

Traumhafte Terrassenwohnung im Herzen von Baden - Ruhelage im Innenhof



Objektnummer: 6115/3335028

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beethovengasse 4-6
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	48,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

T +43 664 30 88 940
H +436643088940

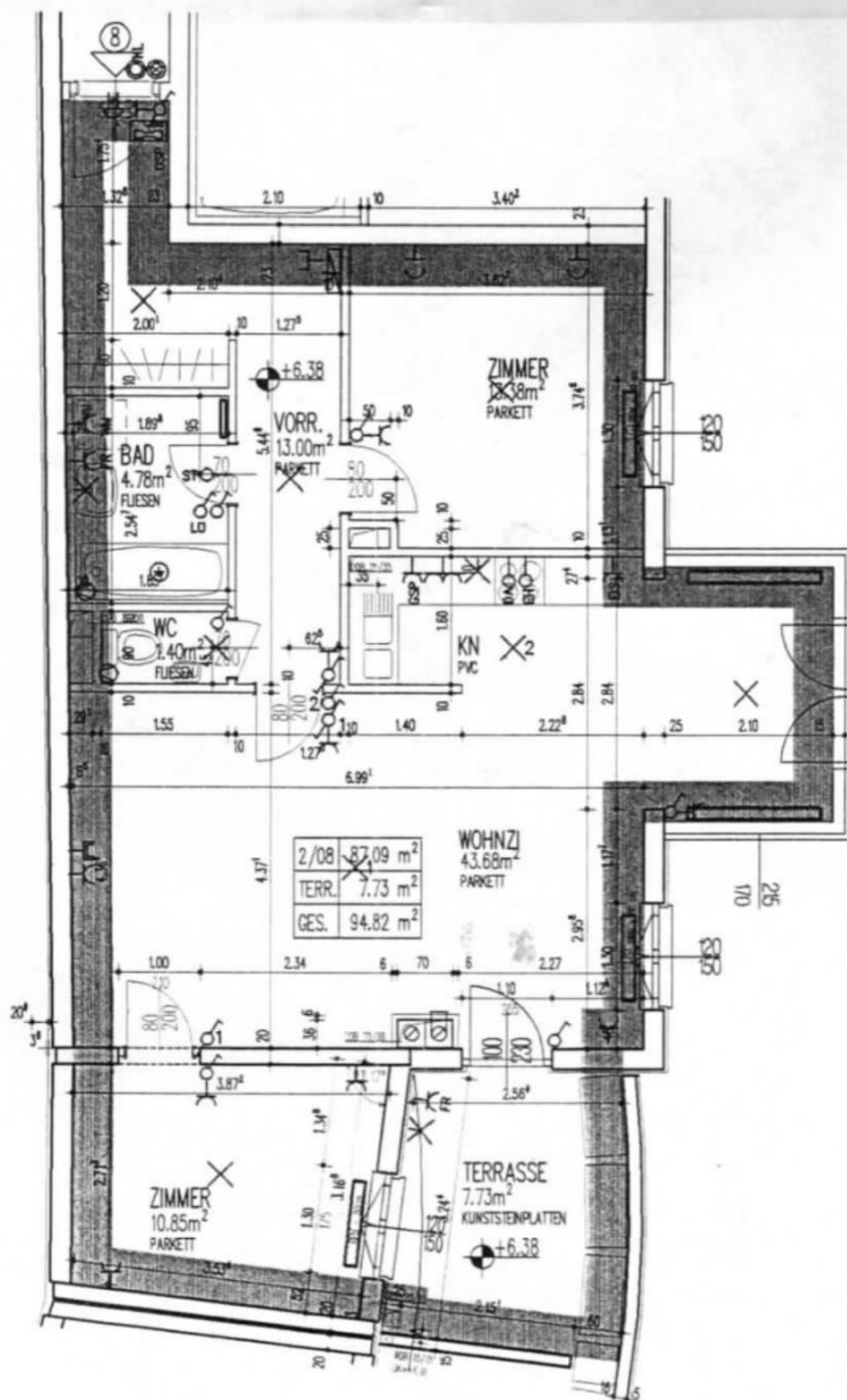
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









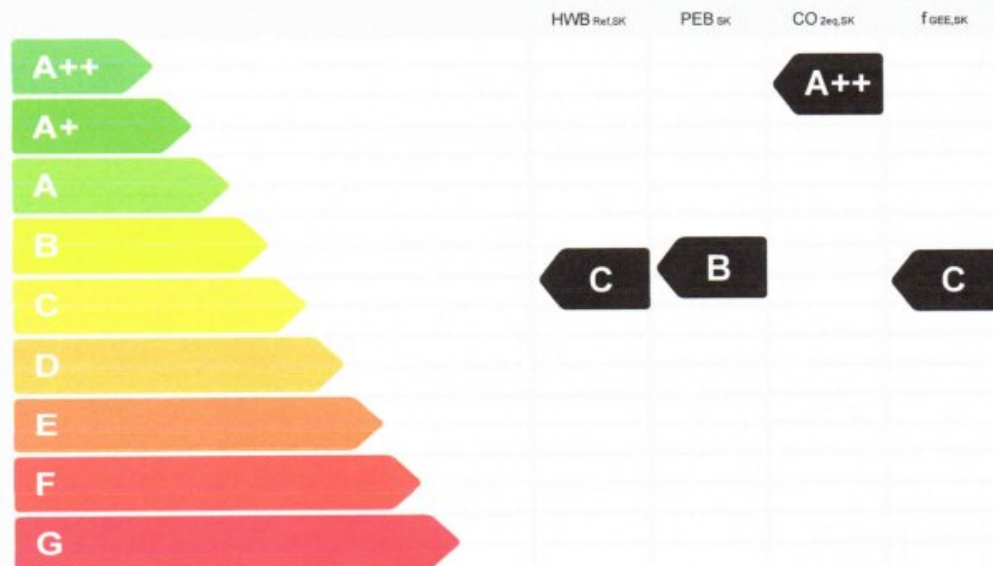
Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Energieausweis	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1994/95
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Beethovenstrasse 4-6	Katastralgemeinde	Baden
PLZ/Ort	2500 Baden	KG-Nr.	04002
Grundstücksnr.	4	Seehöhe	233 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.

KK: 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_{GEE}: 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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) 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 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	104,2 m ²
Bezugsfläche (BF)	83,4 m ²
Brutto Volumen (V _B)	307,4 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	62,0 m ²
Kompaktheit (A/V)	0,20 m ⁻¹
charakteristische Länge (L _c)	4,96 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-V _B	- m ³

Wohnen

Heiztage	232 d
Heizgradtage	3649 Kd
Klimaregion	N/SO
Norm-Außentemperatur	-12,5 °C
Soil-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	1,180 W/m ² K
LEK 1-Wert	50,79
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Fernwärme
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 48,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 84,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,09
Erneuerbarer Anteil	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 48,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em.,RK} = 28,4 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 5 617 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 53,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 5 496 kWh/a	HWB _{SK} = 52,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 799 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 8 006 kWh/a	HEB _{SK} = 76,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{ANZ,WW} = 1,74
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{ANZ,RH} = 1,18
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANZ,H} = 1,25
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 1 447 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 9 453 kWh/a	EEB _{SK} = 90,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 16 319 kWh/a	PEB _{SK} = 156,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n.em.,SK}} = 4 361 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} = 41,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em.,SK}} = 11 957 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 114,8 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 702 kg/a	CO _{2eq,SK} = 6,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,10
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} = 0 kWh/a	PV _{Export,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	05.12.2025
Gültigkeitsdatum	04.12.2035
Geschäftszahl	

Erstellerin BM, Dipl.Ing.(FH) Manfred Jägersberger
Unterschrift
Dipl. Ing. (FH) Manfred Jägersberger
1230 Wien, Rossingasse 21/35
Tel.: +43 (0)660 740 42 62
Fax: +43 (0)660 740 42 62
bmj@jaegersberger.at
jaegersberger.at

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

Traumhafte Terrassenwohnung im Herzen von Baden

3-ZIMMER-WOHNUNG IN RUHELAGE BEI DER FUSSGÄNGERZONE MIT TOLLER TISCHLER-AUSSTATTUNG

Diese charmante drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger Lage nahe der Fußgängerzone beim Grüner Markt im zweiten Liftstock eines gepflegten Hauses (Baujahr 1996, massive Ziegelbauweise mit Wärmedämmung).

Die ca. 87 m² große Wohnnutzfläche überzeugt durch eine hochwertige Tischlerausstattung: edle Parkettböden, Holzdecken und maßgefertigte Einbaumöbelschaffen ein warmes, einladendes Ambiente. Die moderne Küche ist mit Granitarbeitsflächen ausgestattet.

Sämtliche Zimmer sind innenhofseitig ausgerichtet und somit angenehm ruhig. Eine ca. 8 m² große Terrasse runden das Angebot ab.

Ausstattung:

- Hochwertige Tischler-Einbaumöbel
- Edle Parkettböden und Holzdecken
- Maßgefertigte Küche mit Granitarbeitsfläche
- Terrasse (ca. 8 m², Innenhoflage)
- Lift
- Tiefgarage im Haus
- Fernwärme (EVN)
- Wasser- und Kanalanschluss vorhanden

Mitten im Herzen von Baden: In nur ca. 2 Gehminuten erreichen Sie das Rathaus und die Fußgängerzonen, der UNESCO-Wertkulturerbe-Stadt. Nahversorger, Banken, Bäckerei, Konditoreien, Restaurants, Boutiquen und der Grüne Markt befinden sich praktisch vor der Haustüre.

Der Kurpark mit dem Casino sowie dem Stadttheater sowie das Kurzentrum mit Hallenbad,

Sauna und Therapieangeboten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Kindergärten, Schulen und der Bahnhof (Badner Bahn Direktverbindung bis zur Wiener Staatsoper) sind in wenigen Minuten fußläufig, und die Auffahrt auf die Südbahn und A3 sind mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Neben einen Einkaufbummel kann man auch das eine oder andere Heurigenlokal besuchen.

Für Besichtigungen und weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an:

Herrn Hager unter 0699/ 1972 71 91.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <125m

Klinik <325m

Krankenhaus <1.850m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <75m

Höhere Schule <8.225m

Universität <9.325m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <5.025m

Sonstige

Bank <150m

Geldautomat <150m

Polizei <500m

Post <425m

Verkehr

Bus <75m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <3.925m

Straßenbahn <300m

Flughafen <5.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap