

**Provisionsfrei und Sofortbezug: 3 Zimmerwohnungen
direkt an der Stadtgrenze Wien**



Objektnummer: 294761858

**Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2331 Vösendorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	989,00 €
Kaltmiete (netto)	750,79 €
Kaltmiete	989,00 €
Betriebskosten:	231,27 €
Sonstige Kosten:	6,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Christoph Rauscher

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH
Südbahnstraße 10
2544 Leobersdorf

T +43 2236 22996
H +43 664 500 61 61





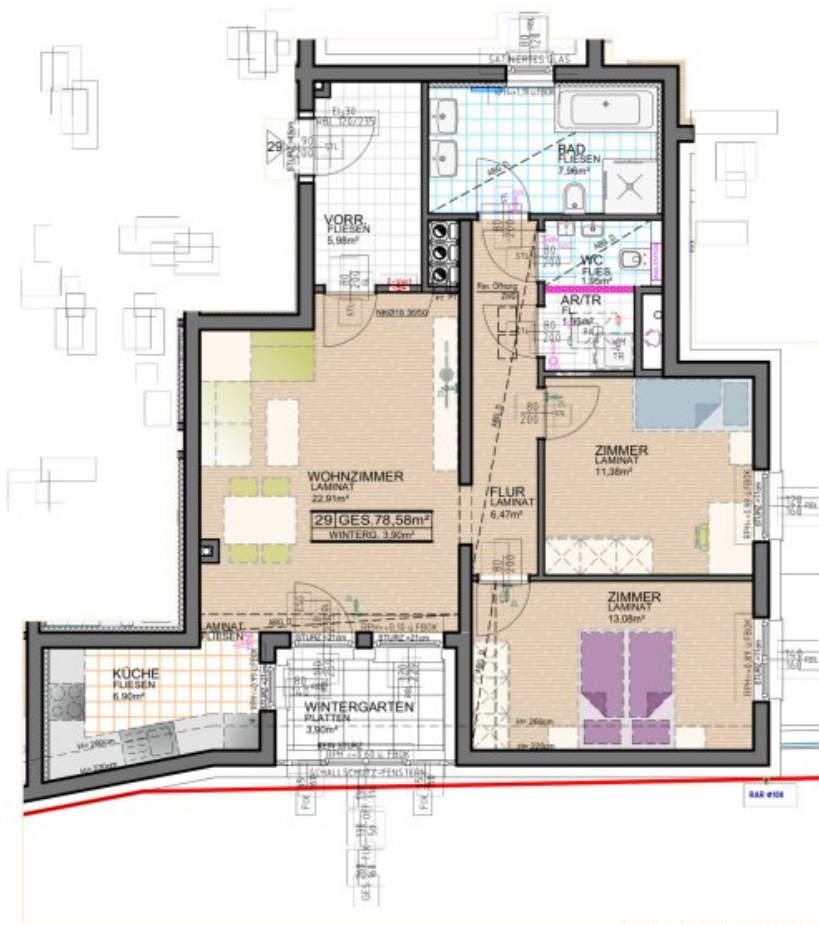






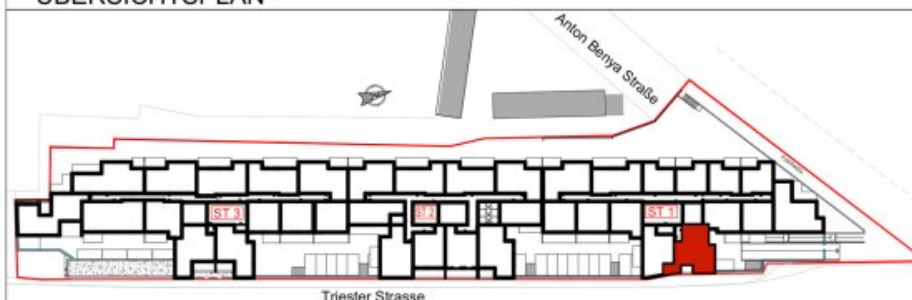
AURA
WOHNUNGSEIGENTUMSGES.m.b.H.
Vösendorf
"Triester Straße (Süd) 16-20"
STIEGE 1 TOP 29
3 ZIMMER WNFL 78,58m²
3.Obergeschoss

05.05.2021
M = 1:100



BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE LT. BADAUSSTATTUNG
WC: LT. WC-AUSSTATTUNG
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

ÜBERSICHTSPLAN

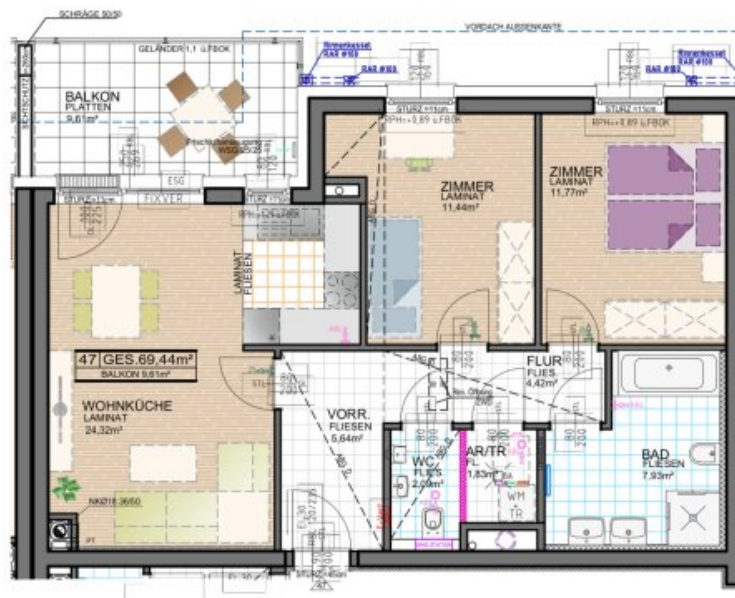






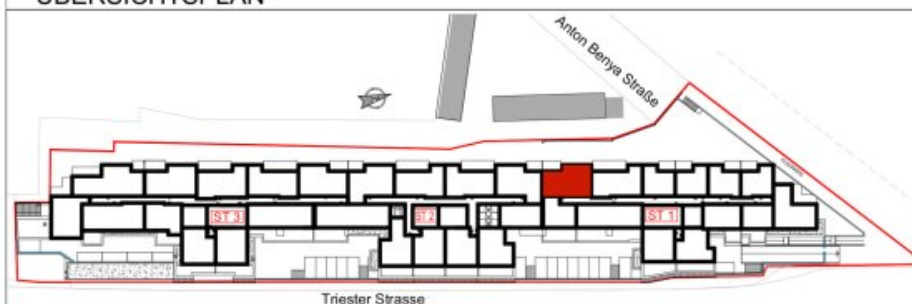
AURA
WOHNUNGSEIGENTUMSGES.m.b.H.
Vösendorf
"Triester Straße (Süd) 16-20"
STIEGE 1 TOP 47
3 ZIMMER WNFL 69,44m²
4.Obergeschoss

05.05.2021
M = 1:100



BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE LT. BADAUSSTATTUNG
WC: LT. WC-AUSSTATTUNG
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

ÜBERSICHTSPLAN



Energieausweis für Wohngebäude

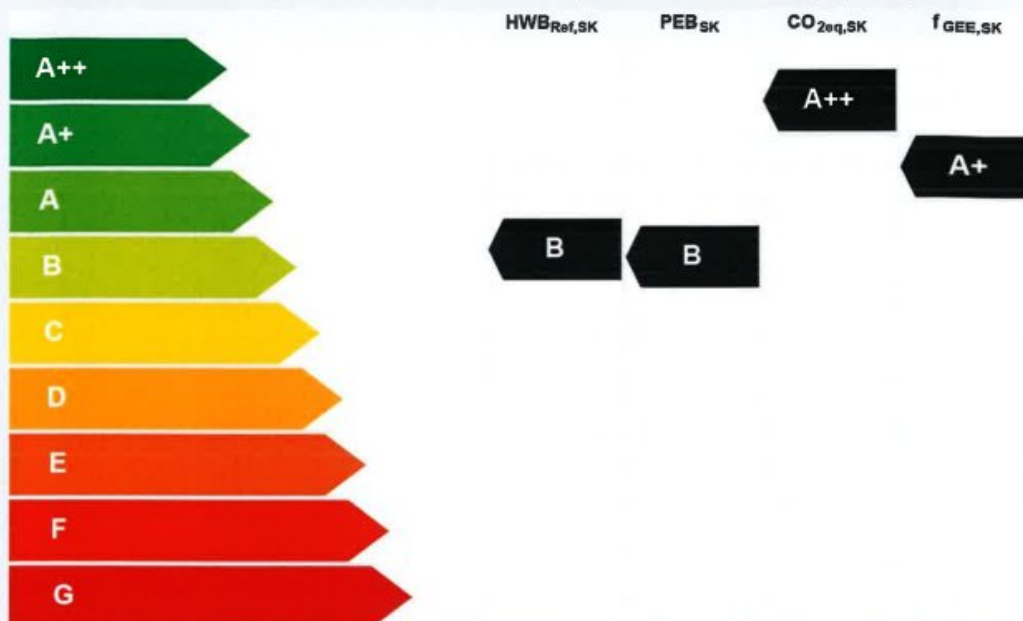
OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	VÖSENDORF, Triesterstraße Süd 16-20	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Stg. 1+2+3	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Triester Strasse Süd 16-20	Katastralgemeinde	Vösendorf
PLZ, Ort	2331 Vösendorf	KG-Nummer	16126
Grundstücksnummer	1431/1	Seehöhe	185,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normiert geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Entzüge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Debitwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Debitwert festgelegt, für entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{en}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/944/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-01 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHE
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	14.257,6 m²	Heiztage	178 d	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Bezugsfläche (BF)	11.406,1 m²	Heizgradtage	3.657 Kd	Solarthermie	0 m²
Brutto-Volumen (VB)	46.545,8 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	16.110,5 m²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,35 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,89 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK _y -Wert	15,95	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über fGEE

Ergebnisse			
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	26,5 kWh/m²a	entspricht
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	13,1 kWh/m²a	HWB _{ref,RK,01} = 32,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	63,4 kWh/m²a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,71	entspricht
Erneuerbarer Anteil			f _{GEE,RK,01} = 0,75
			Punkt 5.2.3 a und b

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,RK,SK} =	428 590 kWh/a	HWB _{SK,SK} =	30,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	218 483 kWh/a	HWB _{SK} =	15,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} =	145 712 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{h,EL,SK} =	614 076 kWh/a	HEB _{SK} =	43,1 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε _{SAWZ,WW} =	2,60
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε _{SAWZ,RH} =	0,55
Energieaufwandszahl Heizen			ε _{SAWZ,H} =	1,07
Haushaltsstrombedarf	Q _{H100} =	324 730 kWh/a	HHSB _{SK} =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{CO2,SK} =	938 807 kWh/a	EEB _{SK} =	65,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	1 512 566 kWh/a	PEB _{SK} =	106,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,SK} =	521 255 kWh/a	PEB _{n,nr,SK} =	36,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,SK} =	991 311 kWh/a	PEB _{n,er,SK} =	69,5 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,SK} =	114 051 kg/a	CO2 _{SK} =	8,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,70
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} =	0 kWh/a	PV _{Export,SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro
Ausstellungsdatum	07.04.2021		Ing. Günter Kubista
Gültigkeitsdatum	07.04.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl			

Datenblatt zum Energieausweis



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Vösendorf

HWB_{Ref} 30,1

f_{GEE} 0,70

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020

Bauphysikalische Daten:

lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020

Haustechnik Daten:

lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020

Haustechniksystem

Raumheizung:

Fernwärme Heizwerk (erneuerbar)

Warmwasser:

Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert

Lüftung:

Lüftungsart Mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoor test 0,80/h; Wärmerückgewinnung über Freie
Eingabe Temperaturänderungsgrad;

Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2019); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

Objektbeschreibung

In großartiger Lage sind nur wenige 3 Zimmerwohnungen verfügbar.

Übersicht Objekt:

- Ziegelmassivbauweise (auch Innenwände)
- Heizung mittels Fernwärme
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Mehrfachverglaste Fenster
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Schlüsselfertige Ausstattung
- Bäder mit Badewanne und bodenebener Dusche
- WC mit Handwaschbecken und Pissoir
- 1 Tiefgaragenabstellplatz bei jeder Wohnung im Mietpreis inkludiert!
- teilweise mit Küche und Dachterrasse
- Balkon/Loggia/Wintergarten bei allen Wohnungen

Es sind 3 Zimmerwohnungen mit einer Wohnnutzfläche von ca. 68m² bis ca. 83m² verfügbar.

Die Mietpreise der Wohnungen inkl. Tiefgaragenstellplatz sind zwischen EURO 989,00 bis EURO 1.149,00 (inkl. Umsatzsteuer und Betriebskosten / exkl. Heizung, Strom, etc...)

Adresse:

2334 Vösendorf, Triester Straße 16-18

Für weitere Fragen oder einem unverbindlichen Termin steht Ihnen **Herr Rauscher 02236 22 996** zur Verfügung.

Alle Informationen beziehen sich auf die Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Satz- und Tippfehler vorbehalten.

Die angeführte Kautions (einmalige Kosten) versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung wieder ausbezahlt wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap