

3-Zimmerwohnung Nähe Bahnhof Tullnerfeld zu vermieten



Objektnummer: 5270/50

Eine Immobilie von Wirth Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3451 Michelhausen
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,84 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	921,48 €
Kaltmiete (netto)	668,04 €
Kaltmiete	833,35 €
Betriebskosten:	165,31 €
Heizkosten:	4,00 €
USt.:	84,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Trondl-Wirth

Wirth Immobilien GmbH
Steinriegl 3/1
3451 Michelhausen

T +436644030665





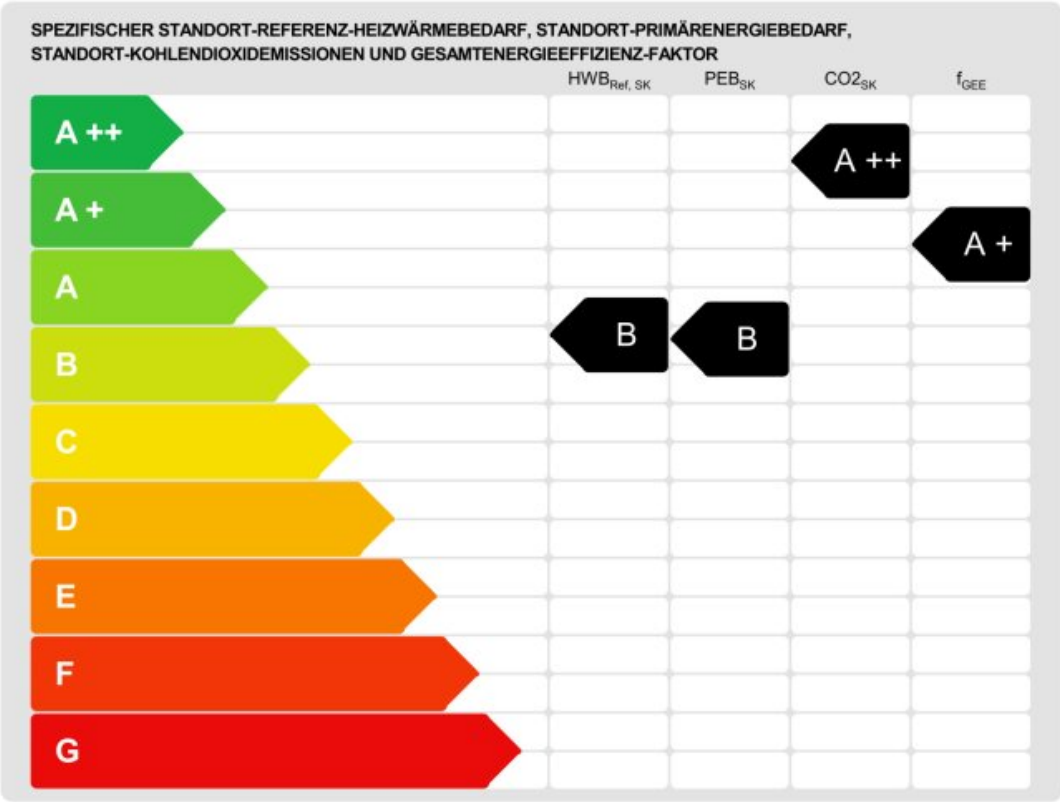
Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG	Michelhausen Fa.AVV / Haus B		
Gebäude(-teil)	Gesamtes Gebäude	Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	Neubau
Straße	Gst. Nr. 244/4	Katastralgemeinde	Michelhausen
PLZ/Ort	3451 Michelhausen	KG-Nr.	20149
Grundstücksnr.	244/4	Seehöhe	195 m



HWB_{Ref, SK}: 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 der gebäudetechnischen Systeme 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.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 5.0.7 vom 21.06.2018, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	429,9 m ²	charakteristische Länge	1,56 m	mittlerer U-Wert	0,16 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	343,9 m ²	Heiztage	189 d	LEK _T -Wert	13,86
Brutto-Volumen	1.299,5 m ³	Heizgradtage	3485 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	834,2 m ²	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,64 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-14,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	41,0 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	26,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	26,8 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	94,6 kWh/m ² a	erfüllt	E/LEB _{RK}	79,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE}	1,30
Erneuerbarer Anteil		erfüllt		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	12.041 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	28,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	12.041 kWh/a	HWB _{SK}	28,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	5.492 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	27.588 kWh/a	HEB _{SK}	64,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,60
Haushaltsstrombedarf	7.061 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	34.649 kWh/a	EEB _{SK}	80,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	40.430 kWh/a	PEB _{SK}	94,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	15.740 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	36,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	24.690 kWh/a	PEB _{em.,SK}	57,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	2.980 kg/a	CO ₂ _{SK}	6,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,69
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Heimo Grabmüller
Ausstellungsdatum	26.07.2018	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	25.07.2028		

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.

Gebäudeprof Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 5.0.7 vom 21.06.2018, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

- Anhang 1 -

VERWENDETE SOFTWARE

Gebäudeprofi
Version 5.0.7

Bundesland: Niederösterreich

ETU GmbH
Linzer Straße 14
A-4600 Wels
www.etu.at - office@etu.at

VERWENDETE NORMEN / HILFSMITTEL

OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz

ÖNORM B 8110-5 Wärmeschutz im Hochbau; Teil 5: Klimamodell und Nutzungsprofile

ÖNORM B 8110-6 Wärmeschutz im Hochbau; Teil 6: Grundlagen und Nachweisverfahren - Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM H 5055 Energieausweis für Gebäude

ÖNORM H 5056 Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - Heiztechnik-Energiebedarf

EN ISO 6946 Bauteile – Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient, Berechnungsverfahren

ERMITTLUNG DER EINGABEDATEN

Geometrische Eingabedaten Die geometrischen Gebäudedaten wurden aus dem übermittelten Einreichplan übernommen.

Bauphysikalische Eingabedaten Die Aufbauten wurden entsprechend den Angaben aus dem Einreichplan definiert.

Haustechnische Eingabedaten Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Fernwärme.

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ZUM GEBÄUDE / ZUR ENERGIEBEDARFSBERECHNUNG

Das Stiegenhaus wurde im Energieausweis als konditionierte Fläche mit berücksichtigt.

Objektbeschreibung

Moderne Balkonwohnung inkl. Küche

Die modernen, 2020 errichtete Wohnung befindet sich in der Grillenbergsiedlung in Michelhausen. Diese Wohnung ist ab Juni 2026 verfügbar.

Highlights:

- perfekte Raumaufteilung
- unmittelbare Nähe zum Bahnhof Tullnerfeld
- ostseitiger Balkon
- Fussbodenheizung mit Fernwärme
- 3-fach verglaste Fenster
- Aussenjalousien zur Beschattung
- SAT Anlage
- Ziegel-Massiv-Bauweise inkl. Vollwärmeschutz

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnbereich inkl. moderner EWE-Komplettküche
- 2 Schlafzimmer
- WC inkl. Handwaschbecken
- Badezimmer mit Badewanne/Waschbecken & WM-Anschluss
- Abstellraum in der Wohnung
- Abstellraum im Nebengebäude

Kosten:

monatliche Vorschreibung: € 921,48 inkl. Küche und Stellplatz

Kaution: € 2.750,00

einmalige Abwicklungskosten: € 288,00

Befristung: 5 Jahre

Ein weiterer Stellplatz kann ebenfalls angemietet werden.

Energieausweis:

HWB= 28,0 kWh/m²a = B

fGEE= 0,69 = A+

Fotos wurden von einer ähnlichen Wohnung in der Liegenschaft hochgeladen.

Bei Interesse vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit:

WIRTH Immobilien GmbH

02275 21400

Auf das wirtschaftliche/familiäre Naheverhältnis zum Auftraggeber/Hausverwaltung bzw. Auftragsverhältnis zum Vermieter/Hausverwaltung wird hingewiesen. Der Mietvertragsabschluss bedarf der Unterfertigung eines schriftlichen Mietvertrages (Schriftlichkeitsvorbehalt). Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <10.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap