Top ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Augarten

Wohnzimmer

Objektnummer: 2113

Eine Immobilie von Klausberger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,52 m²
Nutzfläche:	119,52 m²
Gesamtfläche:	124,02 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	10,59 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	742.000,00 €
Betriebskosten:	279,68 €
USt.:	32,39 €

Provisionsangabe:

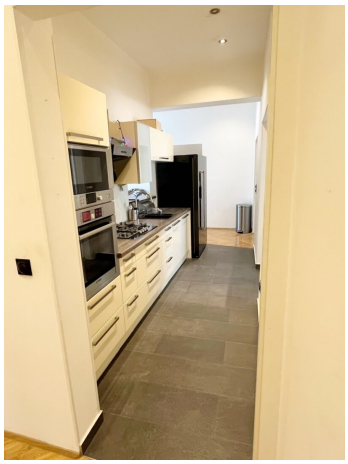
26.712,00 € inkl. 20% USt.

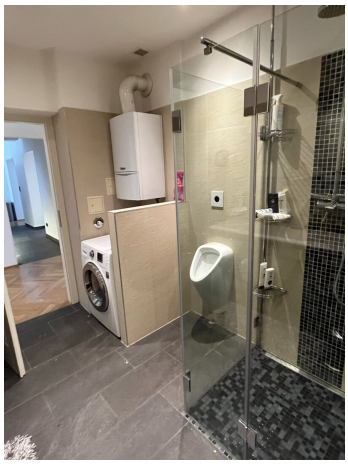
Ihr Ansprechpartner

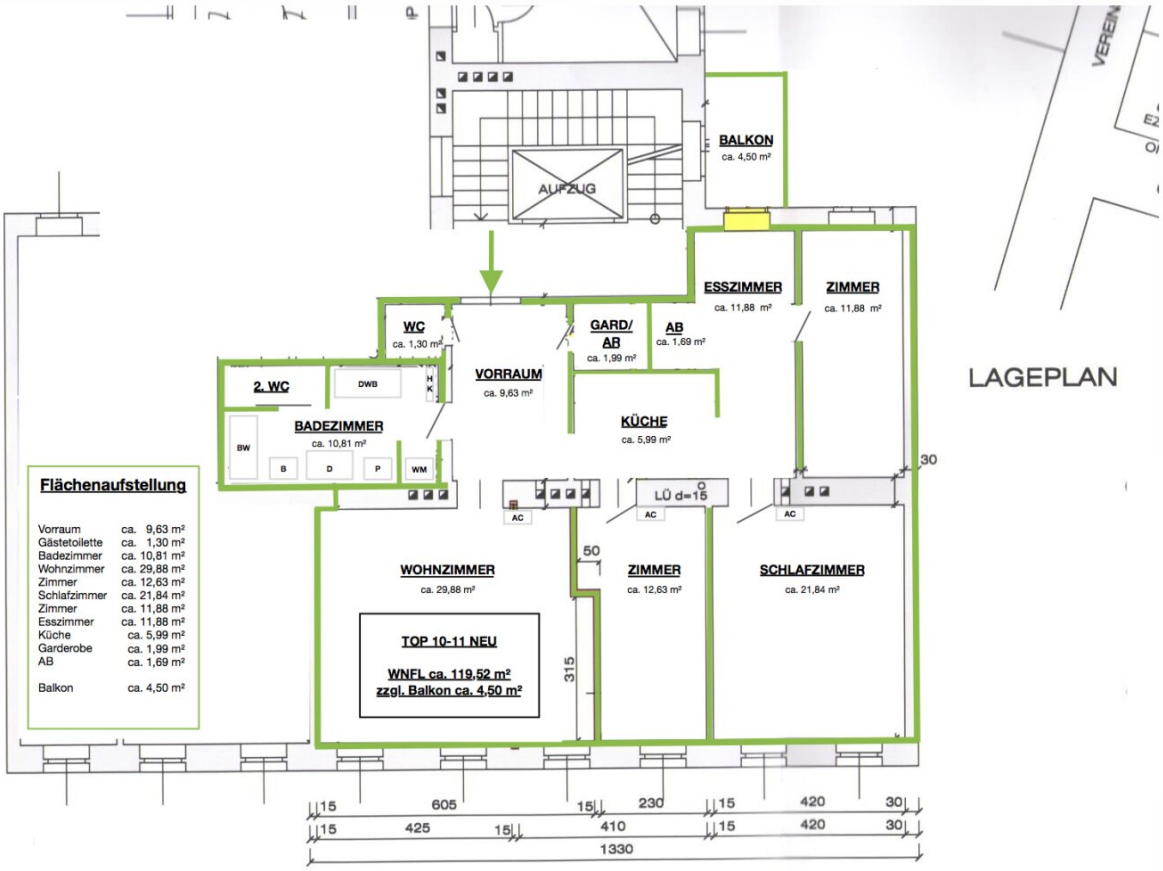
Ursula Klausberger

Klausberger Immobilien GmbH
Novaragasse 37 Top 5
1020 Wien

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







Flächenaufstellung

Vorraum	ca. 9,63 m²
Gästetoilette	ca. 1,30 m²
Badezimmer	ca. 10,81 m²
Wohnzimmer	ca. 29,88 m²
Zimmer	ca. 12,63 m²
Schlafzimmer	ca. 21,84 m²
Zimmer	ca. 11,88 m²
Esszimmer	ca. 11,88 m²
Küche	ca. 5,99 m²
Garderobe	ca. 1,99 m²
AB	ca. 1,69 m²
Balkon	ca. 4,50 m²

GRUNDRISS TOP 13/ 14, TOP 12, 2. STOCK - **NEU TOP 10-11**

Nordwestbahnhof
Nordwestbahnhof
Taborstraße
Nordwestbahnstraße
Lampigasse
Am Tabor
Am Tabor
Am Tabor
Am Tabor
Trunnerstraße
Chopinhof
Else-Feldmann-Park
Alliiertenstraße
Marinelligasse
Schweidlgasse
Hochstettergasse
Augarten Contemporary (Gustinus Ambrosi-Museum)
Scherzergasse
Gabelsbergergasse
Pazmanitengasse
Vereinsgasse
Lessinggasse
Lessinggasse
Rueppgasse
Am Tabor
Nordbahnstraße
Nordbahnstraße
Volkertstraße
Volkertstraße
Volkertplatz
Volkertplatz
Volkertplatz
Volkertmarkt
Lessinggasse
Volkertstraße
Darwingasse
Darwingasse
Taborstraße/Heinestraße
Taborstraße/Heinestraße
Taborstraße/Heinestraße
Taborstraße/Heinestraße
Taborstraße/Heinestraße
Klanggasse
Pfeffergasse
Stella-Klein-Löw-Hof
Springergasse
Fugbachgasse
Nordbahnstraße

Am Tabor
Am Tabor
Am Tabor
Lampigasse
XEST Nimmerrichter
DerMann, der verwöhnt
DerMann, der verwöhnt
Barras em Viena
Else-Feldmann-Park
Arbeitsinspektorat fd 4. Aufsichtsbezirk...
Mikroskopische Gesellschaft Wien
Caritas Pflege Zuhause Leopoldstadt
Katholische Kirche Am Tabor...
Am Tabor
Am Tabor
Scherzergasse
SPAR
Atelier Augarten
Architekturschule Architekturschule
Seminarraum Wien
Ing. Christian Banovits
Volkswagen Hirsch, Wien 2
Autohändler
Papabogner
Motrix Film
Am Tabor
Autohaus Hirsch
Volkswagen Händler
Mary P. Childcare
GOLDSCHMIEDE - JUWELIER NIKL
Kinderchirurg Dr. Omar Sarsam, Facharzt...
74living: Serviced Business Apartments
Max Herren Friseur
Englische Wiese
Gabelsbergergasse
Inklusive Ganztagsschule Vereinsgasse
Grillhaus Zov Homolja
Kooperative Mittelschule mit neusprachlichem...
Dr.med.univ. Hubert Lutnik
Lessinggasse
Spielplatz no. 3
KK-STRINGS
Musikgeschäft
Ing. Kurt Hellmann
Sukhy Hundesalon
Mag. Engelbert Eder
it4me
Arts & Crafts
Lessinggasse
Schwan-Apotheke Mag. Herbert Schuller
Rock Shop
Musikgeschäft
Schulzentrum BRG/ BORG II Lessinggasse
Madeus
Rueppgasse
Musikvolksschule der Wiener Sängerknaben
Markus Hofer
Kurvenkratzer GmbH - Agentur für digitale...
Mb Me Gusta
Western Union
Cybertology, Japa media
Garage Volkertstraße | BEST IN PARKING
Feldenkrais Institut Wien
Volkertstraße
Your Austrian Coach
Kosher Restaurant YUDALE
Koscher · $$
Volkertplatz
Schülerhilfe Nachhilfe Wien 2 - Leopoldstadt
Yenbo Turkish Supermarket
Tanke Wien Energie Ladestation
Nelke
Öffentliche Toilette
Lessinggasse
Lili Grün Platz
HappyMed
Tugra Supe
TAYA - Washoku Deli
Echte japanische Küche · $$
Wiener Sängerknaben
Aurellia Serviced Apartments
Glücklich Reisen - Meier Hans
Taborstraße, Heinestraße
Darwingasse
Darwingasse
Tabak Trafik

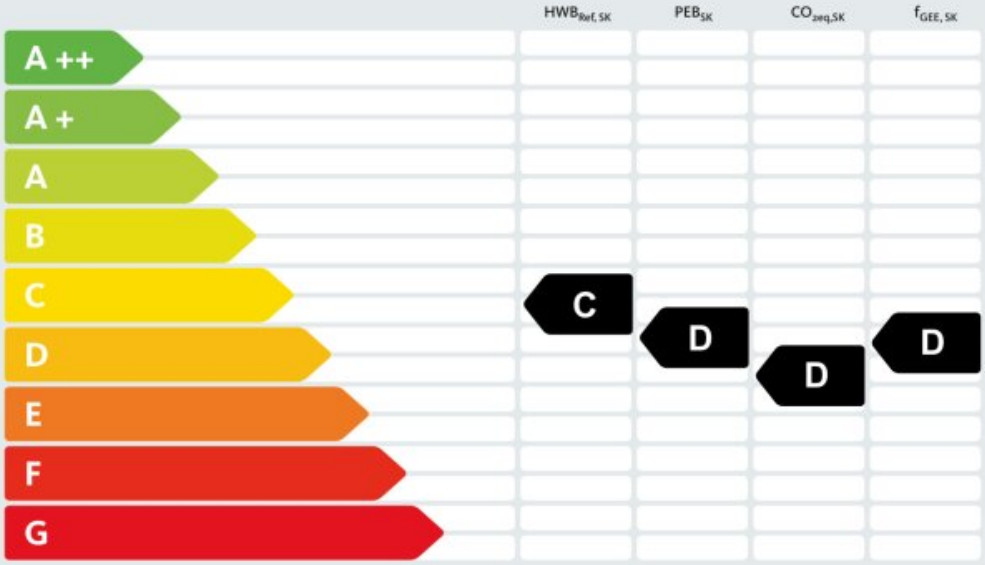
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	EA MFH Gabelsbergergasse 3	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1886
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2012
Straße	Gabelsbergergasse 3	Katastralgemeinde	Leopoldstadt
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nr.	01657
Grundstücksnr.	665/7	Seehöhe	162 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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 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.

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 **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich 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 ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) 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 ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 846,3 m²	Heiztage	277 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 477,1 m²	Heizgradtage	3633 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	6 971,7 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 897,8 m²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,27 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	3,67 m	mittlerer U-Wert	0,880 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	46,33	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	76,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	76,7 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	190,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	2,01
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	156 920 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	85,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	154 165 kWh/a	HWB_{SK} =	83,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	18 869 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	330 353 kWh/a	HEB_{SK} =	178,9 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,23
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,84
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,88
Haushaltsstrombedarf	Q_{BHSB} =	42 052 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	372 405 kWh/a	EEB_{SK} =	201,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	432 375 kWh/a	PEB_{SK} =	234,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	406 215 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	220,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	26 160 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	14,2 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	91 126 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	49,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,00
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekt DI Marc Wohlschak
Ausstellungsdatum	21.07.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.07.2032		
Geschäftszahl	22009		

marc wohlschak
www.wmarchitekten.com

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

Als Anlageobjekt zur Renditenerzielung oder Wohntraum zur Eigennutzung – in jedem Fall eine attraktive Investition mit Wertsteigerung.

Zum Verkauf gelangt diese traumhafte **4-Zimmer Wohnung** (Wohnfläche ca. 119,52 m²) mit Balkon (ca. 4,50 m²) im 2. Stock eines gepflegten Altbaus und ist mit dem **Personenaufzug** bequem erreichbar. Im Zuge einer durchgreifenden Generalsanierung im Jahr 2013 wurden zwei Wohnungen baulich zusammengelegt und der Balkon neu errichtet.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Garderobe/Abstellraum
- großzügiges Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Küche
- Esszimmer
- Badezimmer
- Gäste-Toilette mit Handwaschbecken
- Balkon

Ausstattung der Wohnung und Highlights:

- Raumhöhe ca. 2,80m
- Hochwertiger Parkett in den Wohnräumen – verlegt in Fischgrätoptik
- Küche, Badezimmer und Gäste-Toilette mit Feinsteinfliesen
- Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Pissoir, Bidet und privater Toilette
- IT-Verkabelung CAT 7 und Medienverteiler
- alle Fenster und die Balkontür verfügen über elektrische Jalousien
- WK III Eingangstür in Optik "Alt Wien" (Doppelflügelig 2,20m Durchgangshöhe)
- Balkon mit Licht-, Strom- und frostsicherem Wasseranschluss im Innenhof (Ruhelage mit Grünblick, Osten)
- Zentralschalter für Licht bei der Eingangstür („Hotelschalter“)
- 2 Kellerabteile
- gutes Wohnklima im Haus und nette Nachbarn

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten und Reparaturrücklage iHv € 499,72 inkl. 10% USt.
- Wohnkosten - Verbräuche werden vom Anbieter direkt verrechnet

Einmalige Kosten:

- Grunderwerbsteuer 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragung 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtung 1,2%-2% des Kaufpreises zzgl. USt., anfallender Barauslagen, Notar und Beglaubigungskosten
- Vermittlungsprovision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Umgebung:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar
- zahlreiche Kindergärten und Schulen
- Ärzte, medizinische Einrichtungen und Krankenhäuser
- Erholungsgebiete und Grünflächen in der näheren Umgebung

Verkehrsanbindung:

- U-Bahn - Linie U1
- Straßenbahn - Linien 2, 5 und O
- Autobus - Linie 5A

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein *wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis* besteht. Der Vermittler ist als *Doppelmakler* tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.