

WER LIEBT ES GRÜN UND RUHIG? RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGE 4 ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA UND GARTEN



Objektnummer: 4274

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zuckerandlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Nutzfläche:	85,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	45,00 m ²
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	439.000,00 €
Betriebskosten:	226,22 €
Sonstige Kosten:	79,00 €
Provisionsangabe:	

15.804,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH









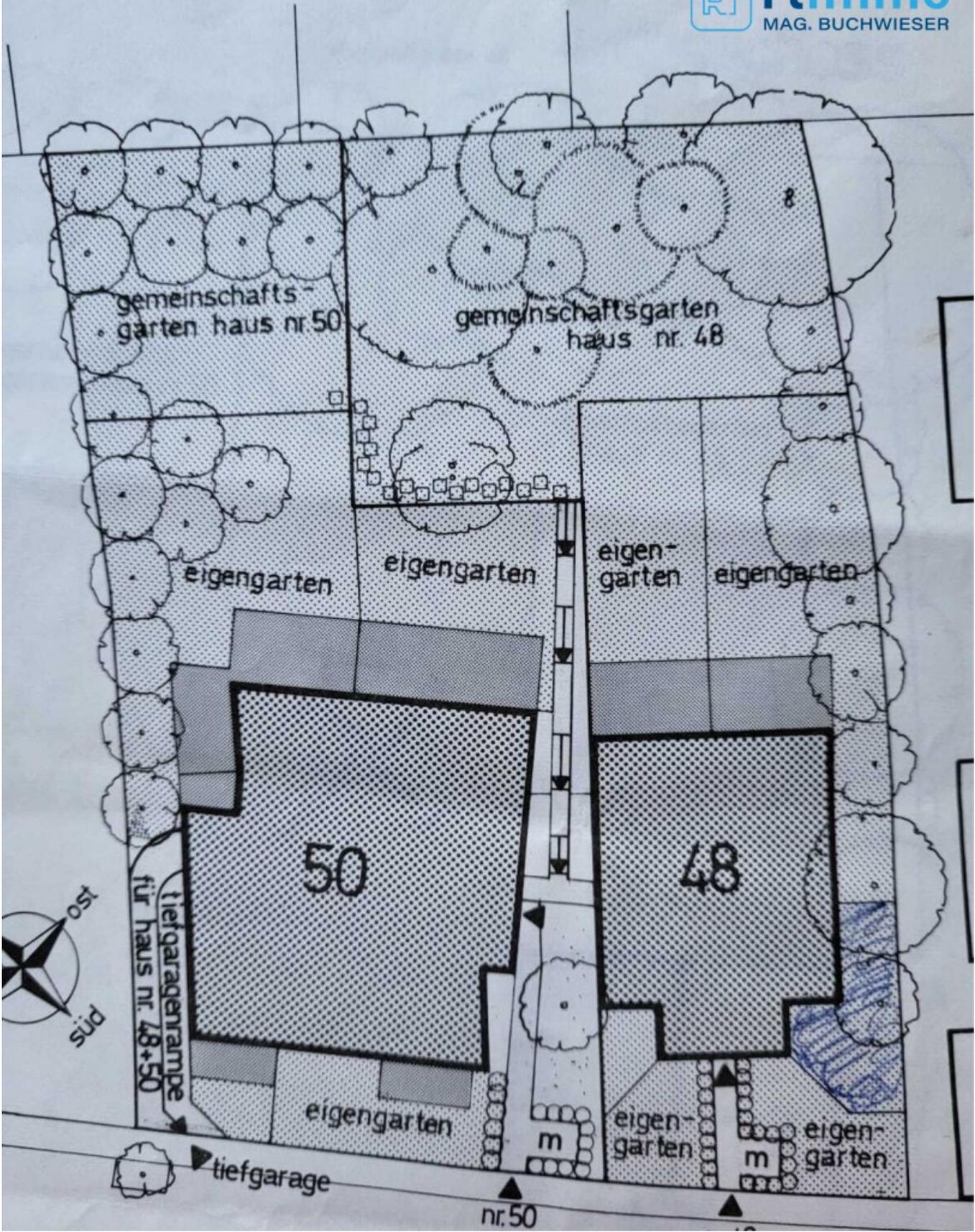












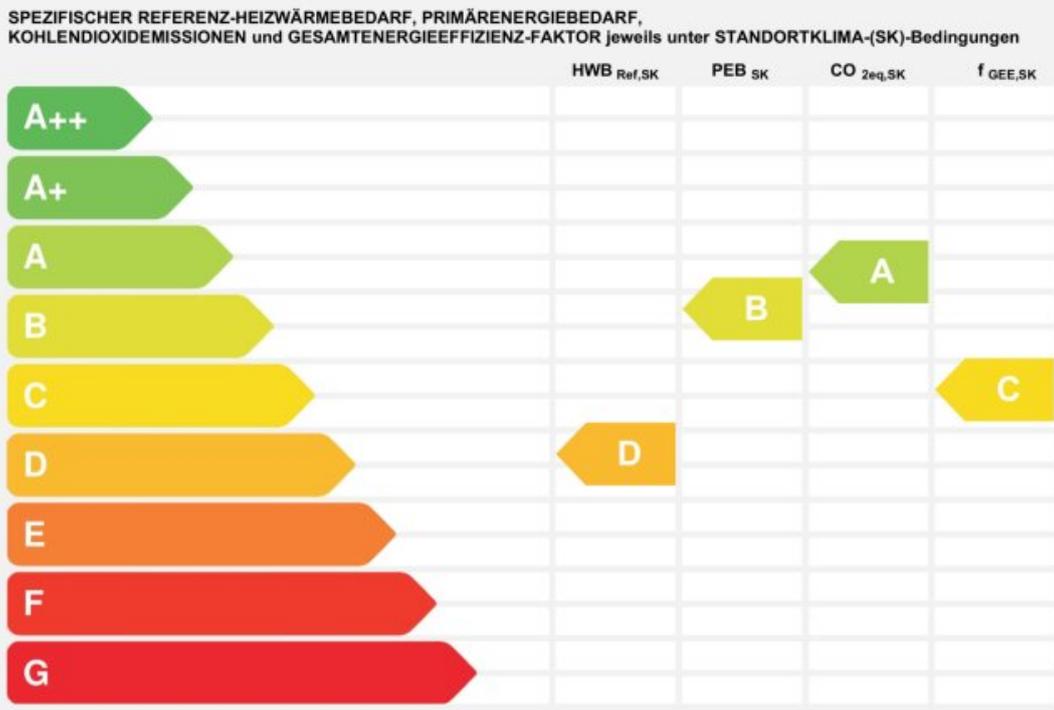
Energieausweis für Wohngebäude



OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Zuckerkindgasse 48 Wien	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1990
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Zuckerkindgasse 48	Katastralgemeinde	Neustift am Walde
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	1506
Grundstücksnr.		Seehöhe	200 m



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 **Warmwasserverbrauch** 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.

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

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).

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) 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 BenutzerInnenverhaltens. 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. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	545,2 m ²	Heiztage	285 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	436,2 m ²	Heizgradtage	3 673 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1 635,6 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 051,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,64 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,56 m	mittlerer U-Wert	0,65 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	54,48	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 102,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 102,6 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 55,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,29

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 63 001 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 115,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 63 001 kWh/a	HWB _{SK} = 115,6 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 5 572 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 20 488 kWh/a	HEB _{SK} = 37,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 1,12
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,23
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,30
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 12 417 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 32 906 kWh/a	EEB _{SK} = 60,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 53 636 kWh/a	PEB _{SK} = 98,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 33 564 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 61,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 20 073 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 36,8 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 7 470 kg/a	CO _{2eq,SK} = 13,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,31
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	IBS
Ausstellungsdatum	13.10.2022		Rieslinggasse 32, 2353 Guntramsdorf
Gültigkeitsdatum	12.10.2032	Unterschrift	
Geschäftszahl	2021/714		

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.

Datenblatt GEQ
Zuckerkindlgasse 48 Wien

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 116 **f_{GEE,SK} 1,31****Gebäudedaten**

Brutto-Grundfläche BGF	545 m ²	charakteristische Länge l _c	1,56 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1 636 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,64 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	1 051 m ²		

Ermittlung der EingabedatenGeometrische Daten:
Bauphysikalische Daten:
Haustechnik Daten:**Haustechniksystem**

Raumheizung:	Wärmepumpe bivalent parallel + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Warmwasser	Wärmepumpe bivalent parallel + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile detailliert nach ON EN ISO 13370 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Objektbeschreibung

RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGE 4 ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA UND GARTEN

HIGHLIGHTS:

- Eigengarten,
- Gemeinschaftsgarten mit Altbaumbestand
- Hanglage
- Loggia,
- Küche und derzeitiger Arbeitsraum, oder Wohnzimmer können zusammengelegt werden.
- Sauna im Haus
- die Heurigen Neustifts sind leicht zu Fuß zu erreichen

BESCHREIBUNG

Ab sofort kommt diese Wohnung, welche in eine ruhigen Sackgasse liegt und in einem in den Hang gebauten Haus befindlich ist, zum Verkauf. Die Wohnung besteht aus einem großen Wohnzimmer, von dem man auf die Loggia und von dort in den Garten kommt. Der 40 qm Garten wurde allerdings viele Jahre nicht gepflegt und benötigt daher eine neue Gestaltung. Eine kleine Küche, ein kleiner Arbeitsraum (können leicht zusammengelegt werden) und zwei große Schlafzimmer gehören zu Wohnung. Die Schlafzimmer schauen in den zur Wohnanlage gehörigen mit Altbaumbestand bewachsenen Gemeinschaftsgarten. Das Wannenbad gehört modernisiert.

Alles in allem eine gut aufgeteilte Wohnung mit hohem Erholungswert, in der man sich wohlfühlt.

P.S. Bei den Fotos wurden bereits neue Einrichtungsvorschläge visualisiert.

AUSSTATTUNG

Garten, Loggia, Parkettboden, Fliesen, Kunststofffenster, Küche, Wannenbad (nicht mehr zeitgemäß).

INFRASTRUKTUR

In Neustift am Walde und auf der Krottenbachstrasse finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, Apotheke, ..

VERKEHRSANBINDUNG

Buslinie 35 A in wenigen Minuten erreichbar.

Buslinie 41 A fußläufig erreichbar

KOSTEN

439.000 Euro Kaufpreis

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Vertragserrichtungsgebühr

ca. 1,5% Vertragserrichtungskosten und Treuhänder

3% Maklerhonorar + 20% UST

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen die Wohnung gerne.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <500m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap