

URBANES WOHNEN AM WASSER: HELLE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA AN DER ALTEN DONAU



Objektnummer: 4715

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 57,98 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 45,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,17 |
| Gesamtmiete | 1.036,86 € |
| Kaltmiete (netto) | 750,00 € |
| Kaltmiete | 894,83 € |
| Betriebskosten: | 144,83 € |
| Heizkosten: | 46,13 € |
| USt.: | 95,90 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

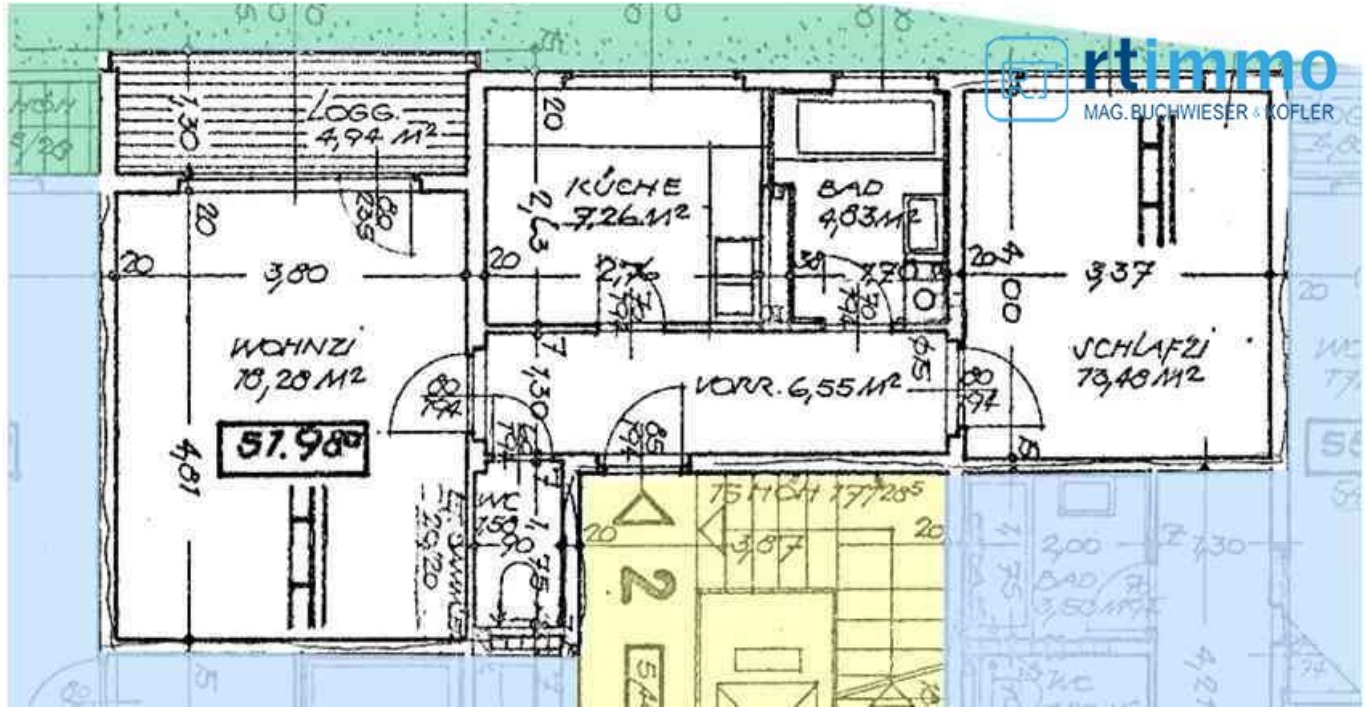


Mag. Wolfgang Buchwieser

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







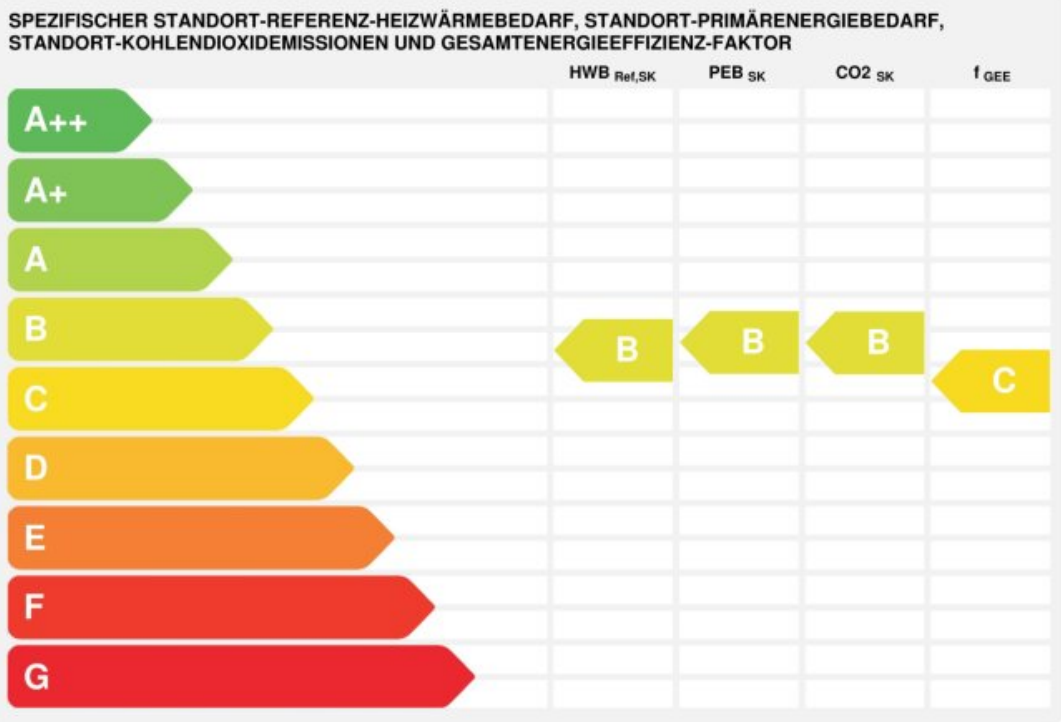
Energieausweis für Wohngebäude



OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

| | | | |
|--------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------|
| BEZEICHNUNG | EA Stephensongasse/Mühlschüttelstraße | | |
| Gebäude(-teil) | | Baujahr | 1968 |
| Nutzungsprofil | Mehrfamilienhaus | Letzte Veränderung | 2004 |
| Straße | Stephensongasse 1 | Katastralgemeinde | Donaufeld |
| PLZ/Ort | 1210 Wien-Floridsdorf | KG-Nr. | 1603 |
| Grundstücksnr. | 795, 796, 809 | Seehöhe | 164 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 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.

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 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_{n.em.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.em.}) Anteil auf.

CO_{2 SK}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 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.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|----------|------------------------|-------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 5.699 m ² | charakteristische Länge | 3,03 m | mittlerer U-Wert | 0,59 W/m ² K |
| Bezugsfläche | 4.559 m ² | Heiztage | 218 d | LEK _T -Wert | 35,3 |
| Brutto-Volumen | 17.272 m ³ | Heizgradtage | 3453 Kd | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 5.701 m ² | Klimaregion | N | Bauweise | mittelschwer |
| Kompaktheit (A/V) | 0,33 1/m | Norm-Außentemperatur | -12,4 °C | Soll-Innentemperatur | 20 °C |

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

| | | | |
|-------------------------------|-------------|-----------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | k.A. | HWB _{Ref,RK} | 43,7 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | | HWB _{RK} | 43,7 kWh/m ² a |
| End-/Lieferenergiebedarf | k.A. | E/LEB _{RK} | 104,6 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | k.A. | f _{GEE} | 1,17 |
| Erneuerbarer Anteil | k.A. | | |

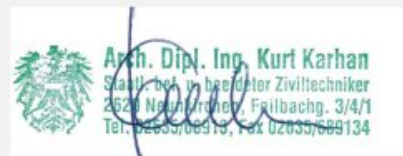
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | 258.474 kWh/a | HWB _{Ref,SK} | 45,4 kWh/m ² a |
| Heizwärmebedarf | 258.474 kWh/a | HWB _{SK} | 45,4 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmebedarf | 72.805 kWh/a | WWWB | 12,8 kWh/m ² a |
| Heizenergiebedarf | 513.832 kWh/a | HEB _{SK} | 90,2 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Heizen | | e _{AWZ,H} | 1,55 |
| Haushaltsstrombedarf | 93.606 kWh/a | HHSB | 16,4 kWh/m ² a |
| Endenergiebedarf | 607.439 kWh/a | EEB _{SK} | 106,6 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf | 781.037 kWh/a | PEB _{SK} | 137,0 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 724.960 kWh/a | PEB _{n,ern.,SK} | 127,2 kWh/m ² a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | 56.077 kWh/a | PEB _{ern.,SK} | 9,8 kWh/m ² a |
| Kohlendioxidemissionen | 147.157 kg/a | CO ₂ _{SK} | 25,8 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GEE} | 1,17 |
| Photovoltaik-Export | | PV _{Export,SK} | |

ERSTELLT

| | | | |
|-------------------|------------|-------------|---|
| GWR-Zahl | | ErstellerIn | DI Kurt Karhan Feilbachgasse 3/4 2620 Neunkirchen |
| Ausstellungsdatum | 07.02.2019 | | |
| Gültigkeitsdatum | 06.02.2029 | | |

Unterschrift



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.

Datenblatt GEQ
EA Stephansgasse/Mühlschüttelstraße

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Floridsdorf

HWB_{SK} 45 **f_{GEE} 1,17**

Gebäudedaten - Ist-Zustand

| | | | |
|----------------------------------|-----------------------|---|----------------------|
| Brutto-Grundfläche BGF | 5.699 m ² | Wohnungsanzahl | 0 |
| Konditioniertes Brutto-Volumen | 17.272 m ³ | charakteristische Länge l _C | 3,03 m |
| Gebäudehüllfläche A _B | 5.701 m ² | Kompaktheit A _B / V _B | 0,33 m ⁻¹ |

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:
Bauphysikalische Daten:
Haustechnik Daten:

Ergebnisse Standortklima (Wien-Floridsdorf)

| | | |
|---|------------------------|---------------|
| Transmissionswärmeverluste Q _T | | 322.747 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste Q _V | Luftwechselzahl: 0,4 | 154.407 kWh/a |
| Solare Wärmegewinne η x Q _S | | 107.565 kWh/a |
| Innere Wärmegewinne η x Q _I | mittelschwere Bauweise | 109.565 kWh/a |
| Heizwärmebedarf Q _H | | 258.474 kWh/a |

Ergebnisse Referenzklima

| | | |
|---|--|---------------|
| Transmissionswärmeverluste Q _T | | 313.844 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste Q _V | | 150.148 kWh/a |
| Solare Wärmegewinne η x Q _S | | 106.181 kWh/a |
| Innere Wärmegewinne η x Q _I | | 107.187 kWh/a |
| Heizwärmebedarf Q _H | | 249.278 kWh/a |

Haustechniksystem

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Objektbeschreibung

Wer das Wasser liebt, wird diese Wohnung lieben. Nur einen Steinwurf von der Oberen Alten Donau entfernt, bietet diese helle 2-Zimmer-Wohnung in der Floridusgasse 52 den idealen Rückzugsort für alle, die nach der Arbeit Entspannung in der Natur suchen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt zu verzichten.

Die Wohnung im 1. Stock empfängt Sie mit einer hellen, freundlichen Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die gemütliche Loggia – der perfekte Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend, während der Blick ins Grüne schweift. Die separate Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, und das Badezimmer mit eigenem Fenster sorgt für einen frischen Start in den Tag.

Ein Zuhause, das Lebensqualität nicht nur verspricht, sondern durch die Nähe zur Donau jeden Tag ein Stück Urlaubsfeeling vermittelt.

Highlights

- Hohe Lebensqualität nahe der Oberen Alten Donau
- Heller Wohnbereich mit Zugang zur privaten Loggia
- Gemütliches Schlafzimmer für ruhige Nächte
- Küche mit Fenster für ein angenehmes Kochambiente
- Badezimmer mit Tageslicht und Wannenbad
- Parks und Wasser-Freizeitangebote direkt vor der Tür
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Erreichbarkeit

Objektbeschreibung

Diese Wohnung fühlt sich sofort wie "Zuhause" an. Der Schnitt ist harmonisch und bietet

genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders schön: Die Loggia wirkt wie ein zusätzliches Zimmer im Freien. Die großen Glasflächen lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine offene, luftige Stimmung. Ob beim Joggen an der Alten Donau oder beim Entspannen auf der eigenen Loggia – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen urbaner Dynamik und privater Ruhe.

Lage & Infrastruktur

Die Lage in der Floridusgasse bietet das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe der Alten Donau und die Vitalität von Floridsdorf. Ob Segeln, Schwimmen oder einfach nur am Wasser spazieren – das Naherholungsparadies liegt Ihnen zu Füßen. Gleichzeitig sind Sie durch die ausgezeichnete Anbindung an Bus und Bahn in kürzester Zeit in der Wiener City oder im Donauzentrum.

Kosten & Eckdaten

- Monatliche Gesamtbelastung: 1094,31 € (inklusive Betriebskosten, Warmwasser und Heizung)
- Wohnfläche: ca. 58 m²
- Loggia: ca. 5 m²
- Mietdauer: 5 Jahre

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

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap