

# DER SOMMER KANN KOMMEN - WUNDERSCHÖNE DACHTERRASSENWOHNG MIT AIRCONDITION



Wohnküche

**Objektnummer: 3826**

**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>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	1.594,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.270,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.467,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,54 €
<b>USt.:</b>	127,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

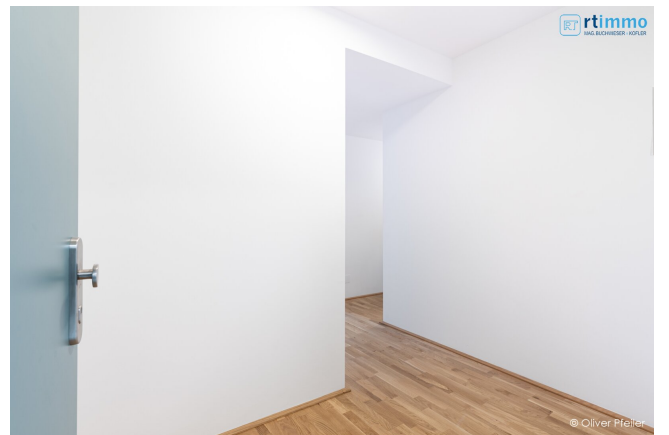
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**



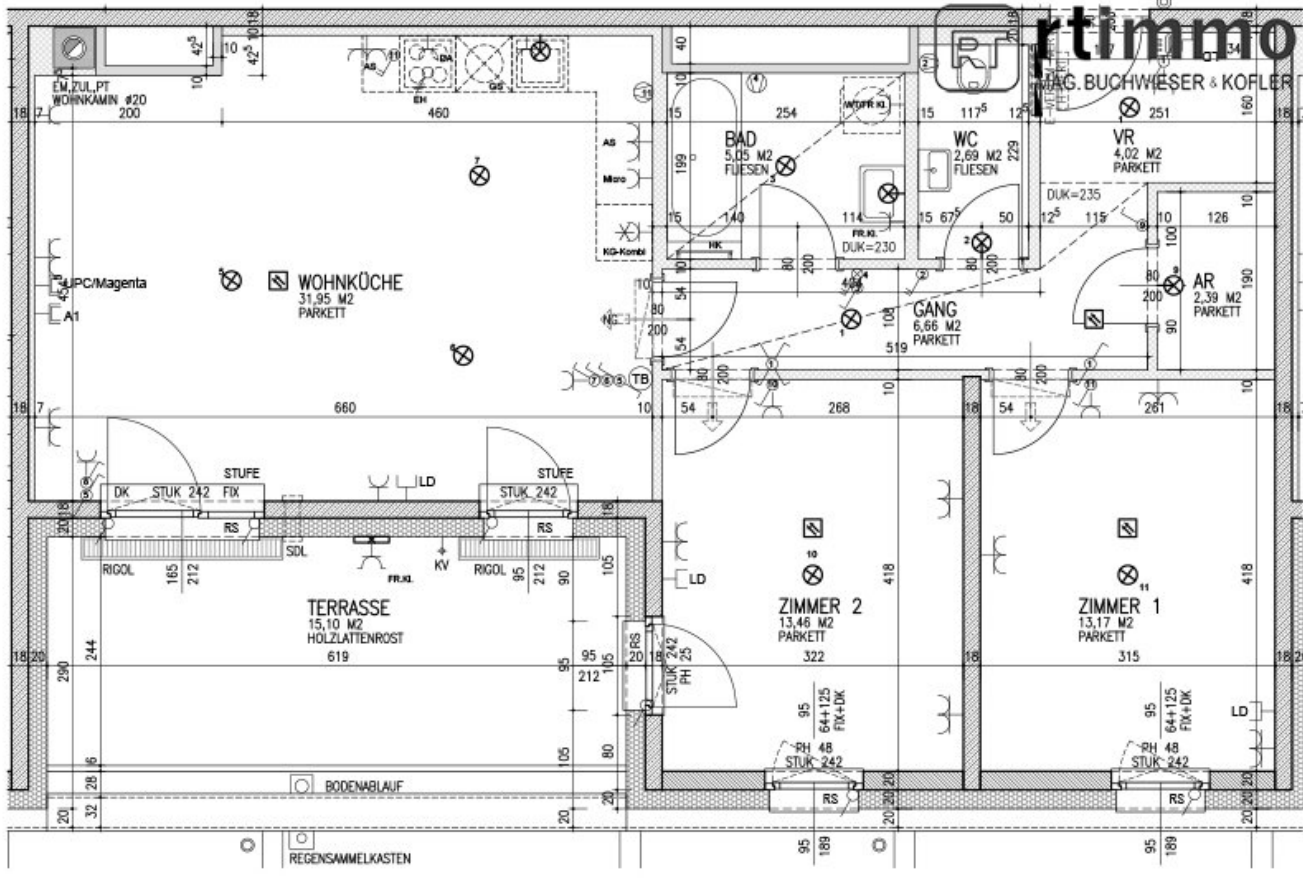




© Oliver Pfeiler



© Oliver Pfeiler



## Energieausweis für Wohngebäude

**oib** Österreichischer  
 Institut für  
 Energieeffizienz

UfB-Richtlinie 6  
 Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	GZ 17138 Neu Leopoldau, Bpl. B (§128)		
Gebäude(-teil)	STG 1	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Simmelgasse 1/1	Katastralgemeinde	Leopoldau
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nr.	01613
Grundstücksnr.	1643/71	Seehöhe	160 m

### SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerbezogener 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 möglicher Hilfsenergie.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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

**fGEE:** 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 Vorleiten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>er</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ner</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorleiten.

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 Richtlinie 6 „Energieeffizienz 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 - 2009 (Skom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchIPHYSIK 17.0.64 - lizenziert für DI Gerhard Bimbauer

KERN+I

29.10.2020

## Energieausweis für Wohngebäude

**oia** Österreichischer  
 Institut für Energieeffizienz

OIB-Richtlinie E  
 Ausgabe März 2015

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	6.686,00 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	3,46 m	mittlerer U-Wert	0,274 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	5.348,80 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	LEK-Wert	15,04
Brutto-Volumen	20.592,00 m <sup>3</sup>	Heiztage	215 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	5.953,99 m <sup>2</sup>	Heizgradlage	3449 Kd	Bauweise	mittelschwere
Kompaktheit (A/V)	0,29 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima) STG 1

Referenz-Heizwärmebedarf	<b>erfüllt</b>	29,88 kWh/m <sup>2</sup> a	≥ HWB <sub>Ref,RH</sub>	20,98 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>Ref</sub>	20,98 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	<b>erfüllt</b> (alternativ zu EEB <sub>max,RH</sub> )	0,850	≥ f <sub>GEE</sub>	0,681
Erneuerbarer Anteil	<b>erfüllt</b>			

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	145.834 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	21,81 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	125.221 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	18,73 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	85.414 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	266.994 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	42,92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		Ø <sub>AVZ,H</sub>	1,36
Haushaltsstrombedarf	109.818 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	396.811 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	59,35 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	299.654 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	44,82 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	148.078 kWh/a	PEB <sub>n.erne,SK</sub>	22,15 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	151.576 kWh/a	PEB <sub>erne,SK</sub>	22,67 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	36.654 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	5,48 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,689
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	29.10.2020
Gültigkeitsdatum	28.10.2030

ErstellerIn KERN+INGENIEURE ZT GmbH

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 der hier angegebenen abweichen.

ArchIPHYSIK 17.0.64 - lizenziert für DI Gerhard Bimbauer

KERN+I

29.10.2020

## Objektbeschreibung

SCHÖNE, HOCHWERTIGE DACHTERRASSENWOHNUNG in Neu Leopoldau zu vermieten

Genießen Sie den Sonnenaufgang auf Ihrer Dachterrasse.

Diese besondere Dachterrassenwohnung mit AIRCONDITION besteht aus einer modernen Wohnküche mit einer edlen Küche, die alles bietet. Die mit Holzdielen ausgelegte Dachterrasse liegt direkt vor der Wohnküche und ist von dort und auch dem Schlafzimmer zu betreten. Zusätzlich gibt es noch ein weiteres Zimmer, welches sich als Kinderzimmer, oder auch als Ihr Homeoffice eignet. Ein schönes gut ausgestattete Wannenbad und ein großer Abstellraum komplettieren die Wohnung.

Das neue Viertel - Neu Leopoldau wird ein neuer lebendiger Stadtteil - in dem derzeit noch die letzten Fertigstellungsarbeiten gemacht werden. Durch die lockere Anordnung der Gebäude wird das gesamte Areal sehr offen und ist mit vielen Grünflächen ausgestattet. Mitte und an den Neubauten stehen 17 unter Denkmalschutz Gebäude, in denen Restaurants, Lebensmittelgeschäfte und kleinere Shops geplant sind.

### RAUMAUFTEILUNG

Vorraum, Wohnküche, 2 Zimmer, Wannenbad, Abstellraum, WC

### AUSSTATTUNG

Parketten in den Wohnräumen, Fußbodenheizung, AIRCONDITION, große Terrasse, Kellerabteil, Gemeinschaftsraum in der Anlage, Kinderwagenraum und Fahrradraum

Ein Garagenplatz kann im Parkhaus gegenüber dazu gemietet werden.

### VERKEHRSSANBINDUNG

Busverbindung: (36A, 36B) in 390 m, (36B) in 450 m, (30A, 32A, 36A, 36B) in 520 m

### Zusammenfassung

1594,54 Euro Gesamtmiete laufend

4800 Euro Kautio n einmalig

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein  
familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap