

**Provisionsfrei und Sofortbezug: 2 Zimmerwohnung mit
Dachterrasse und Balkon direkt an der Stadtgrenze Wien -
Top 3/44**



Objektnummer: 294762115

**Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2334 Vösendorf |
| Baujahr: | 2022 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 66,09 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 30,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70 |
| Gesamtmiete | 1.150,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 839,11 € |
| Kaltmiete | 1.038,72 € |
| Betriebskosten: | 199,61 € |
| USt.: | 111,28 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christoph Rauscher

AURA Liegenschafts
Südbahnstraße 10
2544 Leobersdorf

T +43 2236 22996
H +43 664 500 61 61

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur





Energieausweis für Wohngebäude

ÖIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

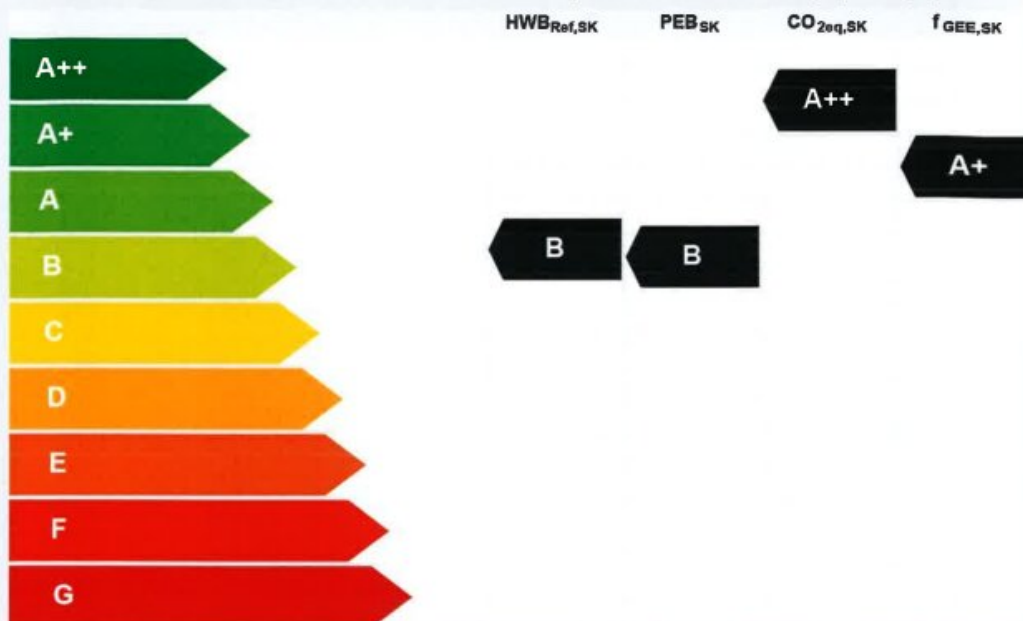
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



| | |
|--------------------|---|
| BEZEICHNUNG | VÖSENDORF, Triesterstraße Süd 16-20 |
| Gebäude (-teil) | Stg. 1+2+3 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten |
| Straße | Triester Strasse Süd 16-20 |
| PLZ, Ort | 2331 Vösendorf |
| Grundstücksnummer | 1431/1 |

| | |
|------------------------|-------------|
| Umsetzungsstand | Ist-Zustand |
| Baujahr | 2021 |
| Letzte Veränderung | |
| Katastralgemeinde | Vösendorf |
| KG-Nummer | 16126 |
| Seehöhe | 185,00 m |

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-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 normiert geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Entzüge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Debitwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Debitwert 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 möglicher Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{en}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

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 Benutzerverhaltens. 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. 2018/944/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-01 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHE
INSTITUT FÜR BAUSTRUKTUREN

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|------------------------------|-------------|------------------------|--------------|-------------------------------|-------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 14.257,6 m² | Heiztage | 178 d | Art der Lüftung | RLT mit WRG |
| Bezugsfläche (BF) | 11.406,1 m² | Heizgradtage | 3.657 Kd | Solarthermie | 0 m² |
| Brutto-Volumen (VB) | 46.545,8 m³ | Klimaregion | N | Photovoltaik | 0,0 kWp |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 16.110,5 m² | Norm-Außentemperatur | -12,3 °C | Stromspeicher | 0,0 kWh |
| Kompaktheit A/V | 0,35 1/m | Soil-Innentemperatur | 22,0 °C | WW-WB-System (primär) | mit Heizung |
| charakteristische Länge (lc) | 2,89 m | mittlerer U-Wert | 0,26 W/(m²K) | WW-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-BGF | 0,0 m² | LEK _y -Wert | 15,95 | RH-WB-System (primär) | Fernwärme |
| Teil-BF | 0,0 m² | Bauweise | schwer | RH-WB-System (sekundär, opt.) | |
| Teil-VB | 0,0 m³ | | | | |

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über fGEE

| Ergebnisse | | | |
|-------------------------------|-------------------------|--------------|--|
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{ref,RK} = | 26,5 kWh/m²a | entspricht |
| Heizwärmebedarf | HWB _{RK} = | 13,1 kWh/m²a | HWB _{ref,RK,akt} = 32,6 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | EEB _{RK} = | 63,4 kWh/m²a | |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GEE,RK} = | 0,71 | entspricht |
| Erneuerbarer Anteil | | | f _{GEE,RK,akt} = 0,75 |
| | | | Punkt 5.2.3 a und b |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | Q _{h,RK,SK} = | 428 590 kWh/a | HWB _{ref,SK} = | 30,1 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | Q _{h,SK} = | 218 483 kWh/a | HWB _{SK} = | 15,3 kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf | Q _{hw} = | 145 712 kWh/a | WWWB = | 10,2 kWh/m²a |
| Heizenergiebedarf | Q _{h,EL,SK} = | 614 076 kWh/a | HEB _{SK} = | 43,1 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | | ε _{SAWZ,WW} = | 2,60 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | | ε _{SAWZ,RH} = | 0,55 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | | ε _{SAWZ,H} = | 1,07 |
| Haushaltsstrombedarf | Q _{H100} = | 324 730 kWh/a | HHSB _{SK} = | 22,8 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | Q _{CO2,SK} = | 938 807 kWh/a | EEB _{SK} = | 65,8 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf | Q _{PEB,SK} = | 1 512 566 kWh/a | PEB _{SK} = | 106,1 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q _{PEB,nr,SK} = | 521 255 kWh/a | PEB _{n,nr,SK} = | 36,6 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | Q _{PEB,er,SK} = | 991 311 kWh/a | PEB _{n,er,SK} = | 69,5 kWh/m²a |
| Kohlendioxidemissionen | Q _{CO2,SK} = | 114 051 kg/a | CO2 _{SK} = | 8,0 kg/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | | f _{GEE,SK} = | 0,70 |
| Photovoltaik-Export | Q _{PV,SK} = | 0 kWh/a | PV _{Export,SK} = | 0,0 kWh/m²a |

ERSTELLT

| | | | |
|-------------------|------------|--------------|---------------------|
| GWR-Zahl | | ErstellerIn | Ingenieurbüro |
| Ausstellungsdatum | 07.04.2021 | | Ing. Günter Kubista |
| Gültigkeitsdatum | 07.04.2031 | Unterschrift | |
| Geschäftszahl | | | |

Datenblatt zum Energieausweis



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Vösendorf

HWB_{Ref} 30,1

f_{GEE} 0,70

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020

Bauphysikalische Daten:

lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020

Haustechnik Daten:

lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020

Haustechniksystem

Raumheizung:

Fernwärme Heizwerk (erneuerbar)

Warmwasser:

Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert

Lüftung:

Lüftungsart Mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoor test 0,80/h; Wärmerückgewinnung über Freie
Eingabe Temperaturänderungsgrad;

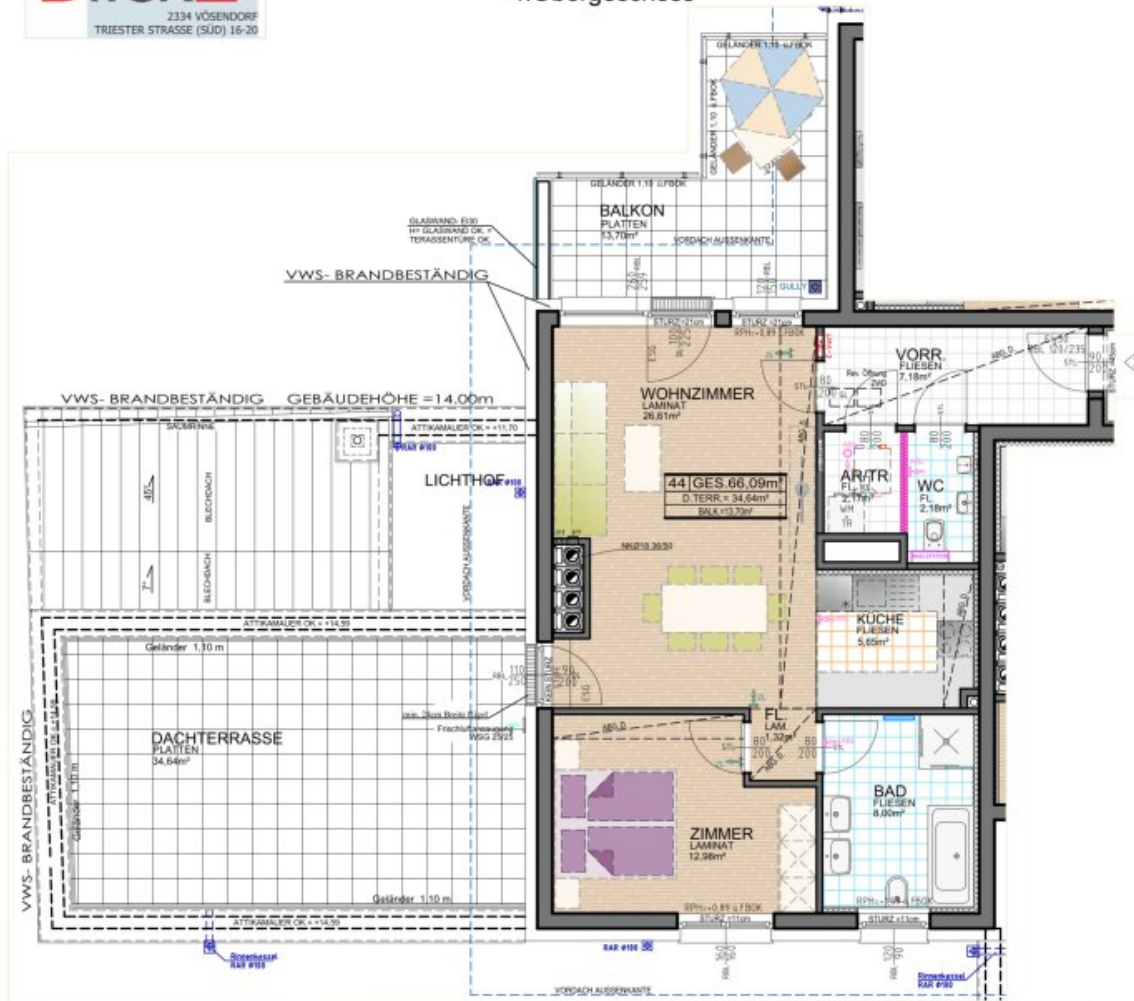
Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2019); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3



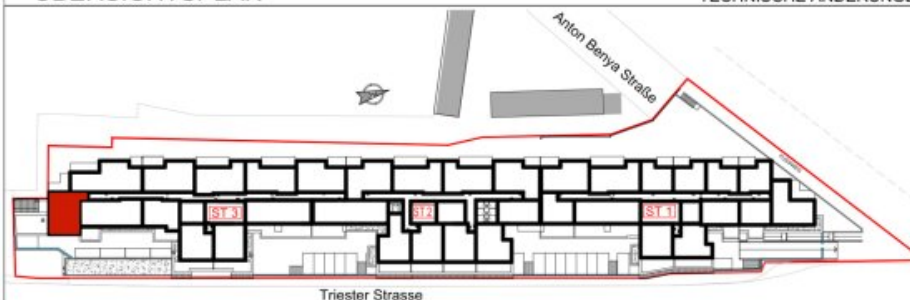
AURA
WOHNUNGSEIGENTUMSGES.m.b.h.
Vösendorf
"Triester Straße (Süd) 16-20"
STIEGE 3 TOP 44
2 ZIMMER WNFL 66,09m²
4.Obergeschoss

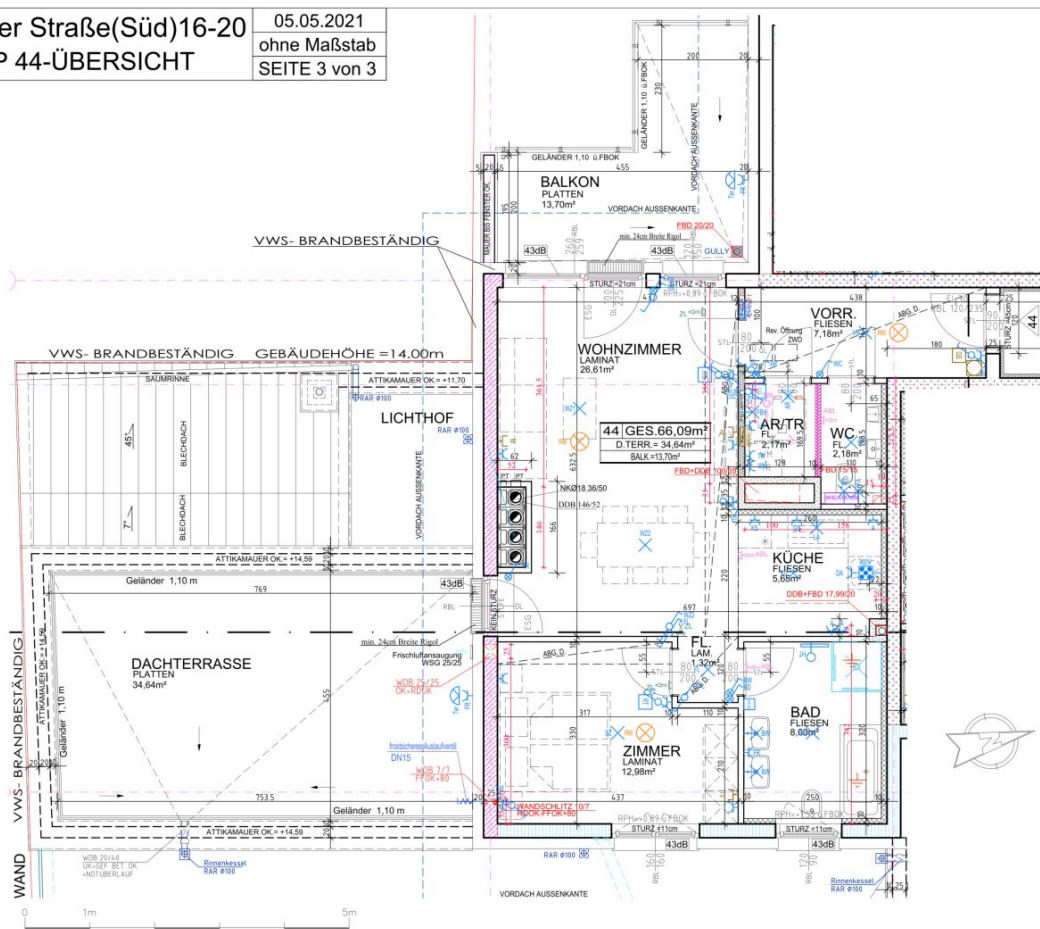
05.05.2021
M = 1:100



BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE LT. BADAUSSTATTUNG
WC: LT. WC-AUSSTATTUNG
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

ÜBERSICHTSPLAN





Objektbeschreibung

In großartiger Lage befindet sich die geräumige 2 Zimmerwohnung mit Dachterrasse und Balkon direkt an der Stadtgrenze Wien - Top 3/44!

Übersicht Objekt:

- Ziegelmassivbauweise (auch Innenwände)
- Heizung mittels Fernwärme
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Mehrfachverglaste Fenster
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Schlüsselfertige Ausstattung
- Bäder mit Badewanne und bodenebener Dusche
- WC mit Handwaschbecken und Pissoir
- 1 Tiefgaragenabstellplatz bei jeder Wohnung im Mietpreis inkludiert!
- Küche mit Geräte gegen geringe Ablöse Vormieter
- Teilmöbliert Badezimmer gegen geringe Ablöse Vormieter
- Verfügbar ab 01. Februar 2026

Für weitere Fragen oder einem unverbindlichen Termin steht Ihnen **Herr Rauscher 0664 500 6161** zur Verfügung.

Alle Informationen beziehen sich auf die Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Satz- und Tippfehler vorbehalten.

Die angeführte Kaution (einmalige Kosten) versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung wieder ausbezahlt wird.

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

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap