

# EXQUISITE VOLL MÖBLIERTE 4 ZIMMERWOHNUNG IM HERZEN VON PENZING -



**Objektnummer: 4323**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	3.496,22 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.910,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.178,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	268,38 €
<b>USt.:</b>	317,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**











## Energieausweis für Wohngebäude

 OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6  
 Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Kennedy Garden Bauteil A1D1 "Garden Frames"		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Penzinger Straße 76/5-8	Katastralgemeinde	Penzing
PLZ/Ort	1140 Wien-Penzing	KG-Nr.	01210
Grundstücksnr.	190/1	Seehöhe	206 m

### SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>A</b>
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**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.

**WWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeerzeugung, 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 (Anforderung 2007).

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

**CD:** Gesamte den 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 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 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Energieausweis für Wohngebäude

 oib  
Österreichischer  
Institut für  
Bautechnik

 OIB-Richtlinie 6  
 Ausgabe März 2015

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	22.092,61 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	3,98 m	mittlerer U-Wert	0,411 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	17.674,08 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	LEK <sub>T</sub> -Wert	20,63
Brutto-Volumen	68.477,33 m <sup>3</sup>	Heiztage	218 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	17.192,41 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3497 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (AVV)	0,25 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	<b>erfüllt</b>	28,05 kWh/m <sup>2</sup> a	≥ HWB <sub>Ref,SK</sub>	21,34 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf				HWB <sub>SK</sub> 21,34 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen			E/LEB <sub>SK</sub> 59,72 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	<b>erfüllt</b> (alternativ zu EEB <sub>max,SK</sub> )	0,850	≥ f <sub>EE</sub>	0,799
Erneuerbarer Anteil	<b>erfüllt</b>			

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	508.697 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	23,03 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	401.011 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	18,15 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	282.233 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	1.006.410 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	45,55 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		E <sub>ANZ,H</sub>	1,47
Haushaltsstrombedarf	362.871 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	1.346.382 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	60,94 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	1.856.515 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	84,03 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	1.631.586 kWh/a	PEB <sub>non-SK</sub>	73,85 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	224.928 kWh/a	PEB <sub>ren-SK</sub>	10,18 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	332.821 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	15,06 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>EE</sub>	0,794
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	AMiP - Industrial Engineering GmbH
Ausstellungsdatum	02.07.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	01.07.2030		

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 der hier angegebenen abweichen.

## Objektbeschreibung

Diese exquisite Eckwohnung mit geschmackvoller kompletter Möblierung und Balkonen vor der gesamten Wohnung wird ab sofort vermietet. Sie besticht durch Ihre Helligkeit, die durch die bodenhohen Fenster und Balkontüren unterstützt wird.

Die Wohnung besteht aus einem großen Wohnessraum, der das Zentrum der Wohnung darstellt und optisch von der hochwertigen Küche abgetrennt ist. Ein Master - Bedroom und zwei weitere Zimmer (beide als Schlafzimmer) möbliert machen die Wohnung perfekt. Ein edles Duschbad und ein geräumiges Wannenbad mit Doppelwaschbecken gehören ebenfalls zur Wohnung.

Ein Garagenplatz im Haus dazu gemietet werden.

**INSGESAMT EIN PLATZ ZUM WOHNEN, DER BEINDRUCKT UND VIEL LEBENSFREUDE AUSSTRAHLT!**

### RAUMAUFTEILUNG

Vorraum, Wohnesszimmer mit Balkonausgang, Küche, 3 Zimmer mit Balkonausgang, Duschbad, Wannebad mit Doppelwaschbecken, WC

Die energieeffiziente Wärmeerzeugung in „Kennedy Garden“ erfolgt mittels einer Brennwert Gaskesselanlage und zwei Wärmepumpen, die als Sole-Anlage ausgeführt werden und zusätzlich von PV-Paneelen betrieben werden. Das Erdreich wird als Wärmequelle genutzt, wodurch die Umwelt entlastet wird und Heizkosten niedrig gehalten werden: (Auszug aus dem Prospekt des Bauträgers )

### AUSSTATTUNG

hochwertige Möbel und moderne Küche mit Vollausrüstung, Raumhohe Fenster bzw. Balkontüren in jedem Zimmer, Parketten in allen Wohnräumen, hochwertige Fiesen im Bad, Balkone für jedes Zimmer, Kellerabteil, Fitnesscenter in der Anlage

Ein Garagenplatz kann dazu gemietet werden.

### VERKEHRSANBINDUNG

? U4 (Hietzing) in 5 min

- Straßenbahnlinien 10, 52, 60 (Hietzing) 49 und 52 (In der Linzer Straße) in wenigen Minuten erreichbar

- Buslinien 56A, 56B und 58A (Hietzing)

- S-Bahn-Station (Penzing) 5 min

### **Zusammenfassung der Zahlungen:**

EUR 3.496- Miete monatlich

EUR 300 für Garagenplatz Nr.18

Anfangszahlung

EUR 14.000,- Euro Kautio

Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Strom nach Verbrauch,

Internet

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap