

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.

ermin zur





Energieausweis für Wohngebäude

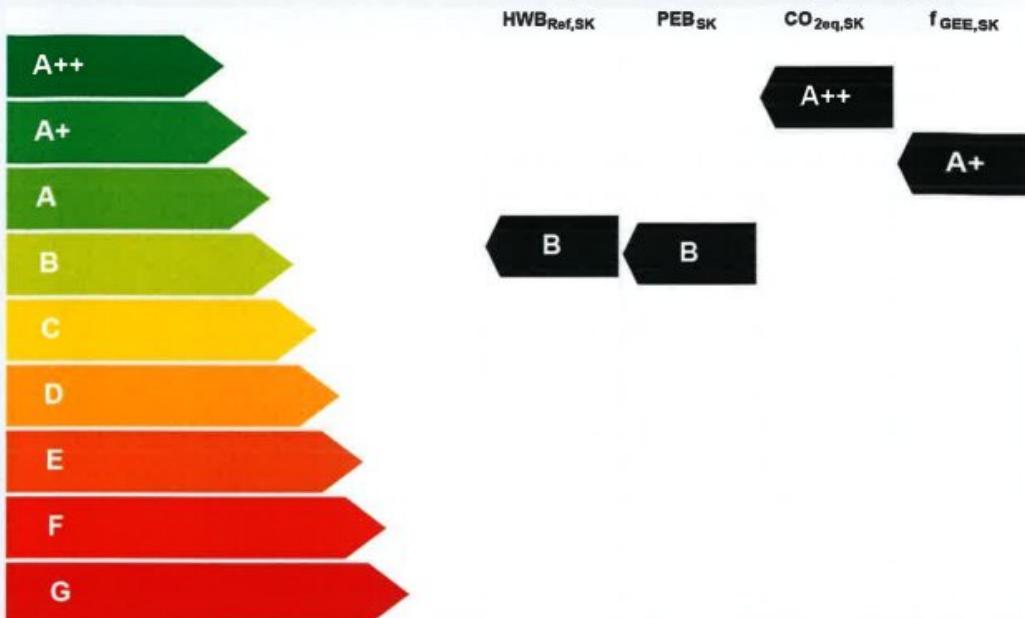
OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	VÖSENDORF, Triesterstraße Süd 16-20	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Stg. 1+2+3	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Triester Strasse Süd 16-20	Katastralgemeinde	Vösendorf
PLZ, Ort	2331 Vösendorf	KG-Nummer	16126
Grundstücksnummer	1431/1	Seehöhe	185,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOREN jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmeverbrauch 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_W: Der Warmwasserwärmeverbrauch ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung als flächenbezogener Deleistungswert festgelegt.

HEB_W: Der Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmeverbrauch die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabreitstellung, der Wärmedurchleitung, der Wärmeperiherung und der Wärmeteileitung sowie allfällige Hilfsenergie.

HHEB_B: Der Haushaltsernergiebedarf ist als flächenbezogener Deleistungswert 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_B: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Heizabwärmeniederkonsum, abzüglich allfälliger Endenergieertrag und zusätzlich eins für notwendigen Hitzenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einem dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieertrag und zusätzlich eins für notwendigen Hitzenergiebedarfs und anderseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudesstandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für das Jahr 1970 bis 2007 gegenüber der Vorstellung aktualisiert.

All die 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. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxiddemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUFORSCHUNG

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

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

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über fGEE

Ergebnisse			Nachweis über fGEE	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} =	26,5 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{ref,sk,nf} = 32,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} =	13,1 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{sk} =	63,4 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEF,sk} =	0,71	entspricht	f _{GEF,sk,nf} = 0,75
Erneuerbarer Anteil			entspricht	Punkt 5.2.3 a und b

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h, ref, sk} =	428 590 kWh/a	HWB _{ref,sk} =	30,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h, sk} =	218 483 kWh/a	HWB _{sk} =	15,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _w =	145 712 kWh/a	WWW _{sk} =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HE, sk} =	614 076 kWh/a	HEB _{sk} =	43,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{SWHZ,WW} =	2,60
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{SWHZ,RH} =	0,55
Energieaufwandszahl Heizen			e _{SWHZ,H} =	1,07
Haushaltsstrombedarf	Q _{HSS} =	324 730 kWh/a	HHSB _{sk} =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EE, sk} =	938 807 kWh/a	EEB _{sk} =	65,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PE, sk} =	1 512 566 kWh/a	PEB _{sk} =	106,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PE,nr, sk} =	521 255 kWh/a	PEB _{en, sk} =	36,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEen, sk} =	991 311 kWh/a	PEB _{en, sk} =	69,5 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2, sk} =	114 051 kg/a	CO2 _{sk} =	8,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEF,sk} =	0,70		
Photovoltaik-Export	Q _{PV, sk} =	0 kWh/a	PV _{Export,sk} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro Ing. Günter Kubista
Ausstellungsdatum	07.04.2021		
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

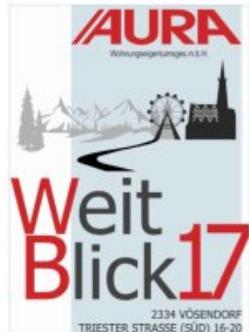
- Geometrische Daten:
Bauphysikalische Daten:
Haustechnik Daten:
- It. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020
It. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020
It. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020

Haustechniksystem

- Raumheizung:
Warmwasser:
Lüftung:
- Fernwärme Heizwerk (erneuerbar)
Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftungsart Mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoortest 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 Gesamtenegieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3,3



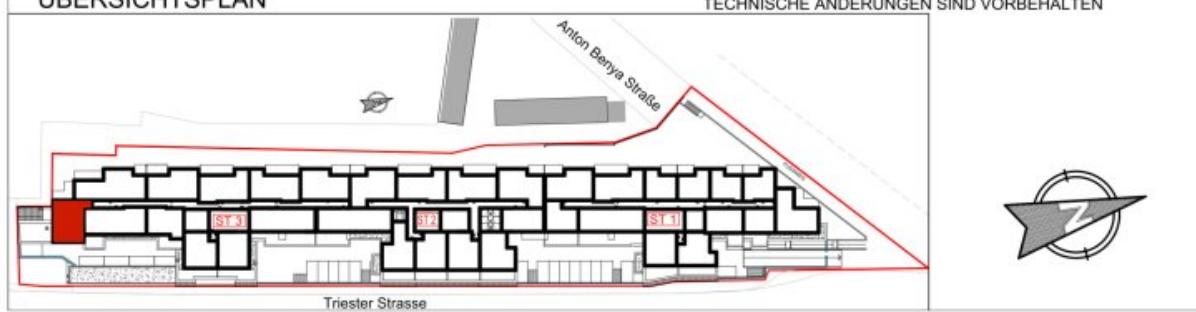
AURA
WOHNUNGS EIGENTUMSGESELLSCHAFT
Vösendorf
"Triester Straße (Süd) 16-20"
STIEGE 3 TOP 44
2 ZIMMER WNFL 66,09m²
4.Obergeschoss

05.05.2021
M = 1 :100



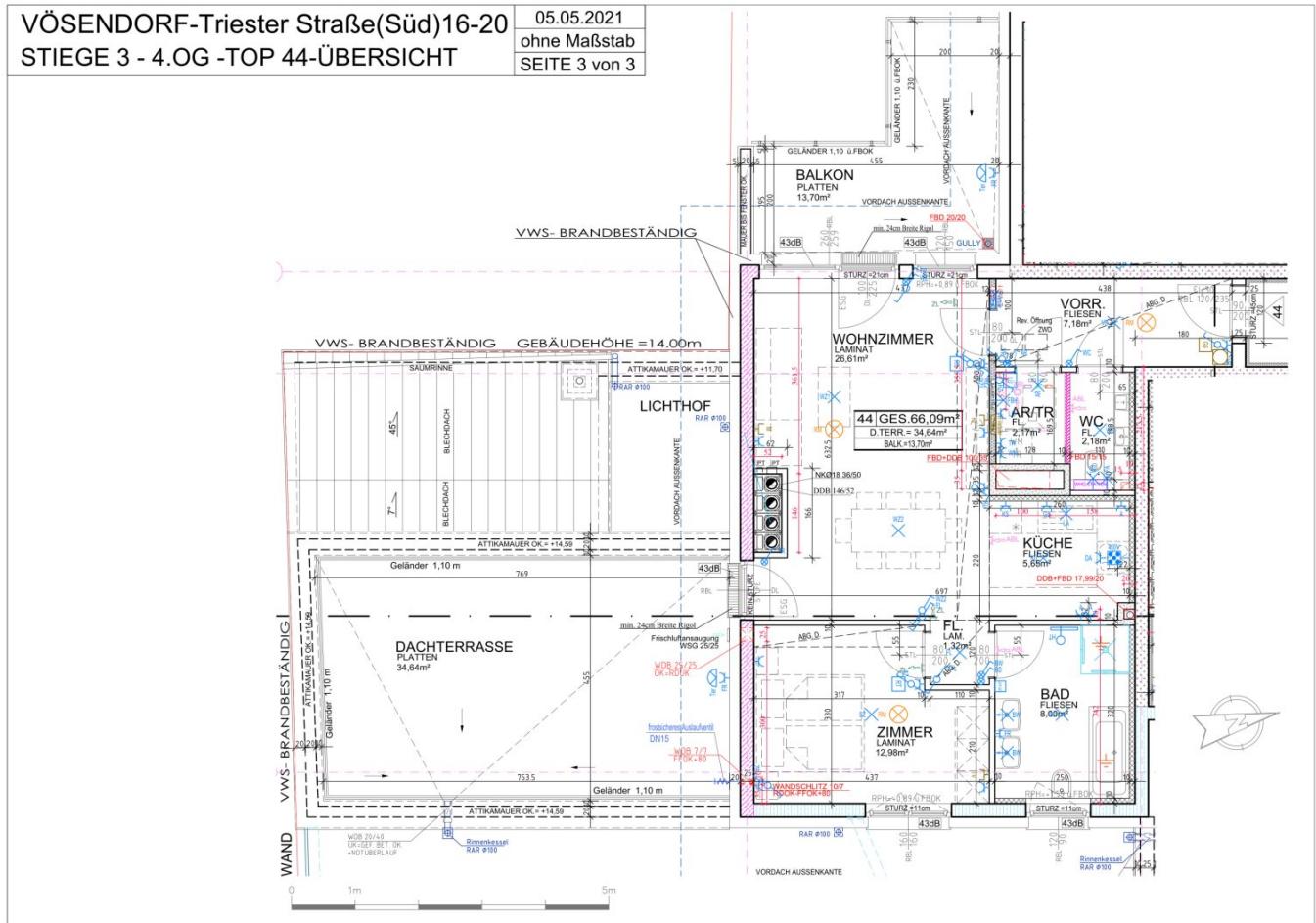
ÜBERSICHTSPLAN

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



VÖSENDORF-Triester Straße(Süd)16-20
STIEGE 3 - 4.OG -TOP 44-ÜBERSICHT

05.05.2021
ohne Maßstäblichkeit
SEITE 3 von 1



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 Doppelmaßlers – 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