

**Absolute Gelegenheit-Neubaueigentum mit kleinem Garten  
in absoluter Grünlage trotz bester Verkehrsanbindung**



**Objektnummer: 55701**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 136,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,42
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,24 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	65,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

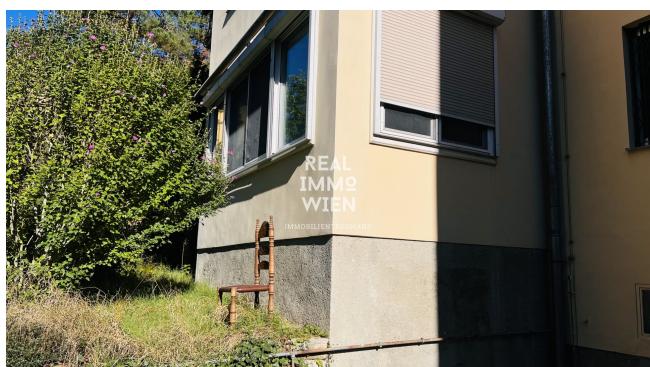
### Markus L. Wildauer Wildhausen

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
1/13 Rabensteig  
1010 Wien

T +4315120488  
H +436641419450

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









08:34

X 1745\_288-2019\_MFH - Neu...

**Energieausweis für Wohngebäude**  
OIB - Österreichische Institut für Bauwesen  
Ausgabe: März 2018

BEZEICHNUNG	Wert
Gebäudefl. (m²)	-
Nutzungszweck	Mehrfamilienhaus
Straße	Neweleggerstrasse 45
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals
Grundstücknr.	77
Baujahr	1962
Letzte Veränderung	keine
Katastralgemeinde	Newelegg
KG-Nr.	1044
Seite	200 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENSTOFFDIXEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR**

HWW ref,OK	PER m²	CO2 m²	f_Ges
A++			
A+			
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			
W			

**HWW** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist eine Wärmeleistung, die in den Minuten benötigt wird, um die gesamte Wärmeabfuhr eines Gebäudes zu kompensieren. Dieser Wert entspricht dem Heizwärmebedarf bei einer Bebauungsdichte von 1000 Einheiten pro Hektar und einer Bevölkerungsdichte von 1000 Einwohnern pro Hektar.

**PER** Der Primärenergiebedarf ist der Energieaufwand, der für die Produktion, den Transport und die Verarbeitung eines Energieinhalts erforderlich ist.

**CO2** Die Gesamtkohlenstoffdioxid-Emissionen sind die Emissionen des primären Energiebedarfs des Gebäudes.

**f\_Ges** Der Primärenergiefaktor ist ein Energievergleichsmaßstab, der die Verteilung des Primärenergiebedarfs auf die verschiedenen Energiequellen (HWW, PER und CO2) sowie die entsprechende CO2-Emissionen berücksichtigt.

**W** Das Neubauausweis ist als Wärmedurchlassfähigkeitsausweis ausgestellt. Es entspricht in allen den berechneten Wärmedurchlasswerten den Anforderungen des Wärmedurchlassmaßstabs.

Allgemeine Hinweise:

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Öffentlichkeits- und Energiesparverordnung (ÖEnergV) und der Energieeinsparungsverordnung (EinsV). Der Energieausweis ist gültig ab dem 01.01.2019 bis zum 31.12.2024. Er darf nicht älter als 5 Jahre sein.

Geprüft am 09.07.2019 von OIB - Tiefbau-Kunst-Ingwerkschuleinstitut

OIB-Mödling 8 | Austria | Tel. +43 1 800 00 00 | www.oib.at

Geschäftszahl: 288-2019 Seite 1

08:34

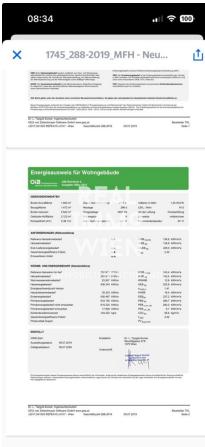
X 1745\_288-2019\_MFH - Neu...

**Energieausweis für Wohngebäude**  
OIB - Österreichische Institut für Bauwesen  
Ausgabe: März 2018

GEBAUDEDATEN					
Brutto-Grundfläche	1.840 m²	charakteristische Länge	2.61 m	mittlerer U-Wert	1.40 W/m²K
Bezugsfläche	1.472 m²	Höhe	296 d	LEK-Wert	91,0
Brutto-Volumen	5.542 m³	Heizgradlage	3491 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Höhe	2.123 m	Klimagruppe	II	Bausetzung	mittlerer
Konkurrenz (AVV)	0,98 km	Norm-AußenTemperatur	-12,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

**ANFORDERUNGEN (Referenzwerte)**

Reference-Heizwärmebedarf	Heizwärmebedarf	Wert	Wert
136,8 kWh/m²a	136,8 kWh/m²a	136,8 kWh/m²a	136,8 kWh/m²a



# Objektbeschreibung

## **Wunderschöne Wohnung mit eigenem Garten in Neuwaldegg – Ihr Rückzugsort am Wienerwald**

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in Neuwaldegg, die Ihnen den perfekten Rückzugsort inmitten der Natur bietet! Diese charmante Immobilie besticht durch ihren eigenen Garten und eine ideale Lage direkt am Wienerwald.

### **Besonderheiten der Wohnung:**

- **Eigener Garten:** Genießen Sie die Vorzüge eines eigenen Gartens, der Ihnen ausreichend Platz für Entspannung, Gartenarbeit oder gesellige Grillabende bietet.
- **Offene Küche:** Die offene Küche ist modern gestaltet und bietet Ihnen genug Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gleichzeitig mit Familie und Freunden in Kontakt zu bleiben.
- **Zwei Schlafzimmer:** Die zwei
- Schlafzimmer bieten Ihnen Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelles Wohnen.
- **Offener Kamin und grosser Kachelofen**
- Der elegante offene Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Abenden ein.

Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und der Nähe zur Natur macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Erleben Sie die Ruhe und Schönheit des Wienerwaldes direkt vor Ihrer Haustür. Ein direkter Zugang von der Wohnung zum Eigengarten ist möglich und angedacht.

Profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, während Sie

gleichzeitig die Vorzüge einer naturnahen Umgebung genießen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Beste Verbindung nach Hütteldorf und mit der U4 in die Stadt ?

**BESICHTIGUNG AUCH AM WOCHENENDE MÖGLICH!!**

+43 664 1419450

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap