

Neubau Grünruhelage mit Wienblick und Eigengarten Top 2 - Erstbezug vis a vis Hörndlwald



Objektnummer: 6115/3334718

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Joseph Lister Gasse 56
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	133,00 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	40,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	2.495,00 €
Kaltmiete (netto)	2.495,00 €
Kaltmiete	2.495,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien







Stubenvoll IMMOBILIEN





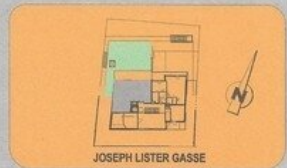


TOP 2

ERDGESCHOSS

EG
79,34 m²

VR	8,03 m2
WOHNKÜCHE	30,86m2
AR	1,99 m2
WC	2,23 m2
ZIMMER	15,00 m2
ZIMMER	14,89 m2
BAD	6,34 m2
WNFL	79,34 m2
GARTENFL.	133,17 m2
TERRASSE	31,69 m2



JOSEPH LISTER GASSE

ALLE RECHTE VORBEHALTEN. DIESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT.



[illegible]

2.14. Decken

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

2.15. Sanitäre Einrichtungen

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

Bäder: Wanne od Dusche: ca. 180x80cm und 80x80 cm in weiß, Einhandhebelmischerarmatur verchromt Kludi oder Grohe mit Handbrause und Brauseschlauch, Waschtisch in weiß, Einhebelbrausearmatur Kludi oder Grohe, Duschstange mit Handbrause und Schlauch. Abluftventilatoren.

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

2.16. Heizung und Warmwasserbereitung

Die Energieversorgung für die Raumheizung und der zentralen Warmwasserbereitung erfolgt durch eine zentrale Gas-Brennwertanlage in Kombination mit einer thermischen Solaranlage. Die verbrauchsmäßige Abrechnung erfolgt über geeichte Wärmemengenzähler. Die verbrauchsmäßige Abrechnung erfolgt über angemietete geeichte Wärmemengenzähler welche alle 5 Jahre ausgetauscht werden. Die Kosten dafür werden über die Heizkostenabrechnung verrechnet.

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

2.17. Kaltwasser

Kaltwasserverbrauchsmessung inkl. Außenwasseranschlüsse erfolgt wohnungsweise über angemietete geeichte Kaltwasserzähler welche alle 5 Jahre ausgetauscht werden. Die Kosten dafür werden über die Heizkostenabrechnung verrechnet.

2.18. Elektroinstallationen

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlüsse für Telefon und Radio/TV sind der Elektroplanung zu entnehmen. Steckdosen und Schalter in weiß. Ein Auslass für eine Spiegelleuchte ist vorgesehen. Alle anderen Räume Deckenauslässe für käuferseitige Beleuchtung vorbereitet. Verteilerkästen im Regelfall im Abstellraum oder Vorraum als Unterputz-Ausführung situiert.

Die Dachgeschoßwohnungen werden mit Klimageräten ausgestattet.

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

2.19. Balkone und Terrassen

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

3. Grundbütches

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, bestehen. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den beschriebenen Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Änderungen der Materialien und Ausstattungen können dem Bauherrn zustehen vorbehaltlich, als gegenseitig durch 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

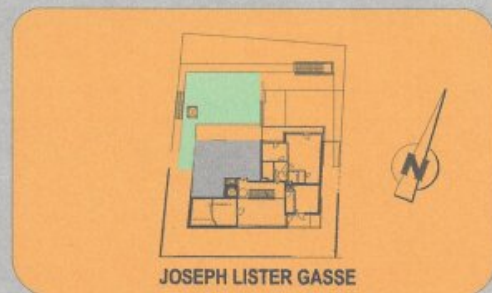


TOP 2

EG
79,34 m²

ERDGESCHOSS

VR	8,03 m²
WOHNKÜCHE	30,86 m²
AR	1,99 m²
WC	2,23 m²
ZIMMER	15,00 m²
ZIMMER	14,89 m²
BAD	6,34 m²
WNFL	79,34 m²
GARTENFL.	133,17 m²
TERRASSE	31,69 m²



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 ©



© by Küchen & Lounge Donaufelderstraße 101 1210 Wien

Kommission: Hr. Stubenvoll

Planung: Habib_5647_Joseph Listergasse 56 T

Datum: 30.11.2023

Ansicht: Perspektive /

Hersteller: Nobilia 2023

Programm: 648 Flash

Griff: 370 Relingstange edelstahlfarbig

APL-Farbe: 220 Arizona Pine Nachbildung

Die Darstellungen dienen nur dem grafische Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten.

KPS designstudio



© by Küchen & Lounge Donaufelderstraße 101 1210 Wien

Kommission: Hr. Stubenvoll

Planung: Habib_5647_Joseph Listergasse 56 TC

Datum: 30.11.2023

Ansicht: Perspektive /

Hersteller: Nobilia 2023

Programm: 648 Flash

Griff: 370 Relingstange edelstahlfarbig

APL-Farbe: 220 Arizona Pine Nachbildung

Die Darstellungen dienen nur dem grafische Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten.

KPS designstudio

Energieausweis für Wohngebäude

51

OiB

OiB-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

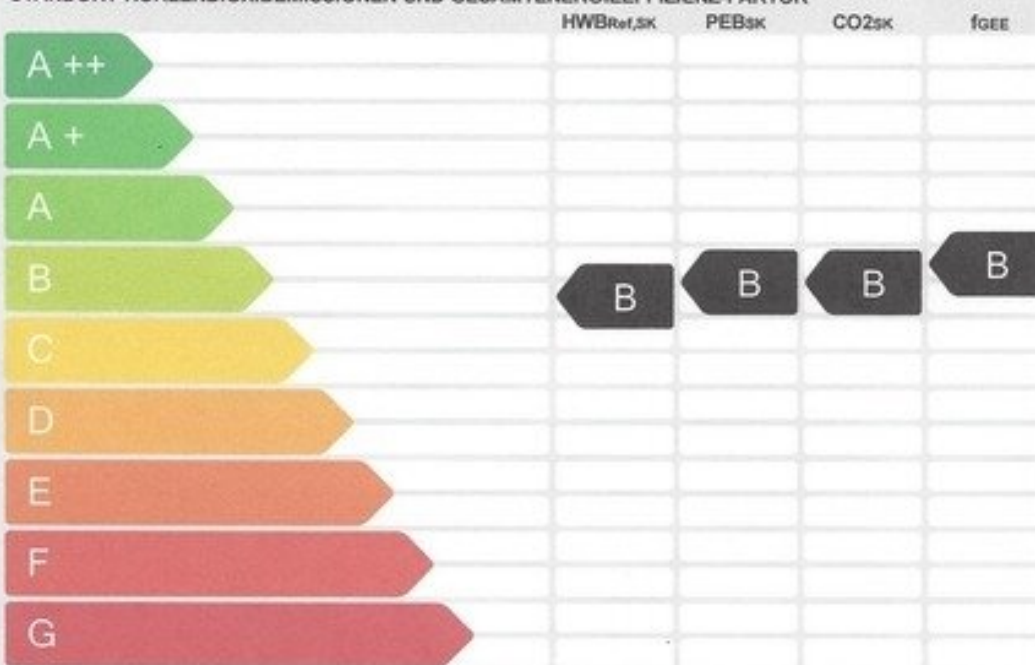
PLZ/Ort 1130 Wien-Hietzing

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 2 Monate nach Kaufvertrag

Exclusive Ausstattung zB Holzalufenster mit Rolladen, Fußbodenheizung usw

79 m² Wfl + 32 m² Terrasse + 133 m² Eigengarten:

Großes Wohnzimmer mit offener neuer komplett Küche und Zugang zur Terrasse und Garten,
2 Zimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten,

Bad mit Badewanne und Handwaschbecken, WC mit Handwaschbecken, Vorzimmer,
Kellerabteil, Eigengarten, Terrasse.

Küchenstudie siehe Pläne.

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 Thermofenstern 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