

**Teilrenovierte 3-Zimmer-Wohnung | Großzügige Loggia,  
hohe Stockwerkslage, smarte Aufteilung**



**Objektnummer: 38438**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Kornhäuselgasse 9                       |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1993                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 96,73 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 102,01 m <sup>2</sup>                   |
| Gesamtfläche:                 | 102,01 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 2,29 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 0,99                           |
| Kaufpreis:                    | 379.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 173,42 €                                |
| USt.:                         | 21,17 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**André Kostadinov**





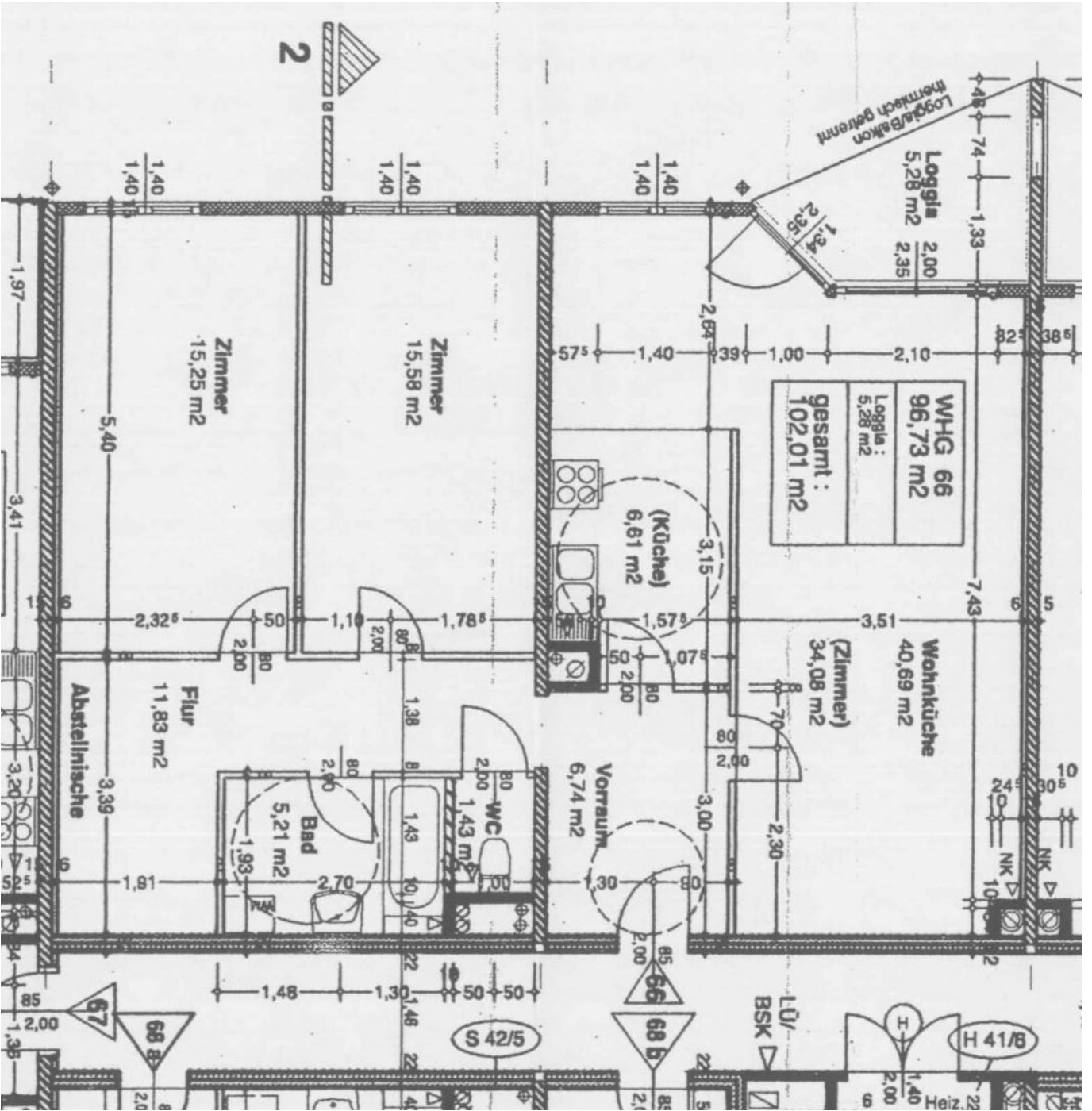






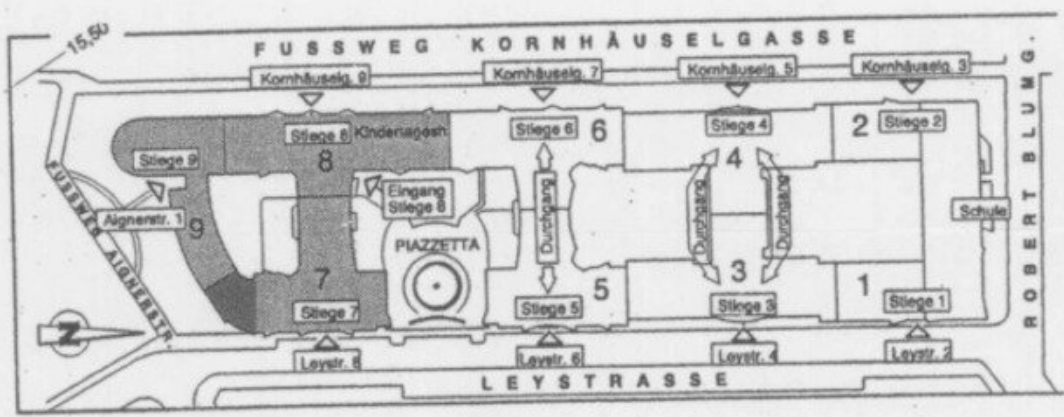






0.57m  
7.00

ÜBERSICHTSPLAN  
1:2000



0.57m  
7.00

Gar

10,3

70 | 2,00

7 PK8-66 PI

2,29 m2 2,2

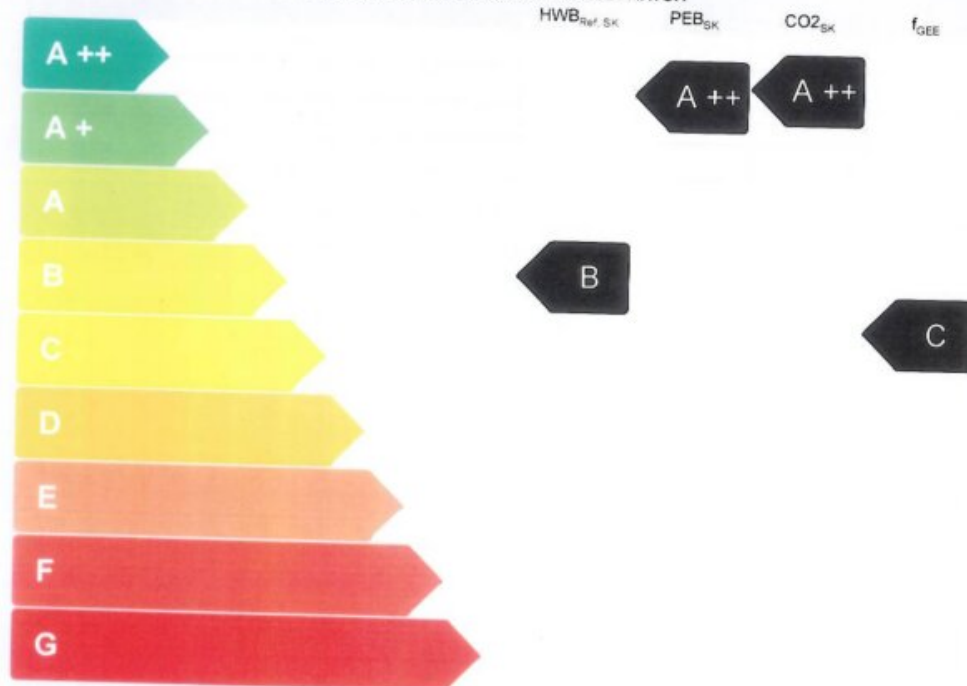
# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

|                    |                                          |                    |             |
|--------------------|------------------------------------------|--------------------|-------------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | WP Kornhäusel - Kornhäuselgasse 9 Wohnen |                    |             |
| Gebäude(-teil)     | Wohnteil gemischt genutztes Gebäude      | Baujahr            | 1993        |
| Nutzungsprofil     | Mehrfamilienhaus                         | Letzte Veränderung |             |
| Straße             | Kornhäuselgasse 9                        | Katastralgemeinde  | Brigittenau |
| PLZ/Ort            | 1200 Wien-Brigittenau                    | KG-Nr.             | 1620        |
| Grundstücksnr.     | 3866/21                                  | Seehöhe            | 170 m       |

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB<sub>ref</sub>**: 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 gebautechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HRSB**: 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<sub>GEE</sub>**: 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<sub>renew</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-renew</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamt 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® Software: ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, [www.etu.at](http://www.etu.at)

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |                         |                         |          |                        |                        |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 10.359,7 m <sup>2</sup> | charakteristische Länge | 4,84 m   | mittlerer U-Wert       | 0,70 $\frac{W}{m^2 K}$ |
| Bezugs-Grundfläche | 8.287,8 m <sup>2</sup>  | Heiztage                | 189 d    | LEK <sub>T</sub> -Wert | 30,60                  |
| Brutto-Volumen     | 30.198,4 m <sup>3</sup> | Heizgradtage            | 3459 K·d | Art der Lüftung        | Fensterlüftung         |
| Gebäude-Hüllfläche | 6.245,1 m <sup>2</sup>  | Klimaregion             | Region N | Bauweise               | schwer                 |
| Kompaktheit(A/V)   | 0,21 m <sup>-1</sup>    | Norm-Außentemperatur    | -11,3 °C | Soll-Innentemperatur   | 20,0 °C                |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

|                               |                       |                           |
|-------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> | 32,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub>     | 32,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| End-/Lieferenergiebedarf      | E/LEB <sub>RK</sub>   | 79,5 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GSE</sub>      | 0,99                      |
| Erneuerbarer Anteil           |                       |                           |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |               |                         |                           |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 345.450 kWh/a | HWB <sub>Ref,SK</sub>   | 33,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf                      | 346.450 kWh/a | HWB <sub>SK</sub>       | 33,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Warmwasserwärmebedarf                | 132.345 kWh/a | WWWB                    | 12,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizenergiebedarf                    | 669.750 kWh/a | HEB <sub>SK</sub>       | 64,6 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieaufwandszahl Heizen           |               | e <sub>AWZ,H</sub>      | 1,40                      |
| Haushaltsstrombedarf                 | 170.158 kWh/a | HHSB                    | 16,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Endenergiebedarf                     | 839.908 kWh/a | EEB <sub>SK</sub>       | 81,1 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf                  | 534.589 kWh/a | PEB <sub>SK</sub>       | 51,6 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 231.710 kWh/a | PEB <sub>n.em.,SK</sub> | 22,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 302.878 kWh/a | PEB <sub>em.,SK</sub>   | 29,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Kohlendioxidemissionen (optional)    | 61.736 kg/a   | CO <sub>2,SK</sub>      | 6,0 kg/m <sup>2</sup> a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |               | f <sub>GEE</sub>        | 1,01                      |
| Photovoltaik-Export                  | kWh/a         | PV <sub>Export,SK</sub> | kWh/m <sup>2</sup> a      |

## ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum

Gültigkeitsdatum

01.03.2019

12.02.2029

Erstellerin

Unterschrift



ARCHITEKT  
DIPLOM-INGENIEUR KOPS, M.A.  
D.I. KOPS M.A.  
A-1030 Wien, Reissnerstraße 32/16  
T 01-715 20 23 M 0681-1066 2984

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der deklarierten 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" Software, ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, www.etu.at

# Objektbeschreibung

## 1200 Brigittenau | Wohnpark Kornhäusel - ein Wiener Original

Wissenswertes zum Projekt:

Die Wohnhausanlage zwischen Kornhäuselgasse und Leystraße wurde in den **1990er Jahren** errichtet. Auf insgesamt 9 Stiegen verteilen sich neben zahlreichen Eigentums- und Mietwohnungen auch mehrere Nahversorgungsmöglichkeiten, darunter ein **BILLA**, ein **BIPA**, eine **Trafik** sowie ein **Restaurant**.

Ebenfalls befindet sich direkt in der Anlage ein **Kindergarten und eine Volksschule**. Somit schafft der Wohnpark Kornhäusel die optimale Grundlage für fast alle Wohnansprüche. Ob Single-Garçonnière oder Familienwohnung - diese Anlage wird jedem Bedarf gerecht. Zudem zeichnet sich unser Wiener Original durch zahlreiche **Begrünungen**, großzügige Innenhöfe mit **Kinderspielplätzen** und **ruhigen Rückzugsorten** aus.

Das Gebäude verfügt über einen **Fernwärmeanschluss**. Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** oder Einlagerungsraum auf der jeweiligen Etage zugeordnet. Außerdem befinden sich auf den jeweiligen Stiegen großzügige **Fahrradräume**.

In der Anlage gibt es eine **Tiefgarage** mit der Möglichkeit **PKW-Stellplätze anzumieten**. Bei Interesse daran stellen wir Ihnen gerne den Kontakt zur zuständigen Hausverwaltung ARWAG Immobilien her.

Weitere Details sowie eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen im Projekt finden Sie auf unserer Homepage [Projekt Wohnpark Kornhäusel](#).

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: Ist an **RA Dr. Rainer Brinskele, LL.M.**: 1,5% des Kaufpreises für die Vertragserrichtung zzgl. 20% USt. (inkl. Kosten für die treuhändige Abwicklung des Kaufvertrags und für eine allfällige Fremdfinanzierung) zzgl. Notarkosten, zzgl. Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des*

Kaufpreises zzgl. 20% USt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein. Die 360lage eins GmbH weist auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.

## **Wohnpark Kornhäusel - STG 8 | TOP 66**

**3-Zimmer-Wohnung** mit **Loggia** im **5. Liftstock** zu verkaufen.

### **Eckdaten:**

- 96,73 m2 Wohnfläche zzgl. 5,28 m2 Loggia
- zentrales Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- offene Wohnküche; Küchenanschlüsse für Küchenzeile vorbereitet
- zwei Schlafzimmer
- ruhig gelegen über grünem Innenhof
- gute Aufteilung! Alle Zimmer separat begehbar
- Schrankflur

- Bad mit Wanne
- separates WC
- Kellerabteil

**Kaufpreis: € 379.000,--**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <125m  
Klinik <950m  
Krankenhaus <1.300m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <25m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.175m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <925m

#### **Sonstige**

Geldautomat <525m  
Bank <400m  
Post <750m  
Polizei <575m

#### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <650m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <575m  
Autobahnanschluss <325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap