

RUHIGE, SONNIGE 2 ZIMMER-WOHNUNG IN GUTER LAGE



Objektnummer: 4305

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1957
Wohnfläche:	65,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Gesamtmiete	984,65 €
Kaltmiete (netto)	745,00 €
Kaltmiete	895,14 €
Betriebskosten:	150,14 €
USt.:	89,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 5 und 6
1190 Wien





Energieausweis für Wohngebäude

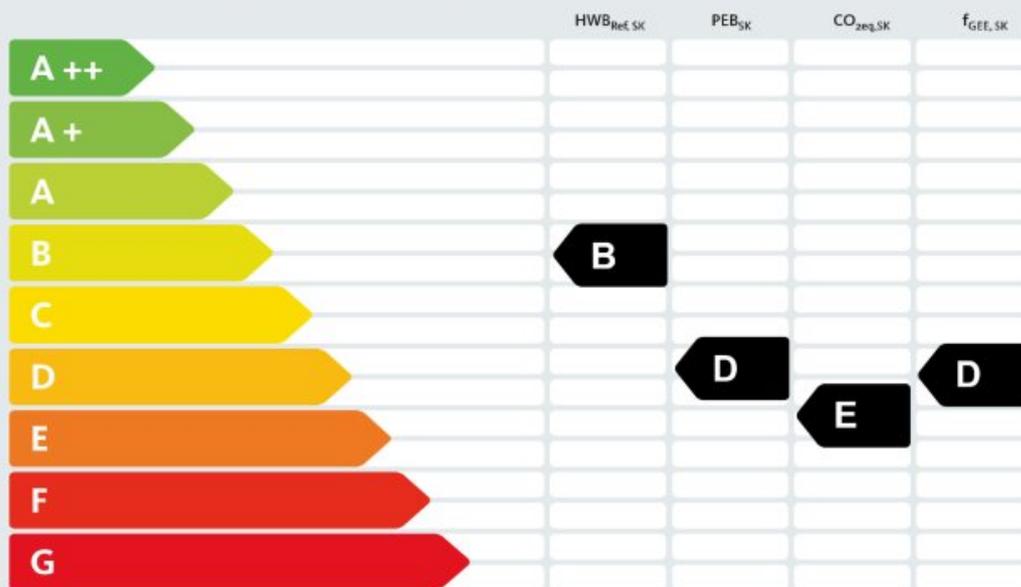
OIB
ÖSTERREICHISCHE
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	91080-021_1190 Wien Hardtgasse 34	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Stiege 1+2 -Wohnen EG- 5.OG	Baujahr	1957
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hardtgasse 34/1-2	Katastralgemeinde	Oberdöbling
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	01508
Grundstücksnr.	217	Seehöhe	184 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, 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 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) 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 BAUPHYSIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	3.177,9 m ²	Heiztage	245 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2.542,3 m ²	Heizgradtage	3232 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	8.639,8 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.861,9 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,7 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l _c)	3,02 m	mittlerer U-Wert	0,450 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	kombiniert
Teil-BGF	1.805,7 m ²	LEK,-Wert	27,15	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	1.444,5 m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	Kombitherme
Teil-V _B	4.909,1 m ³				

EA-Art: T

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{REF,RK} = 34,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 34,2 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 198,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,18
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,REF,SK} = 123.364 kWh/a	HWB _{REF,SK} = 38,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 115.839 kWh/a	HWB _{SK} = 36,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 32.478 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,REF,SK} = 597.047 kWh/a	HEB _{SK} = 187,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,24
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 4,25
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 3,83
Haushaltsstrombedarf	Q _{H,HSB} = 72.379 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 669.426 kWh/a	EEB _{SK} = 210,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 775.600 kWh/a	PEB _{SK} = 244,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht,SK} = 730.447 kWh/a	PEB _{nicht,SK} = 229,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} = 45.153 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 14,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 163.868 kg/a	CO _{2eq,SK} = 51,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,14
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	08.02.2021
Gültigkeitsdatum	07.02.2031
Geschäftszahl	91080-021

ErstellerIn ZTEC ZT GMBH
Unterschrift

ZTEC
ZTEC ZT GMBH
Am Hafen 6 / Haus 1/24 A
A-2100 Korneuburg
Tel.: +43 (0) 2262 / 20411-0

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsergebnisse unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung kommt diese gemütliche Wohnung in sehr guter Lage Döblings. Vom Vorraum aus sind alle Zimmer zentral begehbar. Das Highlight dieser Wohnung ist der geräumige Wohnbereich, der dank den großen Fenstern sehr hell ist und für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgt. Gleich neben dem Wohnzimmer liegt die Küche, in deren offenen Schränken viel Stauraum zur Verfügung steht. Das Schlafzimmer ist der perfekte Rückzugsort und bietet genügend Platz für ein gemütliches Bett und einen geräumigen Kleiderschrank, auch hier sorgen die großen Fenster für ausreichend Tageslicht. Das Bad, der Abstellraum und das separate WC komplettieren diese großzügige Wohnung.

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, Wc, Abstellraum

AUSTATTUNG

Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in Bad, Küche und WC

INFRASTRUKTUR

Geschäfte, Schulen, Ärzte etc, in fußläufiger Distanz.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Straßenbahnlinie 37 in der Döblinger Hauptstrasse, bzw. 38 in der Billrothstrasse sind mit wenigen Schritten zu erreichen, auch die U4 bzw. U6 sind zu Fuß in Reichweite.

KOSTEN

laufend

984,65 € Gesamtmiete inkl. BK und Ust.

Heiz-, Strom- und Wasserkosten nach Verbrauch.

einmalig

3.000 € Kaution

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap