

Neubau Grünruhelage mit Wienblick Top 9 - Erstbezug vis a vis Hörndlwald



13, Josef Lister Gasse Ausbli

Objektnummer: 6115/3334719

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Joseph Lister Gasse 56
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	40,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.830,00 €
Kaltmiete (netto)	2.830,00 €
Kaltmiete	2.830,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfsgasse 4 / 14
1140 Wien





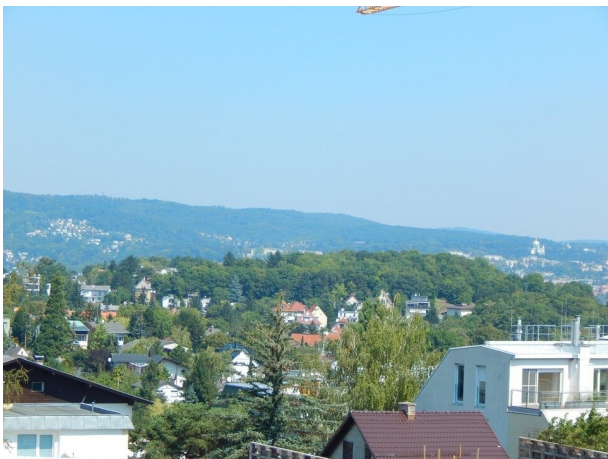




Stubenvoll IMMOBILIEN











Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Eigentümer: Fabiola Liegenschaftsverwaltungs-GmbH, 1010 Wien, Kruglerstraße 2 Top 7
Projekt: 1130 Wien, Joseph-Lutter-Gasse 56

KOMFORT OHNE KOMPROMISSE

Die Wohnanlage wird in Niedrigenergiebauweise errichtet und besteht aus 12 Wohnungen, Tiefgarage mit 14 PKW-Stellplätzen, einem Kinderkriechraum und einem Fahrradraum. Die Wohnungen sind alle barrierefrei über einen rollstuhlgerechten Aufzug zu erreichen. Die Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig – es werden zahlreiche Markenherstellern verwendete. Der Einsatz von hocheffizienten Systemen wird durch die Sonnenkollektoren am Dach erreicht.

1. Lebensumgebung

Beim Projekt Joseph-Lutter-Gasse 56 handelt es sich um ein Wohnprojekt mit 12 Wohnungen, das in der Mitte des Grundstücks steht. Die Wohnanlage hat 3 Geschosse inkl. Dachgeschoss. Der Haupteingang sowie die Garagenzufahrt erfolgen über die Joseph-Lutter-Gasse 56.

An sonstigen Räumen sind insbesondere vorhanden: Tüfengänge, Kinderkriechraum und Fahrradabstellraum, Müllraum, Fahrradkeller und Hauswirtschaftsraum. Die fertigen Bauteile können in Nebenräumen geteilt als in den Aufenthaltsräumen sein. Das heißt: Abstellräume oder Vorräume werden durch diese unterteilt mit Gipskarton, Bad und WC wird immer mit abgehängten Decken aus Gipskarton ausgeführt.

Hinsichtlich der Wärmedämmung, Schalldämmung sowie der Feuchtigkeitsisolierung gelten die Anforderungen der Baubestimmung für Wien zum Errichtungszeitpunkt an. Die Ausführung sämtlicher Arbeiten hat den, zum Ausführungszeitpunkt geltenden „Stand der Technik“ zu entsprechen. Dies auch dann, wenn aus anderen Normen andere Ausführungsarten abzuleiten wären.

2. Ausführungs- und Ausstattungsbeschreibung

2.1. Außenmauerwerk

Lauf statischen Erfordernissen aus Stahlbeton mit entsprechender hochwertiger Dämmung lt. Bauphysik. Oberflächen raumseitig geglättet und gemalt.

2.2. Tragende Innenwände

Lauf statischen Erfordernissen aus Stahlbeton. Oberflächen raumseitig geglättet und gemalt. Wo für das Erreichen des vorgegebenen, erforderlichen Wärme- bzw. Schalldämmungs notwendig, Ausführung einer Gipskartonunterstützung.

Halbdispersion weiß; geschlossene Gipskartondecken werden ebenfalls weiß mit Halbdispersion gestrichen. Deckenflächen erhalten keinen Innenputz.

Küchen: Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablaufanschluss. WC: Hänge-WC als Tiefspüler Fabrikat Laufen oder gleichwertig mit integriertem Unterputzspülkasten.

Alle Wohnungen erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss auf den Terrassen/Balkone oder Gärten.

Die Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung beheizt. In den Wohnungen erfolgt die Zentralregelung über ein digitales Raumthermostat.

Die Installationen sind gemäß sämtlichen ÖNORMEN, ÖVE-Vorschriften und dem geltenden Stand der Technik auszuführen.

Terrassen, Balkon und Gartenterrassen mit Betonplatten 50x50cm oder ähnlichen verlegt.

2.13. Wardbelege

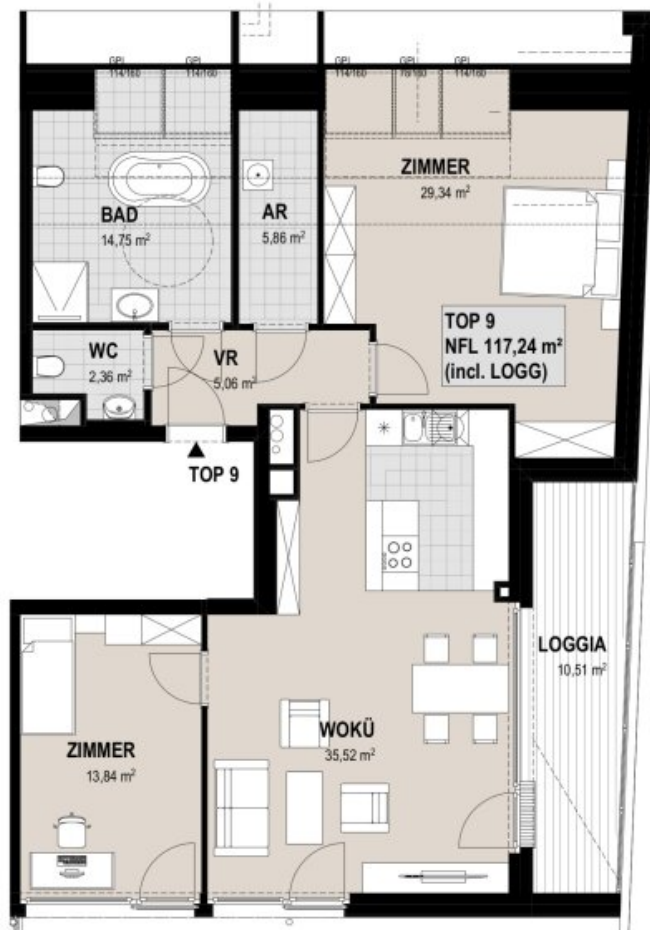
Bäder: Verfliesung 30x60cm oder ähnlich bis Türstockkante verflies, Küchenbereich und sonstige Räume: Dispersion weiß.

3. Grundsätzliches

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den aktuell gültigen Ö-NORMEN für den bautechnischen Bereich. Insbesondere im Bereich der Hochzüge bei Terrassen kann davon eine geringfügige Abweichung, ohne jedoch die Gewährleistung gegenüber dem Wohnungskäufer in irgendeiner Art und Weise einzuschränken, entstehen. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Änderungen der Materialien und Ausstattungen bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich. Der Wohnungskäufer wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden. Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung werden gerne berücksichtigt, soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig beantragt werden und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen.

Exclusives Wohnen beim Hörndlwald

JOSEPH LISTERGASSE 56, 1130 WIEN



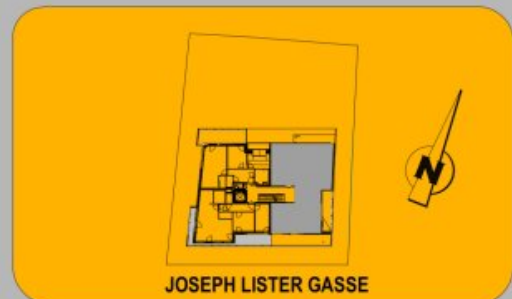
TOP 9

2.STOCK

117,24 m²

2.STOCK

VR	5,06 m2
WOHNKÜCHE	35,52 m2
AR	5,86 m2
WC	2,36 m2
ZIMMER	29,34 m2
ZIMMER	13,84 m2
BAD	14,75 m2
LOGGIA	10,51 m2
WNFL	117,24 m2
INCL. LOGGIA	



JOSEPH LISTER GASSE

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBEL UNGEEIGNET.
DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©

Energieausweis für Wohngebäude

51

ÖiB

ÖiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG Joseph-Lister-Gasse 56 - Einreichung

Gebäude(-teil) Wohnen

Baujahr 2017

Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser

Letzte Veränderung —

Straße Joseph-Lister-Gasse 56

Katastralgemeinde Ober St. Veit

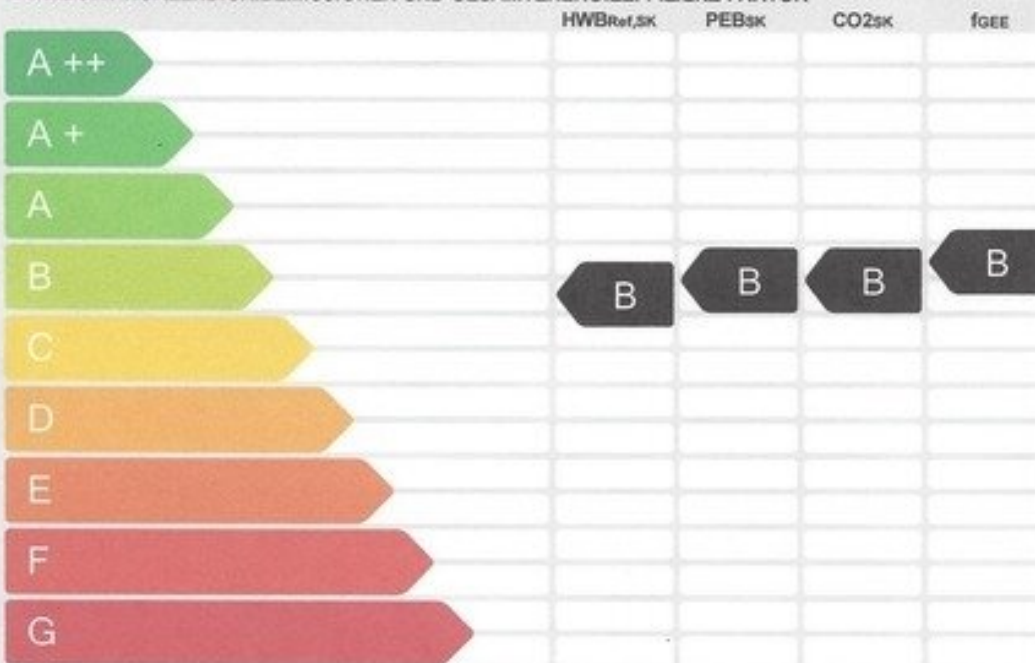
PLZ/Ort 1130 Wien-Hietzing

KG-Nr. 01209

Grundstücksnr. 1023/53

Seehöhe 299 m

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



HWB_{ref}: 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).

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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der 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.

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.283,51 m²	charakteristische Länge	1,92 m	mittlerer U-Wert	0,415 W/m²K
Bezugsfläche	1.026,80 m²	Klimaregion	N	LEK-Wert	31,70
Brutto-Volumen	3.686,49 m³	Heiztage	225 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.916,69 m²	Heizgradtage	3595 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	40,95 kWh/m²a	≥ HWB _{Ref,SK}	40,71 kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB _{SK}	40,71 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen		E/LEB _{SK}	91,69 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	erfüllt (alternativ zu EEB _{Ref,SK})	0,900	≥ f _{EE}	0,898
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	57.288 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	44,63 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	57.288 kWh/a	HWB _{SK}	44,63 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	16.396 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	104.003 kWh/a	HEB _{SK}	81,03 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		g _{WHL,H}	1,41
Haushaltsstrombedarf	21.062 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m²a
Endenergiebedarf	125.065 kWh/a	EEB _{SK}	97,46 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	162.675 kWh/a	PEB _{SK}	126,74 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	149.658 kWh/a	PEB _{non-SK}	116,60 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	13.017 kWh/a	PEB _{ren-SK}	10,14 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	30.402 kg/a	CO _{2,SK}	23,69 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{EE}	0,898
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	—	Ersteller	Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Markus Berger GmbH
Ausstellungsdatum	01.06.2016	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	31.05.2026		

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.

Objektbeschreibung

Exclusives Wohnen beim Hörndlwald

Erstbezug mit Wienblick in Grünruhelage - Erstbezug

Exclusive Ausstattung zB Holzalufenster mit Rolladen, Fußbodenheizung usw.

106 m² Wfl + 11 m² Loggia:

Großes Wohnzimmer mit neuer komplett Küche mit Top Siemensgeräten und Steinplatte - Zugang zur Loggia,

2 Zimmer, großes Badezimmer mit 2 Dachflächenfenster - freistehender Badewanne - Dusche - Handwaschbecken - WC,

WC mit Handwaschbecken, Vorzimmer, Abstellraum, Vorbereitung für eine Klimaanlage.

Kellerabteil, Loggia - 106 m² + 11 m² Loggia

Tiefgaragenplatz pro Wohnung reserviert - € 258,--/Mtl

Schöner Wohnen – besser Leben:

Beim Projekt Joseph Lister Gasse 56 handelt es sich um ein Wohnprojekt mit 12 Wohnungen alle mit Terrassen, Balkon oder Eigengarten, dass in der Mitte des Grundstückes situiert wird. Das Wohngebäude hat 3 Geschosse inkl. Dachgeschoß. Der Hauseingang sowie die Garageneinfahrt erfolgen über die Joseph Lister Gasse 56.

Umfeld:

Das Neubauprojekt liegt vis a vis vom Erholungsgebiet Hörndlwald, der Ideal zum Walken und Joggen ist,

für Kinder steht eine Spielwiese zur Verfügung.

Der Hörndlwald war einst Teil des ehemals bis an die Speisinger Straße und Wittgensteinstraße reichenden Lainzer Tiergartens. 1973 wurde der Hörndlwald als Naturdenkmal unter Schutz gestellt. Seinen Namen hat der Hörndlwald auf Grund der Form eines Horns.

Die öffentliche Erreichbarkeit ist mit der Buslinie 54B gewährleistet, in der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen usw..

Die Wohnungen:

Urlaubsfeeling mit Wienblick.

Unterschiedliche Wohnungsgrößen mit hohem Wertsteigerungspotenzial bieten direkten Zugang zu Balkon, Terrasse, Garten oder Dachterrasse und ermöglichen die freie Entfaltung individueller Wohnbedürfnisse: Von der 47 m² großen Zweizimmer-Wohnung bis zur 158 m² großen Gartenwohnung finden Singles, Paare und Familien garantiert ihren maßgeschneiderten Raum zum Wohlfühlen.

In der hauseigenen Tiefgarage, welche direkt über einen Lift erreichbar ist, stehen insgesamt 13 Stellplätze für Autos zur Verfügung. Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sind im Erdgeschoss untergebracht, jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Ausstattung:

Edles Ambiente für jeden Geschmack.

Moderne, ökologische Baumaterialien, zeitgemäßes Design und intelligente Ausstattungsdetails erfüllen im Innenbereich perfekt alle Anforderungen eines modernen Lebensstils. Je nach gewählter Ausstattungsvariante werden die Wohnungen schlüsselfertig übergeben. Flexible Grundrisse, funktionale Designs und großzügig geschnittene Sanitärräume dominieren das architektonische Raumkonzept: So lassen sich auch Beruf und Familienleben problemlos kombinieren.

Neben einer energieeffizienten Wärmeschutzfassade und hochwertigen Holz/Alu Thermofenstertern hilft auch eine moderne Gasbrennwerttechnik mit, die Betriebskosten der

Wohnhausanlage dauerhaft niedrig zu halten.

Für nähere Informationen und Besichtigungen, steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter
0664/30 88 940 zur Verfügung.

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 <1.200m
Apotheke <550m
Klinik <550m
Krankenhaus <800m

Kinder & Schulen

Schule <1.075m
Kindergarten <1.025m
Universität <1.075m
Höhere Schule <5.175m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <975m
Einkaufszentrum <4.275m

Sonstige

Geldautomat <1.025m
Bank <1.025m
Post <1.475m
Polizei <1.400m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <650m
U-Bahn <2.050m
Bahnhof <1.350m
Autobahnanschluss <4.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap