-99  
M  
E office@bau-energietechnik.at

### PlanerIn

Arch.DI Gerd Handsur  
  
Schwarzwaldgasse 30  
1238 Wien-Liesing

T  
F  
M  
E

### AuftraggeberIn

Schibl Immobilien GmbH  
  
Edmund-Weissgasse 19  
1180 Wien-Währing

T  
F  
M  
E

### EigentümerIn

Eigentümergeinschaft Töllergasse 42  
  
Töllergasse 42  
1210 Wien-Floridsdorf

T  
F  
M  
E

### Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile	ON B 8110-6-1:2019-01-15
Fenster	EN ISO 10077-1:2018-02-01
Unkonditionierte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Erdberührte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Wärmebrücken	pauschal, ON B 8110-6-1:2019-01-15, Formel (11)
Verschattungsfaktoren	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Heiztechnik	ON H 5056-1:2019-01-15
Raumluftechnik	ON H 5057-1:2019-01-15
Beleuchtung	ON H 5059-1:2019-01-15
Kühltechnik	ON H 5058-1:2019-01-15

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2019, es werden die Berechnungsnormen Stand 2019 verwendet, die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten der Richtlinie 6, 04-2019 ab dem Jahr 2021

## IMMOBILIEN

Zum Projekt: Die Energiekennzahlberechnung dient lediglich als standardisierte Information über den energetischen Standard eines Gebäudes auf Grundlage normierter Nutzungen. An Hand dieser Information kann nicht direkt der tatsächliche jährliche Heizenergiebedarf bzw. Gesamtenergiebedarf abgeleitet werden, da durch Nutzerverhalten, klimatische Bedingungen, Rohrleitungsverluste, Regelungsabweichungen, Abweichung von der berechneten Durchschnitts-Raumtemperatur von 20°C, unterschiedliche Winddichtheit, hydraulischer Anlagenwirkungsgrad etc., in der Praxis starke Abweichungen gegeben sind.

In der Regel ist es ein Faktum, dass der tatsächliche jährliche Verbrauch im Durchschnitt um ein Vielfaches höher ausfallen kann, als der Ergebniswert der standardisierten Energiekennzahlberechnung. Der Energieausweis betrachtet daher ausschließlich die energetische Qualität des Gebäudes. Damit lassen sich grundsätzliche Aussagen zur energetischen Qualität - ähnlich wie der Verbrauch eines Kraftfahrzeuges im Typenschein - des Gebäudes treffen.

Der tatsächliche Energieträgerverbrauch bzw. Wärmebedarf (m³ Erdgas, kWh Strom, Liter Heizöl, etc.) ist vom Nutzerverhalten abhängig und lässt sich aus dem errechneten Normbedarf nicht direkt ableiten. Heizkosten sind demgegenüber von einer Fülle weiterer Faktoren beeinflusst, die nicht vom Planer/Errichter gesteuert werden können.

Der Aussteller des Energieausweises haftet daher nur für die Richtigkeit des Energieausweises selbst, nicht aber für den tatsächlich anfallenden Energieverbrauch.

Die Änderung der Bauteile (z. B. Baustoffeigenschaften, Stärken der Baustoffe etc.) sowie bei Änderung der Anlage (Heizung, Warmwasser, Lüftung, Solaranlage, Klimaanlage, Beleuchtung etc.) in Zuge der weiterführenden Planung und Bauausführung beeinflussen die Resultate des Energieausweises, ebenso maßliche Abweichungen (z. B. geänderte Fenstergrößen, geänderte Raumhöhen, Gebäudeabmessungen etc.) sowie die tatsächliche Luftdichtheit.

Bei Änderungen verliert daher der Energieausweis die Gültigkeit und ist neu zu berechnen. Es kann sich dem folgend auch die Höhe einer allfälligen Förderung ändern bzw. auch zum Verlust der Förderung führen.



# KOKKRON Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	BE/2017/133 WHA Töllergasse 42 - IST-EA	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1982
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Töllergasse 42	Katastralgemeinde	Leopoldau
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nr.	01613
Grundstücksnr.	1099/13	Seehöhe	158 m

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

	HWB <sub>Ref, SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq, SK</sub>	f <sub>GEE, SK</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>		<b>B</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref</sub>:** 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<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 allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</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 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.

# KOKKRON

## Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	22.301,4 m <sup>2</sup>	Heiztage	241 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	17.841,1 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3446 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	61.481,1 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	16.381,4 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,27 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	3,75 m	mittlerer U-Wert	0,630 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	33,01	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art:

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 38,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 38,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 95,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,03
Erneuerbarer Anteil	

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 947.619 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 42,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> = 720.089 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 32,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> = 227.920 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 1.750.286 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 78,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,48
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,01
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,49
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 507.936 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 2.258.222 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 101,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 2.763.487 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 123,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nem,SK</sub> = 2.441.865 kWh/a	PEB <sub>nem,SK</sub> = 109,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,ern,SK</sub> = 321.622 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 14,4 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 547.236 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 24,5 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,03
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	29.04.2021
Gültigkeitsdatum	28.04.2031
Geschäftszahl	BE/2017/133

ErstellerIn Bau- & Energietechnik GmbH  
Unterschrift



A-8244 Schäffern | Gewerbepark 4/1  
Tel.: 050 8244 | Fax: 050 8244-99  
www.bau-energietechnik.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsanforderungen unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

# Objektbeschreibung

## Grün und ruhig wohnen in der Leopoldau

Wir bieten hier eine **perfekte Studenten- oder Singlewohnung** mit rund 44m<sup>2</sup> Wohnfläche, Wohnküche, Mini-Schlafzimmer und Loggia zum Verkauf.

Die Wohnung im 1. Stock wird über ein verhältnismäßig **großes Vorzimmer** betreten, von dem das **getrennte WC**, das **Bad** und der **Wohnbereich** abgehen.

**Die Küche** (mit Fenster!) ist in den rund 20m<sup>2</sup> großen Wohnbereich integriert und mit einer Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler und Ceran Kochfeld sowie ausreichen Stauraum ausgestattet.

**Das Bad** verfügt über eine moderne Dusche, einen Waschtisch mit Unterschrank und einen Waschmaschinenanschluss. (Es gibt im Haus aber auch eine gepflegte **Waschküche** mit modernen Miele Professionell-Geräten).

Das knapp 10m<sup>2</sup> große **Schlafzimmer** ist getrennt vom Wohnbereich mit Blick auf die Loggia und bietet genügend Platz für einen Kasten und ein Doppelbett.

Auf der ca. 4m<sup>2</sup>, ostseitig ausgerichteten **Loggia** können Sie morgens Ihren Frühstückskaffee genießen, oder abends einen Sundowner. Ihren grünen Daumen können Sie im fix installierten **Beet** beweisen.

Die Wohnung ist mit **Fliesen und Laminat** ausgelegt, Heizung und Warmwasser werden über eine ölbetriebene Zentralheizung zur Verfügung gestellt und mit den allgemeinen Betriebskosten über eine monatliche Vorschreibung akontiert.

Ein etwa 3m<sup>2</sup> großes, trockenes **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

Ein **großer gepflegter Garten** mit Kinderspielbereich sowie ein Kinderwagen- und Fahrrad-Abstellraum können von allen Hausbewohnern benützt werden.

Aktuell ist um **€56,58/Monat ein Garagenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage angemietet, der auf Wunsch übernommen werden kann.

## Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?

Dann Klicken Sie auf den "Anfrage-Button" in dieser Anzeige und ich schicke Ihnen anschließend das detaillierte Exposé. Lediglich Anfragen mit **vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse** können unsererseits bearbeitet werden.

## **Besichtigungen**

Ich stehe Ihnen auch zu Tagesrandzeiten oder am Wochenende zur Verfügung. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m



Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap