# Provisionsfrei und Sofortbezug: 3 Zimmerwohnung mit Fernblick direkt an der Stadtgrenze Wien - Top 3/49



Objektnummer: 294761978

Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 2334 Vösendorf

Baujahr:2022Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:68,63 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Stellplätze:
 1

Heizwärmebedarf: B 30,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0.70Gesamtmiete1.089,00 ∈Kaltmiete (netto)1.089,00 ∈Kaltmiete1.089,00 ∈

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





05.05.2021 M = 1:100





3 ZIMMER WNFL 68,63m<sup>2</sup>
4.Obergeschoss



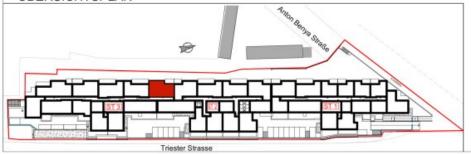
BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE LT. BADAUSSTATTUNG

WC: LT. WC-AUSSTATTUNG

FLÄCHENÄNDERUNGEN UND

TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

### ÜBERSICHTSPLAN





# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG VÖSENDORF, Triesterstraße Süd 16-20

Gebäude (-teil) Stg. 1+2+3

Nutzungsprofil Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten

Straße Triester Strasse Süd 16-20

PLZ, Ort 2331 Vösendorf

Grundstücksnummer 1431/1

Umsetzungsstand

Ist-Zustand

Baujahr

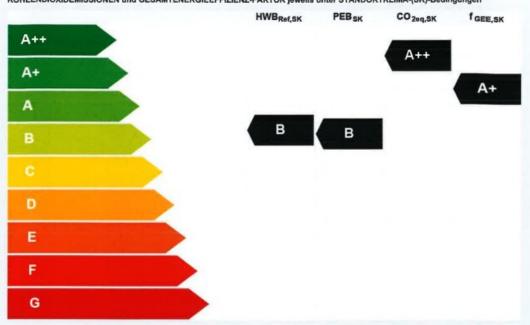
2021

Letzte Veränderung Katastralgemeinde

Vösendorf 16126

KG-Nummer 16126 Seehõhe 185,00 m

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



HWB<sub>Ref</sub> Der Roferenz-Heizwärmeiteiderf ist jene Wärmernenge, die in den Räumen bereitigestielt, werden muss, um diese auf einer normadity geforderten Raumhemperatur, ohne Berücksichtigung allfällige Ertrige aus Wärmerückgevinnung, zu halliken.

Defaultwert lestgelegt.

MEBS: Deim Meitzenergiebederf werden zusätzlich zum Hebt- und Warmwasserwärmbederf die Vertrate des gebürderlichnischen Sydiens berückstheitig, der zu zählen insbezontee die Vertaubt der Wärmeberlaisfallung, der Wärmewertellung, der Wärmespeichnung und der Wärmesbyste sowie all Miger Heitsenergie. MHSBS: Der Hausshaltsetrenberfalt ist als Richarberzonere Deinkunst fletzballung.

HHSB: Der Hausshaltsahrombedseffist als Bächenbezogener Defauhunst heitgeleigt. Er eiligieht in eine dem durchschreifschen Bichenbezogenen Stramvertrauch eine Geterreichlischen Haushalls RK: Das Referenzilmen ist ein wirtunste Klima. Er dem zur Ermällig von Energiebenn zahlen. EER: Der Endensegliebedarf unfosst zusätzlich zum Holzonergiebedarf den Haushällsskombedarf, abzüglich altfäliger Endensegliebetäge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hältsenergiebedarfs. Der Endensegliebedar artspricht jener Enonjamenge, die eingalsauft warden muss (Lieferenergiebedarf).

figge: Der Gesamtenergieeffidiens-Fakter ist der Quotent aus einemeits dem Endenergiebedarf ubzüglich alf Miger Endenergieerfüge und zudüglich des dafür nohwendigen Hillhenergiebedarfs und andererweits einem Referens-Endengriebeder/Anforderung 2001.

PEE: Der Printimenrgiebedarf ist der Endenopiebedarf einschließlich der Verluste in ellen Vorkeiten. Der Printimenrgiebedarf weit der Endenopiebedarf einschließlich der Verluste in ellen Vorkeiten. Der Printimenrgiebedarf weit einem einzuscharen (PEBen.) und einen richt ensentzum (PEB. em. Antel auf. CO....; Geausmis dem Enterhersiebedarf auszeichnenden Beüurgkeitente Kohlendonidermissionen.)

(Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortföllma let das nade Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodel wurde auf Basis der Primärdsten (1970 bis 1999) der Zentralanstell für Melsecrologie und Geodynamik für die Jahrn 1978 bis 2007 gegenstbase der Vordassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annehme eines normierten Benutzerfanenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Bratto-Grundfliche an

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Oliß-Richtlinie 6 "Energieeinspanung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts ür Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/316 Urom 19. Mai 2010 über die Gesenbarengieeffüsrenz von Gebäuden bzw. 2018-04-04 U. vom 30. Mai 2010 und de Energiesusweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Emittungsteltnam für die Konvensionsfaltsoren für Primänenergie und Kohlendswidenisaionen ist für Strom: 2013-03 – 2018-08, und die wurden übliche Allokationsregein unterstell.

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN					EA-Art: K
Brutto-Grundfläche (BGF)	14.257,6 m <sup>2</sup>	Heiztage	178 d	Art der Lüftung	RLT mit WRO
Bezugsfläche (BF)	11.406,1 m <sup>2</sup>	Helzgradtage	3.657 Kd	Solarthermie	0 m
Brutto-Volumen (VB)	46.545,8 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWs
Gebäude-Hüllfläche (A)	16.110,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,35 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,89 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundār, opt.)	
Tell-BGF	0,0 m²	LEK <sub>r</sub> -Wert	15,95	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0.0 m <sup>a</sup>				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)				Nachweis über fGE		
		Ergebnisse				
Referenz-Heizwär	mebedarf	HWB <sub>retrix</sub> =	26,5 kWh/m²a	entspricht	HWB <sub>et/88,at</sub> = 32,6 kWh/m²a	
Heizwärmebedarf		HWBnx=	13,1 kWh/m²a			
Endenergiebedarf		EEBek=	63,4 kWh/m²a			
Gesamtenergieeff	izienz-Faktor	foss,sx =	0,71	entspricht	foes, not as = 0,75	
Erneuerbarer Ante	eil			entspricht	Punkt 5.2.3 a und b	

Referenz-Heizwärmebedarf	Qs, red, sx=	428 590 kWh/a	HWB <sub>MCSK</sub> =	30,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,8K</sub> =	218 483 kWh/a	HWB <sub>M</sub> =	15,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>be</sub> =	145 712 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	QHEB, SK =	614 076 kWh/a	HEBsx =	43,1 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			eswz,ww =	2,60
Energieaufwandszahl Raumheizung			еѕмидян ≈	0,55
Energieaufwandszahl Heizen			€sawz,н =	1,07
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>resss</sub> =	324 730 kWh/a	HHSB <sub>6K</sub> =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{ma, sc} =$	938 807 kWh/a	EEBsc=	65,8 kWh/m²a
Primårenergiebedarf	Q <sub>PER,SK</sub> =	1 512 566 kWh/a	PEBsc=	106,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Qremon, sk=	521 255 kWh/a	PEB <sub>een,ax</sub> =	36,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Question, sk=	991 311 kWh/a	PEB <sub>en,sx</sub> =	69,5 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>cos, sx</sub> ≡	114 051 kg/a	CO2sx=	8,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			foce.sx =	0,70
Photovoltaik-Export	Qrve.sx=	0 kWh/a	PV <sub>Erport,8K</sub> =	0.0 kWh/m²a

ERSTELLT			477	
GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro Ing. Günter Kubista	
Ausstellungsdatum	07.04.2021			
Gültigkeitsdatum	07.04.2031	Unterschrift		
Geschäftszahl				

# **Datenblatt** zum Energieausweis



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Vösendorf

# HWB<sub>Ref</sub> 30,1

f<sub>GEE</sub> 0,70

Ermittlung der Eingabedaten Geometrische Daten: Bauphysikalische Daten: Haustechnik Daten:

lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020 lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020 lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020

Haustechniksystem Raumheizung: Warmwasser: Lüftung:

Fernwärme Heizwerk (erneuerbar)
Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftungsart Mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoortest 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 befindet sich die 3 Zimmerwohnung mit Fernblick!

l	J	bers	icht	Obj	jekt:

- 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!
- Küche

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. Satzund Tippfehler vorbehalten.

Die angeführte Kaution (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 <1.500m Apotheke <1.000m Klinik <4.000m Krankenhaus <4.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.500m Universität <7.000m Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <1.000m

### Sonstige

Geldautomat <1.500m Bank <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <4.500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap