

**Exklusive Penthouse-Maisonette in Top-Lage mit  
atemberaubendem Ausblick im 31.Stock - Wohnen auf  
Wolke 7**



**Objektnummer: 6115/3334804**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Adresse           | Wagramer Straße 4              |
| Art:              | Wohnung - Terrassenwohnung     |
| Land:             | Österreich                     |
| PLZ/Ort:          | 1220 Wien, Donaustadt          |
| Baujahr:          | 2001                           |
| Zustand:          | Neuwertig                      |
| Alter:            | Neubau                         |
| Wohnfläche:       | 189,00 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:           | 3                              |
| Bäder:            | 2                              |
| WC:               | 2                              |
| Terrassen:        | 1                              |
| Keller:           | 2,00 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:  | 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 7.810,00 €                     |
| Kaltmiete (netto) | 6.000,00 €                     |
| Kaltmiete         | 7.100,00 €                     |
| Betriebskosten:   | 1.100,00 €                     |
| USt.:             | 710,00 €                       |
| Provisionsangabe: |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ferdinand Stubenvoll**















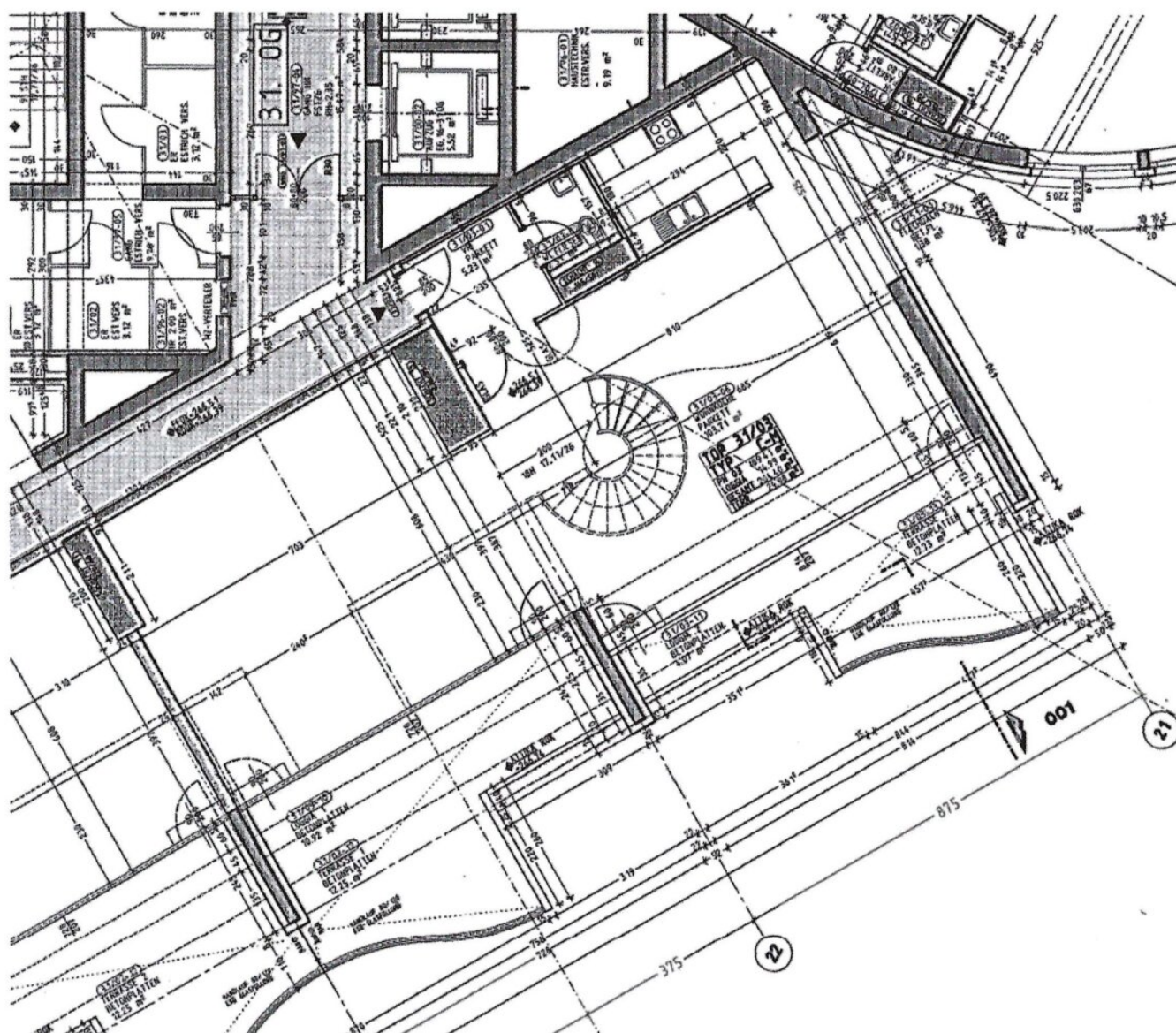


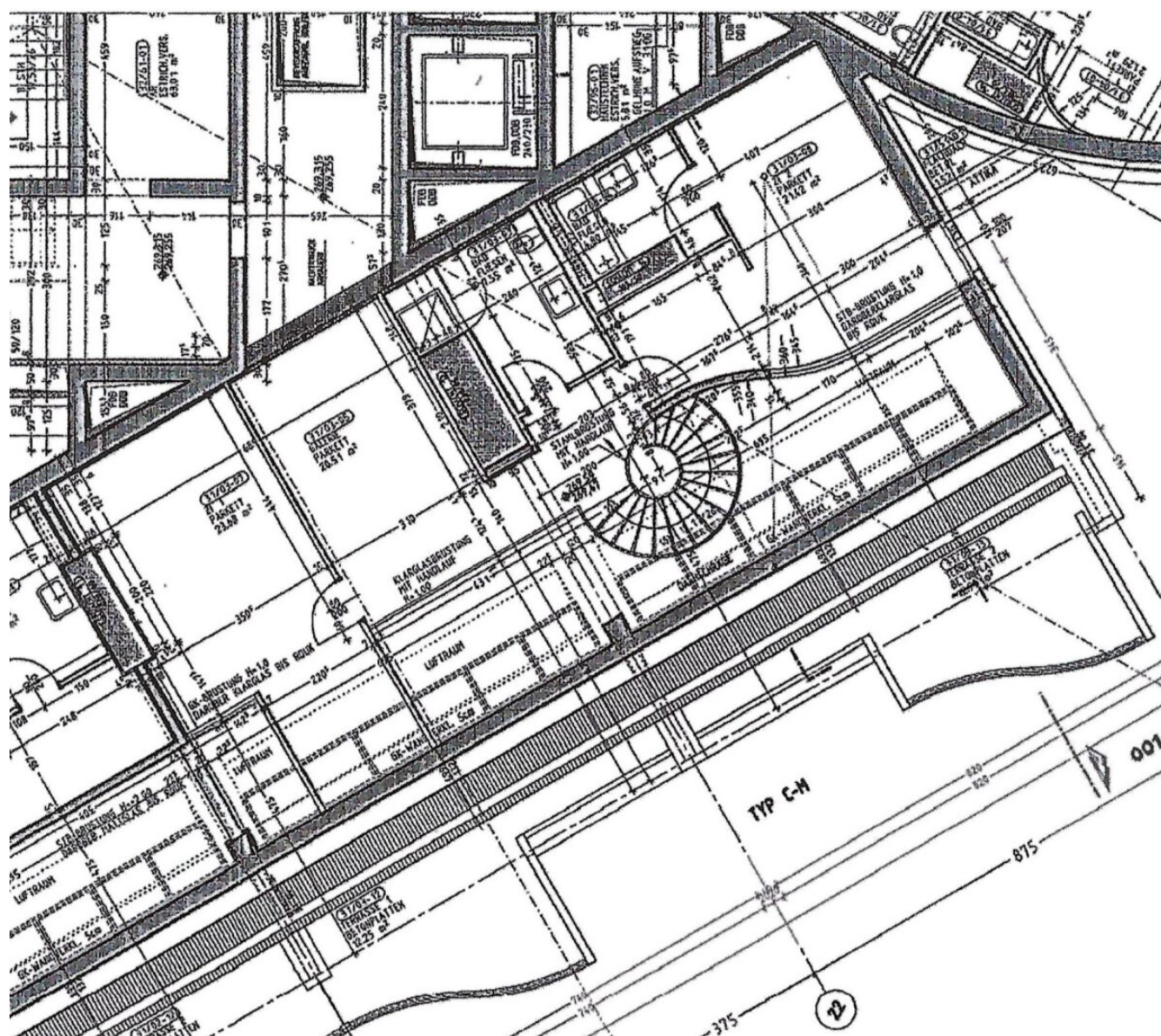












# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

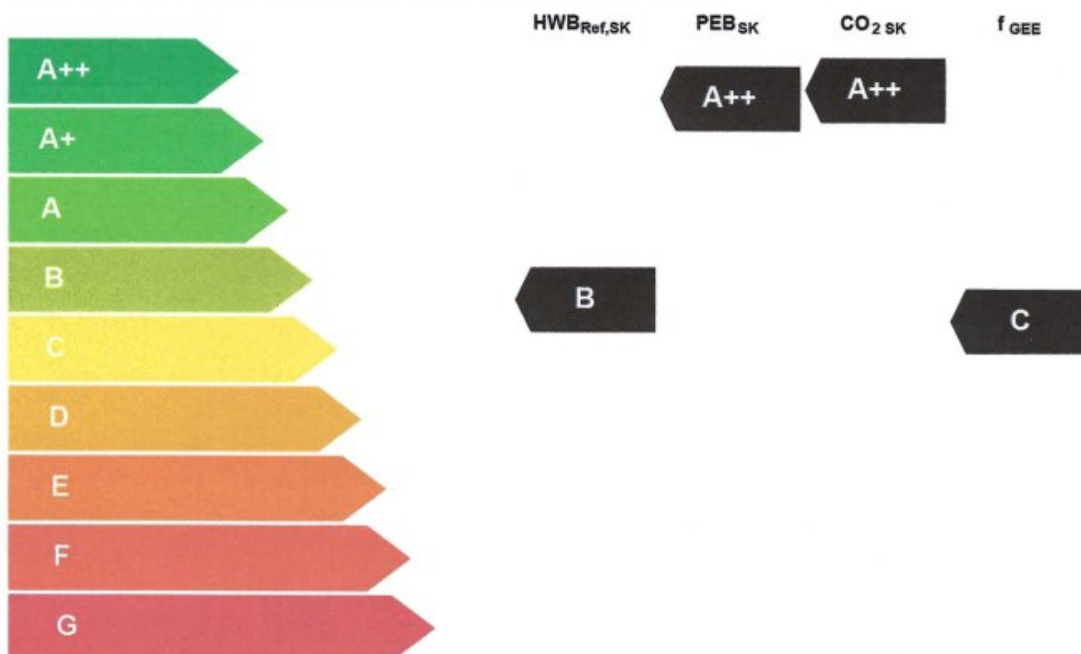
**ecotech**  
Wien

**BEZEICHNUNG** Hochhaus Neue Donau, 1220 Wien

Gebäude (-teil) Wohngebäude  
Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser  
Straße Wagramer Straße 4  
PLZ, Ort 1220 Wien-Donaustadt  
Grundstücksnummer 2466/1

Baujahr 2001  
Letzte Veränderung  
Katastralgemeinde Kaisermühlen  
KG-Nummer 1669  
Seehöhe 158,00 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**



**HWB<sub>Ref</sub>:** 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 zusätzliche zum Holz- 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.

**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<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nem</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**

Wien

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |              |                         |          |                        |                |
|--------------------|--------------|-------------------------|----------|------------------------|----------------|
| Brutto-Grundfläche | 20.311,20 m² | Charakteristische Länge | 3,48 m   | Mittlerer U-Wert       | 0,68 W/(m²K)   |
| Bezugsfläche       | 16.248,96 m² | Heiztage                | 199 d    | LEK <sub>r</sub> -Wert | 37,25          |
| Brutto-Volumen     | 65.397,68 m³ | Heizgradtage            | 3.446 Kd | Art der Lüftung        | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 18.808,83 m² | Klimaregion             | N        | Bauweise               | mittelschwer   |
| Kompaktheit A/V    | 0,29 1/m     | Norm-Außentemperatur    | -12,5 °C | Soll-Innentemperatur   | 20,0 °C        |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

|                               |                  |                       |              |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|--------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | Anforderung k.A. | HWB <sub>ref,sk</sub> | 43,0 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf               |                  | HWB <sub>sk</sub>     | 43,0 kWh/m²a |
| End-/Lieferenergiebedarf      |                  | E/LEB <sub>sk</sub>   | 88,9 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | Anforderung k.A. | f <sub>GE</sub>       | 1,03         |
| Erneuerbarer Anteil           | Anforderung k.A. |                       |              |

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                 |                         |              |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 909.424 kWh/a   | HWB <sub>ref,sk</sub>   | 44,8 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf                      | 909.424 kWh/a   | HWB <sub>sk</sub>       | 44,8 kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf                | 259.476 kWh/a   | WWWB <sub>sk</sub>      | 12,8 kWh/m²a |
| Heizenergiebedarf                    | 1.504.096 kWh/a | HEB <sub>sk</sub>       | 74,1 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                 | g <sub>AWZ,sk</sub>     | 1,29         |
| Haushaltsstrombedarf                 | 333.612 kWh/a   | HHSB <sub>sk</sub>      | 16,4 kWh/m²a |
| End-/Lieferenergiebedarf             | 1.837.707 kWh/a | EEB <sub>sk</sub>       | 90,5 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf                  | 1.099.671 kWh/a | PEB <sub>sk</sub>       | 54,1 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 449.586 kWh/a   | PEB <sub>non-sk</sub>   | 22,1 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 650.085 kWh/a   | PEB <sub>en-sk</sub>    | 32,0 kWh/m²a |
| Kohlendioxidemissionen               | 123.947 kg/a    | CO <sub>2,sk</sub>      | 6,1 kg/m²a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                 | f <sub>GE,sk</sub>      | 1,03         |
| Photovoltaik-Export                  | 0 kWh/a         | PV <sub>Export,sk</sub> | 0,0 kWh/m²a  |

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 19.12.2018  
Gültigkeitsdatum 19.12.2028

Erstellerin

K2 Bauphysik GmbH  
Dr. Martin Netopil

Unterschrift



K2 Bauphysik GmbH | Technisches Büro  
Siegelgasse 6/14 · 1030 Wien · AUSTRIA  
Tel. +43-(0)1-890 53 31  
Fax +43-(0)1-890 53 31-15  
Web www.k2-bauphysik.at

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

Hochhaus neue Donau - Penthouse Maisonette im 31.Stock mit Wienblick

Exclusives Wohnen an der Neuen Donau - 189 m<sup>2</sup> Wfl + 25 m<sup>2</sup> Terrasse + 15 m<sup>2</sup> Loggia + Kellerabteil.

UG:

Großes offenes Wohnzimmer mit offener Küche (komplett Ausstattung mit Miele Geräten)

und Essbereich, Zugang zur Terrasse und Loggia mit herrlichen Fernblick, Kamin mit Ölkartuschen -

Vorzimmer - WC mit Handwaschbecken - offene Wendeltreppe ins OG und Freiraum ins UG

OG:

Schlafzimmer mit eigenen Badezimmer mit Handwaschbecken, Badewanne, WM-Anschluss -

großer Schrankraum - Zimmer - Badezimmer mit Dusche, 2xHandwaschbecken, WC.

Die Wohnung ist Klimatisiert.

Tiefgaragenplätze möglich.

Im Haus gibt es einen Concierge Service - Sauna - Fitnesscenter - Partyräume zum anmieten.

Perfekte Lage:

U1 in unmittelbarer Nähe - Perfekter Ausgangspunkt für Sportliche Aktivitäten - rascher Zubringer

zur Autobahn - Naherholungsgebiet Alte Donau - Gänsehäufel - Donauzentrum - Schulen -

Kindergärten - Ärzte - Uno City usw.

Für weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940

zur Verfügung.

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 <400m

Apotheke <275m

Klinik <1.325m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <325m

Universität <1.600m

Höhere Schule <2.925m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.825m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <350m

Polizei <150m

### **Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <225m

Straßenbahn <1.475m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap