"Wohntraum" Erstbezug im Cottageviertel vom 17.Bezirk

Objektnummer: 6115/3334731

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Glaser-Gasse 30
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	107,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	33,89 kWh / m² * a
Kaufpreis:	998.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

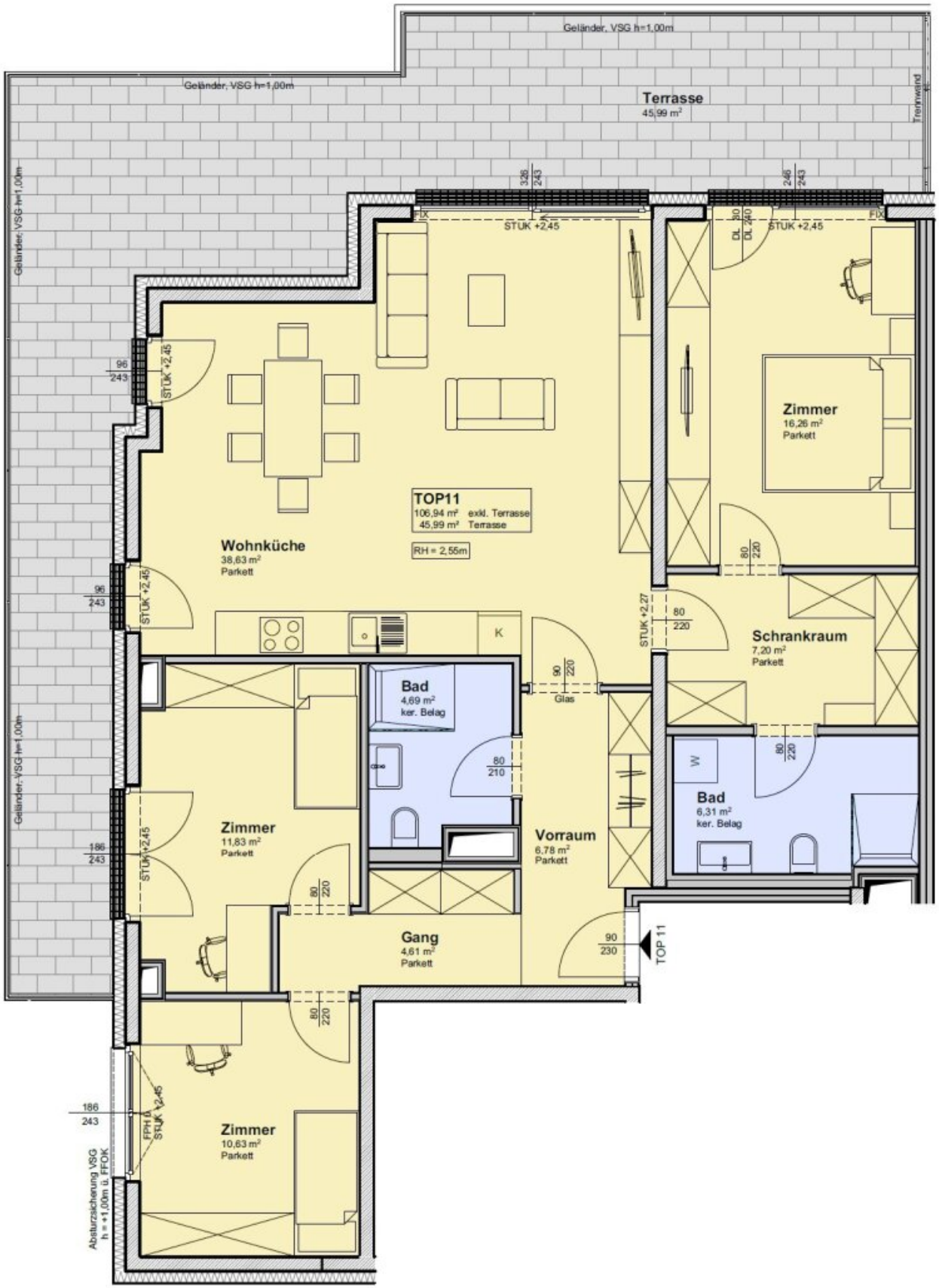
Ihr Ansprechpartner

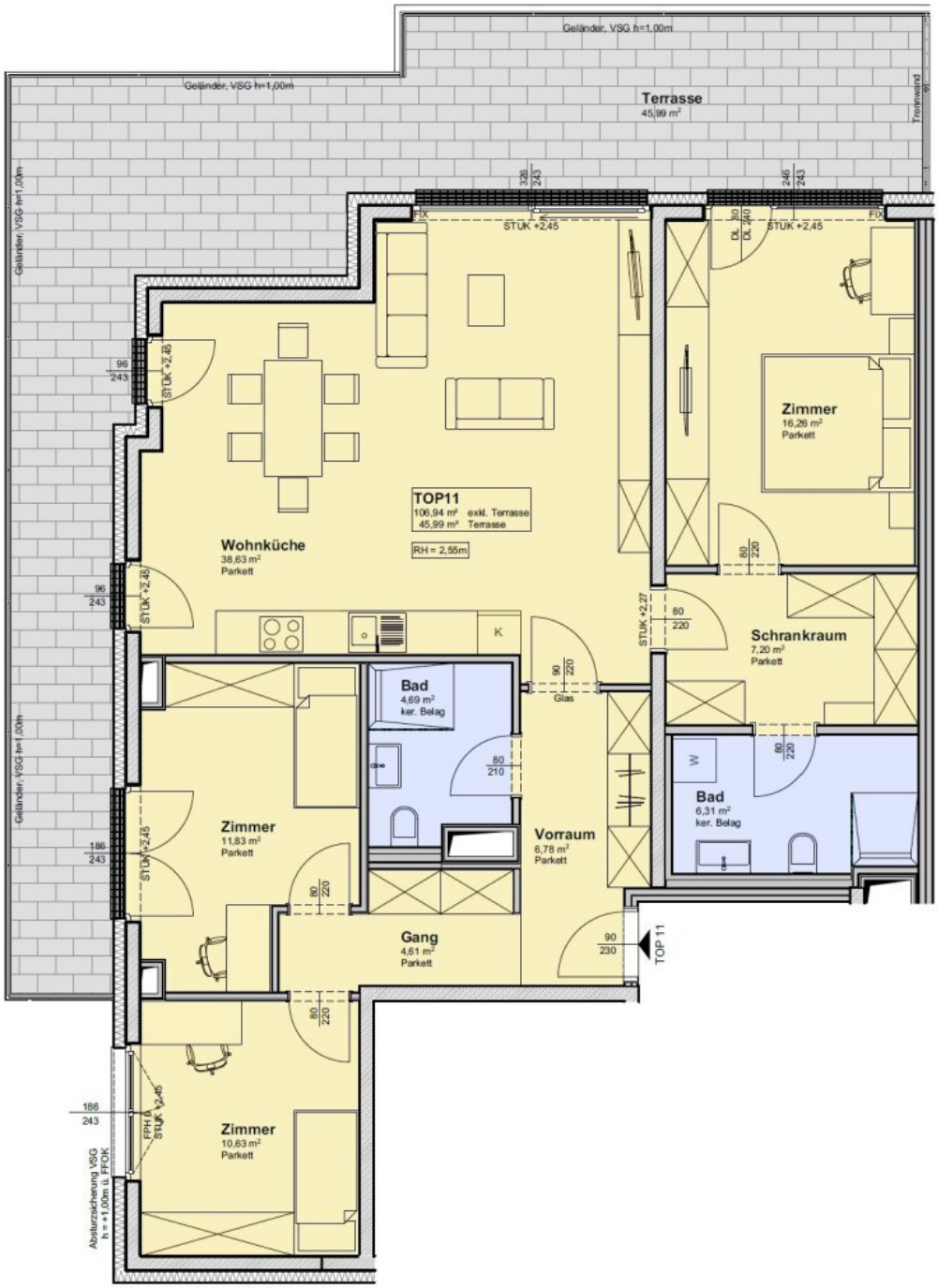
Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

T +43 664 30 88 940

Stubenvoll IMMOBILIEN


Geländer, VSG h=1,00m
Geländer, VSG h=1,00m
Terrasse
45,99 m²
Trennwand
Geländer, VSG h=1,00m
Geländer, VSG h=1,00m
326
243
246
243
FIX
STÜK +2,45
DL 80
DL 240
STÜK +2,45
FIX
96
243
STÜK +2,45
Zimmer
16,26 m²
Parkett
TOP11
106,94 m² exkl. Terrasse
45,99 m² Terrasse
RH = 2,55m
Wohnküche
38,63 m²
Parkett
80
220
96
243
STÜK +2,45
STÜK +2,27
80
220
K
Schrankraum
7,20 m²
Parkett
90
220
Glas
Bad
4,69 m²
ker. Belag
80
210
W
80
220
Bad
6,31 m²
ker. Belag
186
243
STÜK +2,45
Zimmer
11,83 m²
Parkett
80
220
Vorraum
6,78 m²
Parkett
Gang
4,61 m²
Parkett
90
230
TOP 11
80
220
186
243
FPH ü.
STÜK +2,45
Zimmer
10,63 m²
Parkett
Absturzsicherung VSG
h = +1,00m ü. FFOK



Topografie:

Vorraum	6,78m²
Gang	4,61m²
Zimmer	10,63m²
Zimmer	11,83m²
Bad	4,69m²
Wohnküche	38,63m²
Schrankraum	7,20m²
Bad	6,31m²
Zimmer	16,26m²
Summe	**106,94m²**
Terrasse	**45,99m²**

KÜCHEN & LOUNGE	**Kommission:**	Hr. Stubenvoll	**Hersteller:**	Nobilia 2023
	Planung:	Hablb_Franz G. Gasse 30. _2135_Hablb_Franz G.	**Programm:**	TOP11_ 615 Laser
	Datum:	12.09.2023	**Griff:**	002 Griffmulde Edelstahlfarbig 014
© by Küchen & Lounge Donaufelderstrasse 101 1210 Wien	**Ansicht:**	Perspektive /	**APL-Farbe:**	198 Eiche Sierra Nachbildung

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

KPS designstudio

KÜCHEN & LOUNGE	**Kommission:**	Hr. Stubenvoll	**Hersteller:**	Nobilia 2023
	Planung:	Hablb_Franz G. Gasse 30. _2135_Hablb_Franz G.	**Dekorbeschriftung:**	OP11_ 615 Laser
	Datum:	12.09.2023	**Griff:**	002 Griffmulde Edelstahlfarbig 014
	Ansicht:	Perspektive /	**APL-Farbe:**	198 Eiche Sierra Nachbildung

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

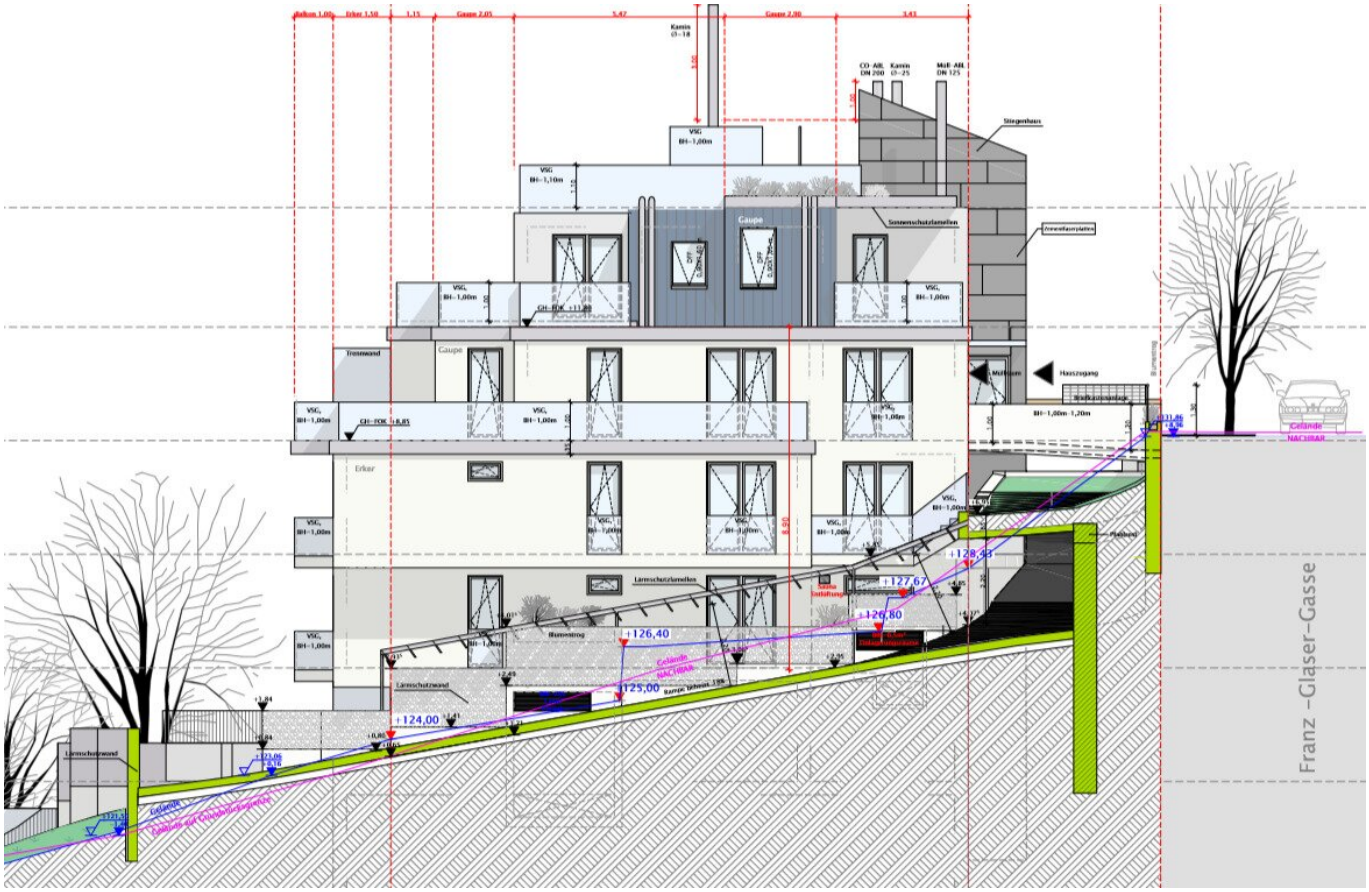
KPS designstudio

© by Küchen & Lounge Donaufelderstrasse 101 1210 Wien

KÜCHEN & LOUNGE	**Kommission:**	Hr. Stubenvoll	**Hersteller:**	Nobilia 2023
	Planung:	Hablb_Franz G. Gasse 30. _2135_Hablb_Franz G.	**Segmentrif**	OP11_ 615 Laser
	Datum:	12.09.2023	**Griff:**	002 Griffmulde Edelstahlfarbig 014
© by Küchen & Lounge Donaufelderstrasse 101 1210 Wien	**Ansicht:**	Perspektive /	**APL-Farbe:**	198 Eiche Sierra Nachbildung

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

KPS designstudio


Balkon 1,00
Erker 1,50
1,15
Gaupe 2,05
5,47
Gaupe 2,90
3,41
Kamin
Ø~18
CO-ABL
DN 200
Kamin
Ø~25
MuH-ABL
DN 125
Stiegenhaus
VSG
BH~1,00m
VSG
BH~1,10m
Gaupe
Sonnenschutzlamellen
Verrohrungsplatten
VSG
BH~1,00m
GH-FOK +11,80
Trennwand
Gaupe
Mülltonnen
Hauszugang
Briefkastenanlage
BH~1,00m-1,20m
VSG
BH~1,00m
GH-FOK +8,85
Erker
Lärmschutzlamellen
Gasse
Entlüftung
+128,43
+127,67
+126,80
+126,40
Blumentrog
Gelände
NACHBAR
+125,00
Rampe Tiefgarage
Lärmschutzwand
+124,00
Lärmschutzwand
Gelände
Gelände auf Grundstücksgrenze
Plattband
Gelände
NACHBAR
Franz -Glaser-Gasse

Energieausweis für Wohngebäude

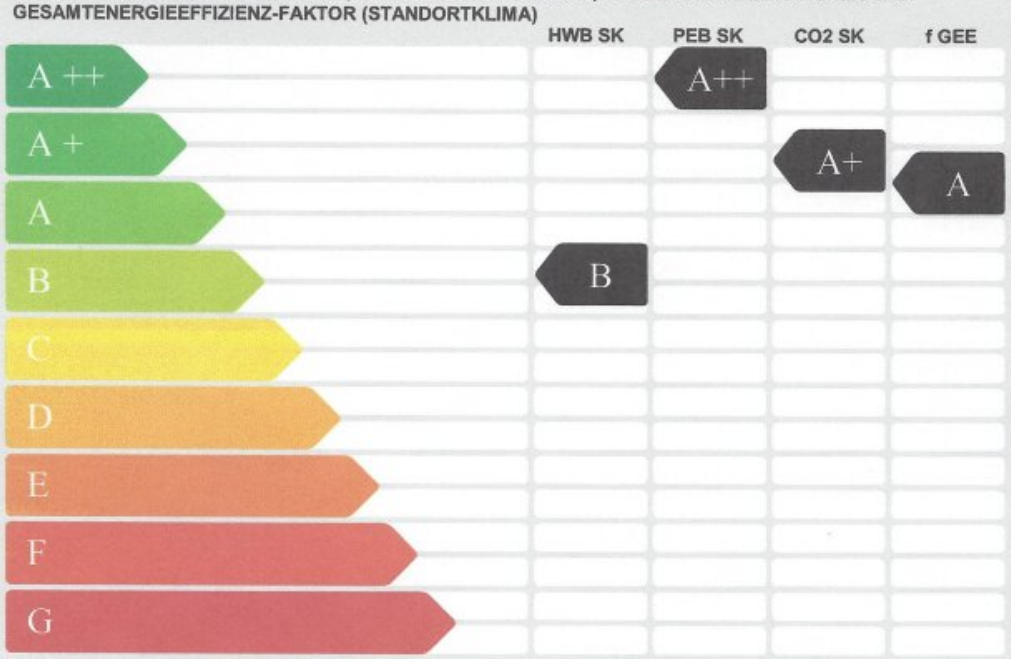
OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

ianko ivanov
bauphysik.me

BEZEICHNUNG	Franz-Glaser-Gasse 3		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Franz-Glaser-Gasse 3	Katastralgemeinde	Dornbach
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals	KG-Nr.	01401
Grundstücksnr.	1210/17	Seehöhe	213 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

CO 2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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 „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).

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

ianko ivanov
bauphysik.me

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.517,51 m2	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,337 W/m2K
Bezugs-Grundfläche	1.214,00 m2	Heiztage	218 d	Bauweise	mittelschwere
Brutto-Volumen	4.677,08 m3	Heizgradtage	3504 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.977,31 m2	Norm-Außentemperatur	-12,1 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,42 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	23
charakteristische Länge	2,37 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Wohnen

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB	33,89 kWh/m2a	53.881 kWh/a	35,51 kWh/m2a	36,29 kWh/m2a	erfüllt
WWWB		19.386 kWh/a	12,78 kWh/m2a		
HTEB RH		-37.788 kWh/a	-24,90 kWh/m2a		
HTEB WW		-26.315 kWh/a	-17,34 kWh/m2a		
HTEB		29.967 kWh/a	19,75 kWh/m2a		
HEB		9.764 kWh/a	6,43 kWh/m2a		
HHSB		24.925 kWh/a	16,43 kWh/m2a		
EEB		34.689 kWh/a	22,86 kWh/m2a	72,02 kWh/m2a	erfüllt
PEB		90.887 kWh/a	59,90 kWh/m2a		
PEB n.ern.		74.583 kWh/a	49,10 kWh/m2a		
PEB ern.		16.304 kWh/a	10,70 kWh/m2a		
CO 2		14.466 kg/a	9,50 kg/m2a		
f GEE	0,71 -		0,71 -		

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dipl.-Ing. Ianko IVANOV
Ausstellungsdatum	06.09.2014	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	05.09.2024		

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

Neubau Terrassen- und Gartenwohnungen Erstbezug Sommer 2025.

Insgesamt 13 Top´s von 46 m² bis 177 m² mit Terrassen od. Balkon od. Garten.

Tiefgaragenplätze möglich: á € 34.000,--

Das Projekt „Franz-Glaser-Gasse 30“ befindet sich in attraktiver Grün- und Ruhelage in Hernals. Eingebettet in die hügeligen

Ausläufer der „Wiener Hausberge“ ist man in wenigen Minuten im Wienerwald und hat Zugang zu einem – für Großstädte –

ungewöhnlichen Naherholungsangebot. Auch in die Stadt hat man es nicht weit: mit der Straßenbahnlinie 43 ist man in 20

Minuten beim Schottentor. Mit Erweiterung der U-Bahnlinie U5 rückt Hernals noch näher an die Innenstadt heran.

Auf dem Grundstück entsteht ein modernes Wohngebäude mit insgesamt 13 Wohneinheiten und knapp 1.100 m²

Gesamtwohnnutzfläche. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen und sind mit Garten, Balkon und/oder Terrasse ausgestattet.

Zusätzlich kommen die künftigen Bewohner in den Genuss einer hauseigenen Tiefgarage mit 11 Stellplätzen, die durch eine

geschwungene Einfahrt erreicht werden.

Die Größe der Wohnungen reichen von 2-Zimmer-Wohnungen für Singles und

Pärchen bis hin zum Dachgeschoss-Penthouse, das sich über zwei Etagen erstreckt und einen atemberaubenden Blick bietet.

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

107 m2 Wfl + 46 m² Terrasse + Kellerabteil

Raumaufteilung:

Vorzimmer - großes Wohnzimmer mit offenen Küchenbereich und Zugang zur Terrasse -

Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe, eigenes Badezimmer (Dusche, WC, Handwaschbecken)

und Zugang zur Terrasse - zweites Vorzimmer mit Nische für einen Kleiderschrank - 2 Zimmer (eines

mit Zugang zur Terrasse) - Badezimmer mit Dusche, WC, Handwaschbecken.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <925m
Apotheke <1.050m
Klinik <1.525m
Krankenhaus <1.175m

Kinder & Schulen
Schule <1.475m
Kindergarten <875m
Universität <575m
Höhere Schule <2.850m

Nahversorgung
Supermarkt <575m
Bäckerei <900m
Einkaufszentrum <1.425m

Sonstige
Geldautomat <1.400m
Bank <1.400m
Post <950m
Polizei <1.725m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <2.075m
Straßenbahn <875m
Bahnhof <1.925m
Autobahnanschluss <5.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap