

**REDUZIERTER KAUFPREIS: IHR SCHMUCKSTÜCK:  
CHARMANTER BUNGALOW IN GERASDORF -  
OBERLISSE direkt an der Stadtgrenze Wiens**



**Objektnummer: 4695**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 197,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,49
<b>Kaufpreis:</b>	524.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

18.864,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Wolfgang Buchwieser**

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

T +43 1 470 39 55

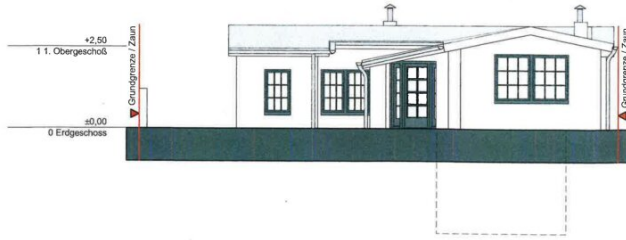




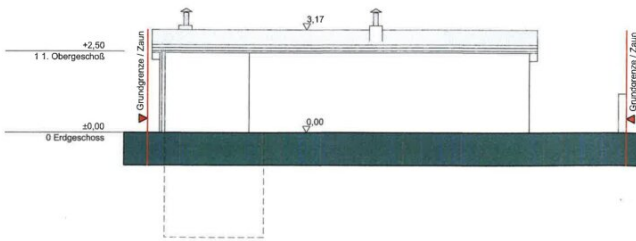








Ansicht Südwest



Ansicht Nordost

**FLÄCHEN**

Bebaute Fläche = 129,24m<sup>2</sup>  
Nutzbare Fläche GESAMT = 139,25m<sup>2</sup>  
Nutzbare Fläche EG = 97,55m<sup>2</sup>  
Nutzbare Fläche UG = 41,7m<sup>2</sup>

**LEGENDE TÜREN**

E30, E100 BRANDSCHUTZVERGLASUNG  
E1, 30 C BRANDSCHUTZTÜRE  
Sm C RAUCHDICHT

**LEGENDE RAUMSTEMPEL**

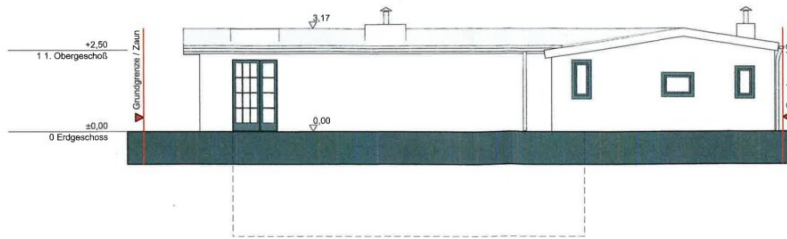
O-T00-00 Raumnummer  
ZIMMER Raumwidmung  
F01a Fußbodenaufbau lt. Aufbauliste  
AD: GK Ausführung Deckenuntersicht  
xxx m<sup>2</sup> Fläche  
xxx m Umfang  
Rht: m Raumhöhe

**LEGENDE HÖHEN**

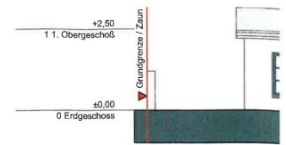
±0.00 FBOK  
±0.00 RDOCK

**LEGENDE WÄNDE, AUFBAUTEN**

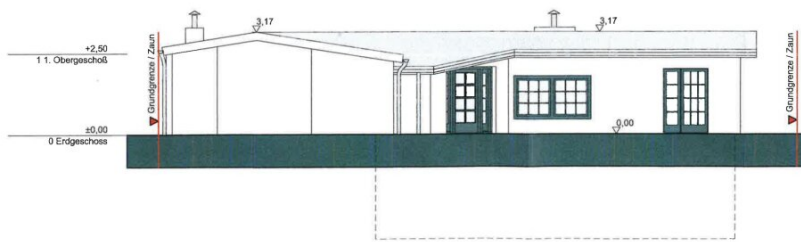
■ BESTAND



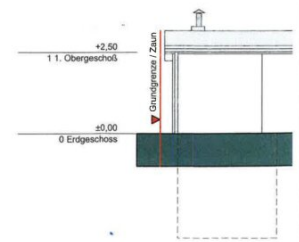
Ansicht Südost



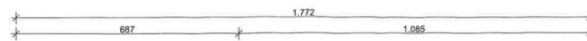
Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordost



# Energieausweis für Wohngebäude

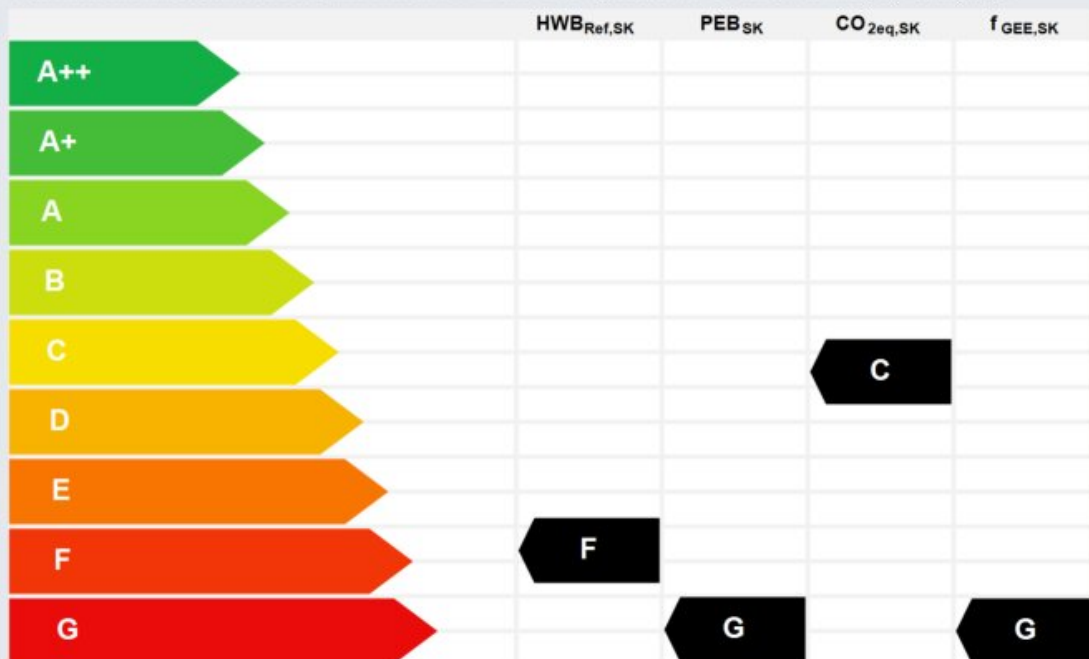
OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023



<b>BEZEICHNUNG</b>	EFH Maier Gerasdorf	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)		Baujahr	1950
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2003
Straße	Mozartweg 14	Katastralgemeinde	Gerasdorf
PLZ, Ort	2201 Gerasdorf	KG-Nr.	1708
Grundstücksnr.	1002/26	Seehöhe	159,00 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**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 Hilfsenergie.

**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 Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lietenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: 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 allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgas), 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 (EA VG). 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 BAUQUALITÄT

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	129,3 m <sup>2</sup>	Heiztage	314 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	103,5 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.630 Kd	Solarthermie	0 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (VB)	414,8 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	446,8 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	1,08 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekth.
charakteristische Länge (lc)	0,93 m	mittlerer U-Wert	0,67 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>p</sub> -Wert	68,64	RH-WB-System (primär)	Stromdirekth.
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

EA-Art: K

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,sk</sub> =	197,5 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	EEB <sub>sk</sub> =	224,7 kWh/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>ges,sk</sub> =	4,49	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>sk</sub> =	197,5 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB <sub>sk, n.ern. sk</sub> =	166,6 kWh/m <sup>2</sup> a	

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,sk</sub> =	28.017 kWh/a	HWB <sub>ref,sk</sub> =	216,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,sk</sub> =	28.017 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> =	216,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> =	991 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>heiz,sk</sub> =	29.696 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> =	229,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>anz,ww</sub> =	2,40
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>anz,rh</sub> =	0,97
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>anz,h</sub> =	1,02
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>hstb</sub> =	1.796 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub> =	13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>end,sk</sub> =	31.493 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> =	243,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>peb,sk</sub> =	55.427 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> =	428,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>peb,n.ern,sk</sub> =	24.879 kWh/a	PEB <sub>sk,n.ern,sk</sub> =	192,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>peb,ern,sk</sub> =	30.548 kWh/a	PEB <sub>sk,ern,sk</sub> =	236,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>co2,sk</sub> =	4.913 kg/a	CO <sub>2,sk</sub> =	38,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>ges,sk</sub> =	4,48
Photovoltaik-Export	Q <sub>pvt,sk</sub> =	0 kWh/a	PV <sub>export,sk</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Baumeister Ing. Wolfgang Panrok
Ausstellungsdatum	03.03.2026		
Gültigkeitsdatum	03.03.2036	Unterschrift	
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere bei unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

**BAUMEISTER**  
Ing. Wolfgang Panrok

1. St. 1. Panrok, Ing. Wolfgang  
2. St. 1. Panrok, Ing. Wolfgang

3200 Ober-Grünfeld  
0-156 Wolfgang Panrok M.X.B.T  
Tel. +43 (0) 3747/28011  
10440 +43 (0) 3747/187756

# Objektbeschreibung

## HIGHLIGHTS

- **Wohnkomfort: barrierefreie helle** 3 Zimmer, großer Küchenbereich, offenes Raumkonzept, offener Kamin im Wohnzimmer, zeitgemäßes Bad mit Wanne und Dusche;
- **Außenbereich:** Gepflegter kleiner Garten mit kleinem Pool für maximalen Freizeitwert.
- **Zustand:** Modernisiert und schlüsselfertig – einziehen und wohlfühlen.
- **Sicherheit & Technik:** moderne Holzfenster mit Mehrfachverglasung, pflegeleichte Fliesenböden.
- **Lage:** Absolute Ruhelage in Gerasdorf - Oberlisse bei Wien mit exzellenter Infrastruktur in der Nähe.

## BESCHREIBUNG

Sie werden sich in dieses Kleinod verlieben: Das charmante Haus besticht durch Helligkeit und das offene Raumkonzept. Das ursprüngliche Haus (BJ 1953) wurde im Jahr 2003 erweitert und modernisiert. Ihr neues Heim präsentiert sich jetzt in modernem Kleid und ist die ideale Wahl für Paare oder kleine Familien, die eine harmonische Verbindung aus Ruhe im Grünen und der Nähe zur Stadt suchen. Auf einer Wohnfläche von ca. 97,95 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein helles, freundliches Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Küchenbereich mit direktem Zugang in den Garten, ins Wohnzimmer mit offenem Kamin, in ein kleines Büro und ins große Schlafzimmer. Das Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über Badewanne und Dusche.

Sie genießen dank der Nordwest-Ausrichtung besonders die angenehme Nachmittags- und Abendsonne und der kleine private Garten mit eigenem Minipool bietet an heißen Sommertagen den perfekten Rückzugsort und sorgt für Urlaubsfeeling direkt vor der Haustür.

Ein Wohn- Keller unter dem neuen Teil des Haus bietet zusätzlich Platz.

**Insgesamt ein Kleinod, in dem Ihr Wohlfühlfaktor vorprogrammiert ist.**

## RAUMAUFTEILUNG

Küche mit großem Essbereich, Wohnzimmer, Büro, großes Schlafzimmer, ausgebautes Untergeschoss

## AUSSTATTUNG:

Garten, Modernes Bad, Fliesenboden, Fußbodenheizung, offener Kamin im Wohnzimmer, zusätzlicher Ofen im Schlafzimmer, elektrische Rollläden, Stellplatz, kleines Pool

## KOSTEN

einmalige Kosten

€ 546.000,00 Kaufpreis

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch (bis Juni 2026 entfällt dies bei Begründung des Hauptwohnsitzes)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% zzgl. 20% USt Vermittlungshonorar

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 <2.500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap