

# EDLE 5-ZIMMER DACHGESCHOSSWOHNUNG mit TERRASSE und AIRCONDITION , Neuwertig



**Objektnummer: 4659**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	1.298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	670,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 3 und 4  
1190 Wien



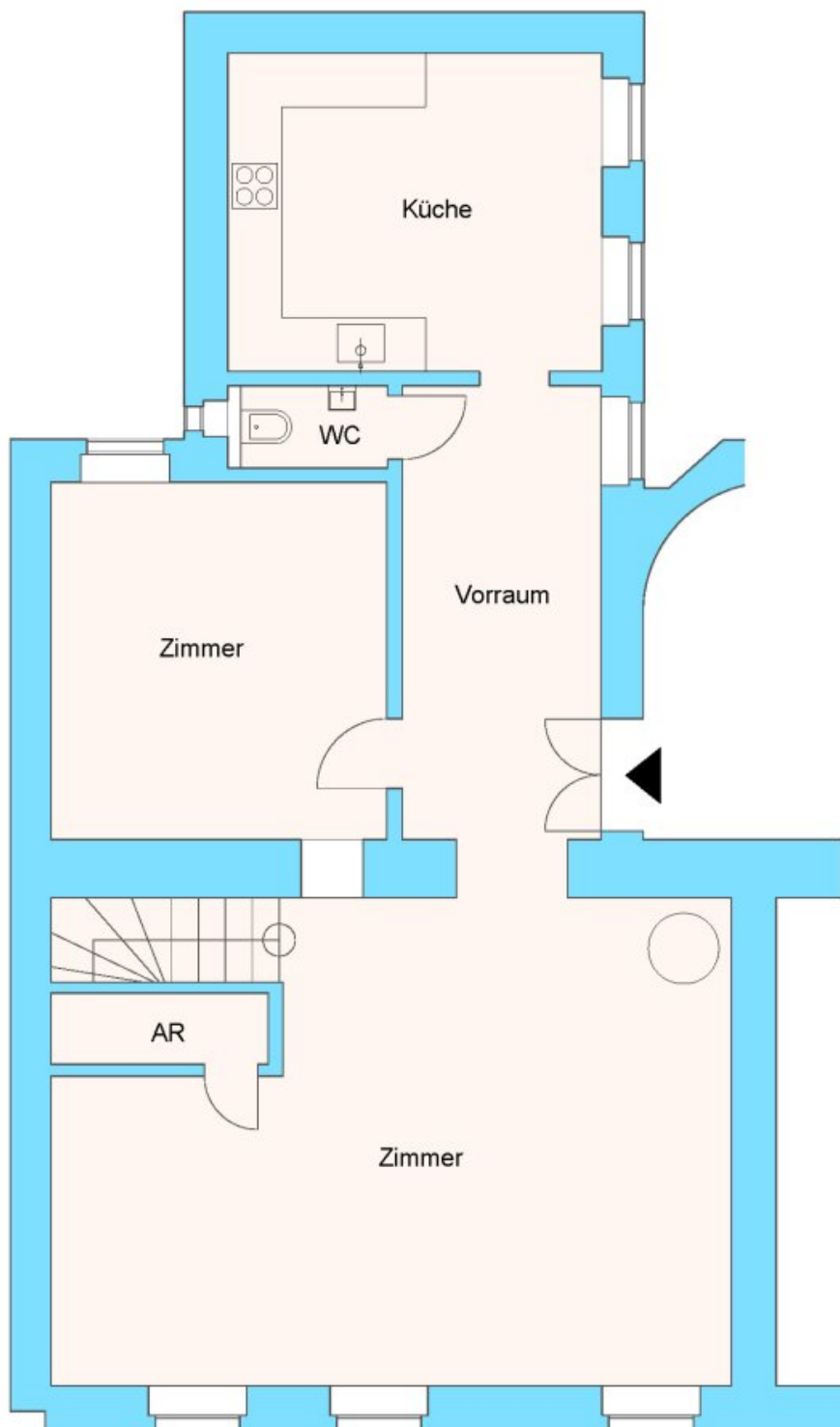


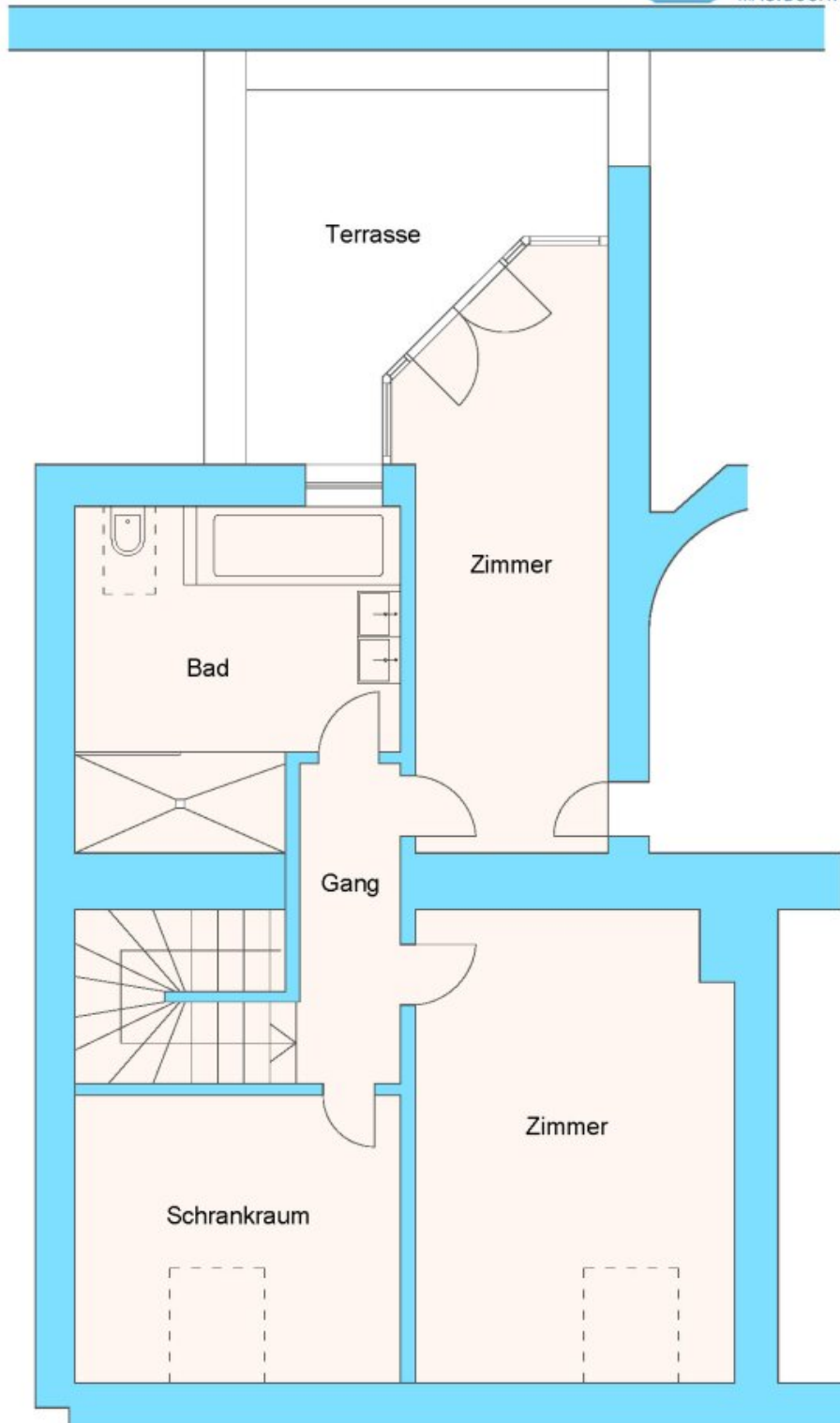














# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	<b>1040 Wien, Johann-Strauß-Gasse 8</b>	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	1. Dachgeschoss - 2. Dachgeschoss	Baujahr	1994
Nutzungsprofil	Geschoßwohnbauten	Letzte Veränderung	2014
Straße	Johann-Strauß-Gasse 8	Katastralgemeinde	Wieden
PLZ/Ort	1040 Wien-Wieden	KG-Nr.	1011
Grundstücksnr.	1114/5	Seehöhe	170 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-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>
A ++				
A +				
A				
B				
C		C		C
D			D	
E				
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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 Hilfsenergien.

**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 Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich 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.**

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	223,7 m <sup>2</sup>	Heiztage	254 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	179,0 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3641 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	694,7 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	443,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,64 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge(L <sub>c</sub> )	1,57 m	mittlerer U-Wert	0,39 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK <sub>1</sub> -WERT	32,62	RH-WB-System (primär)	Erdgas
Teil-BF		Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>					

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		Nachweis über HEB	
		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 62,4 kWh/m <sup>2</sup> a	HWB <sub>Ref,RK,Zul</sub> =	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 62,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 170,5 kWh/m <sup>2</sup> a	EEB <sub>RK,Zul</sub> =	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,42	f <sub>GEE,RK,Zul</sub> =	
Erneuerbarer Anteil			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 15.561 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 69,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 15.561 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 69,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 2.287 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 34.780 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 155,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>ANZ,WW</sub> = 2,29
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>ANZ,RH</sub> = 1,90
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>ANZ,H</sub> = 1,95
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 5.096 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 39.876 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 178,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 46.589 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 208,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,ent,SK</sub> = 43.452 kWh/a	PEB <sub>n,ent,SK</sub> = 194,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>PEBn,ent,SK</sub> = 3.137 kWh/a	PEB <sub>ent,SK</sub> = 14,0 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 9.747 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 43,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,38
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	PVE <sub>Export,SK</sub> =

## ERSTELLT

GWR-Zahl	1520776	Erstellern	IFS Immobilien Facility Services GmbH
Ausstellungsdatum	23. Januar 2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	23. Januar 2033		
Geschäftszahl	AB2206882		

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.

Version: AX3000 (20220516) 64 Bit V2021

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	<b>1040 Wien, Johann-Strauß-Gasse 8</b>	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Erdgeschoss - 3. Obergeschoss	Baujahr	1876
Nutzungsprofil	Geschoßwohnbauten	Letzte Veränderung	2014
Straße	Johann-Strauß-Gasse 8	Katastralgemeinde	Wieden
PLZ/Ort	1040 Wien-Wieden	KG-Nr.	1011
Grundstücksnr.	1114/5	Seehöhe	170 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-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>
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

	D	E		D
			F	

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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 Hilfsenergien.

**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 Energieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich 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>re</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</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.**

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	960,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	301 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	768,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3641 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	3.703,3 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.583,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge(L <sub>c</sub> )	2,34 m	mittlerer U-Wert	0,91 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK <sub>1</sub> -WERT	63,09	RH-WB-System (primär)	Erdgas
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>					

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse		Nachweis über HEB	
		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 130,8 kWh/m <sup>2</sup> a	HWB <sub>Ref,RK,Zul</sub> =	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 130,8 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 240,4 kWh/m <sup>2</sup> a	EEB <sub>RK,Zul</sub> =	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 2,26	f <sub>GEE,RK,Zul</sub> =	
Erneuerbarer Anteil			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 138.712 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 144,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 138.712 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 144,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 9.821 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 226.347 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 235,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>ANZ,WW</sub> = 2,02
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>ANZ,RH</sub> = 1,49
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>ANZ,H</sub> = 1,52
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 21.886 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 248.233 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 258,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 284.727 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 296,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,SK</sub> = 271.295 kWh/a	PEB <sub>n,SK</sub> = 282,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>PEBn,SK</sub> = 13.433 kWh/a	PEB <sub>n,SK</sub> = 14,0 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 60.873 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 63,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 2,28
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	PVE <sub>Export,SK</sub> =

## ERSTELLT

GWR-Zahl	1520776	Erstellern	IFS Immobilien Facility Services GmbH
Ausstellungsdatum	23. Januar 2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	23. Januar 2033		
Geschäftszahl	AB2206882		

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.

Version: AX3000 (20220516) 64 Bit V2021



# Objektbeschreibung

## Highlights

- Charmanter Altbau mit großzügigen, hohen Räume
- Terrasse
- alle Zimmer getrennt begehbar
- Vollholz Stufenparkett und edles helles Feinsteinzeug großformatig
- vollklimatisiert
- luxuriöses Bad & Küche
- Innenbeschattung
- Alarmanlage

Diese beeindruckende Dachgeschoss-Maisonette in sehr guter Lage des 4. Bezirkes Wiens bietet Ihnen nicht nur eine außergewöhnliche Wohnfläche von 138 m<sup>2</sup> begleitet von einer freundlichen Dachterrasse, sondern auch einen Lebensstil voller Komfort und Stil.

Die großzügige Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern bietet Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz für individuelle Entfaltung. Ob Sie ein Home Office einrichten, Gäste beherbergen oder einfach nur einen Rückzugsort schaffen möchten, hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Ausstattung. Der edle Parkettboden verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre. Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten, ist der perfekte Ort für kulinarische Experimente und gesellige Abende.

## **Aufteilung**

### **UG**

- großzügiger Vorraum
- Bürozimmer
- Gäste-WC
- Küche mit hochwertigen Einbaumöbeln und leistungsfähigen Küchengeräten
- mondänes Wohnzimmer mit eleganter Vollholztreppe ins Obergeschoss

### **OG**

- geschmackvolles Badezimmer mit hellem Feinsteinzeug und Fliesen mit Amazonas-Dusche, Wohlfühlbadewanne, WC sowie Handwaschbecken (mit Fenster)
- großzügiges Zimmer mit Zugang zur Dachterrasse
- zwei Schlafzimmer

## **Kosten**

Kaufpreis: 1.298.000€

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr (fällt nur mehr bis Juni 2026 weg)

ca. 1,0 - 1,5% Vertragerrichtungskosten

3,0% + 20% USt Maklerhonorar

Weitere Kosten: Im Fall einer Finanzierung können bei der Bank ebenfalls Kosten anfallen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG  
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap