

MODERNE 4 ZIMMER ECKWOHNUNG MIT RIESIGEM BALCON + GARAGENPLATZ- U1 NÄHE



Ihr Balkon

Objektnummer: 3674

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,55 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	191,40 €
USt.:	22,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

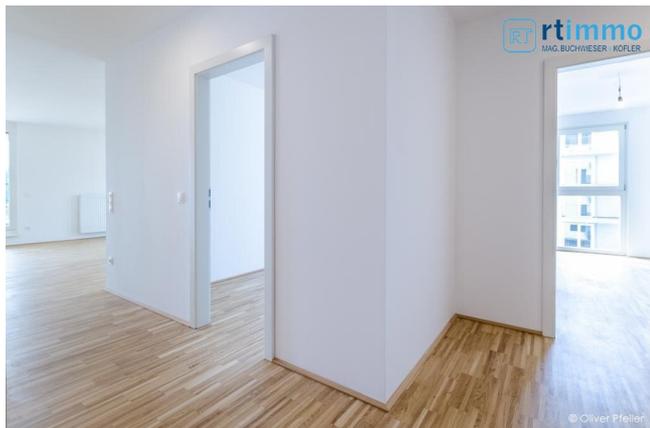
Ihr Ansprechpartner



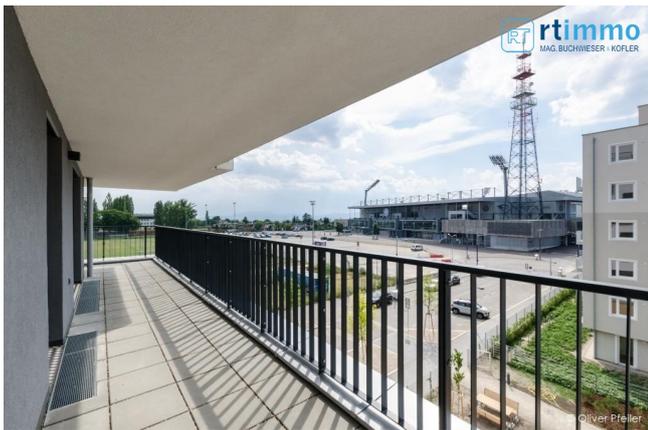
Oleg Gumeniuk

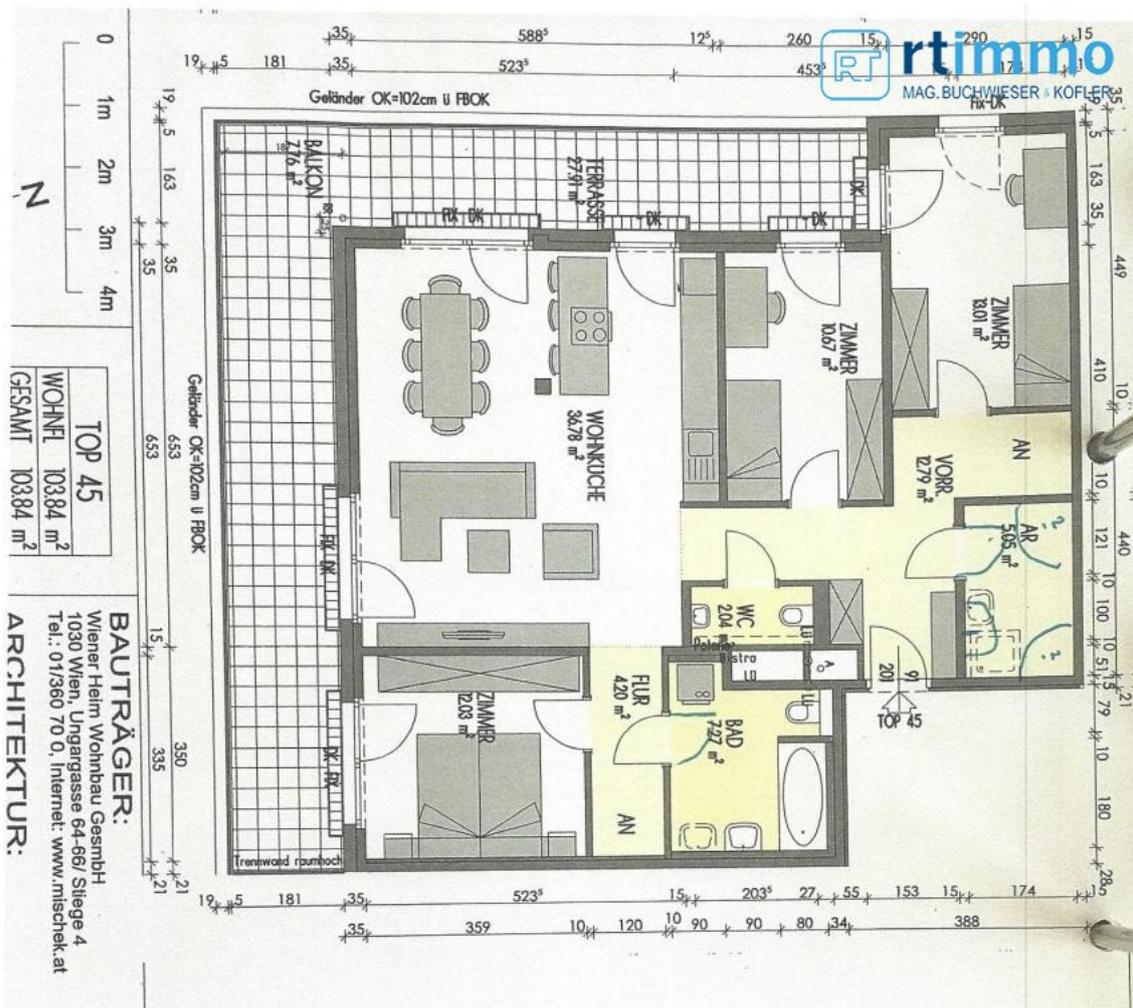
RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 / 5







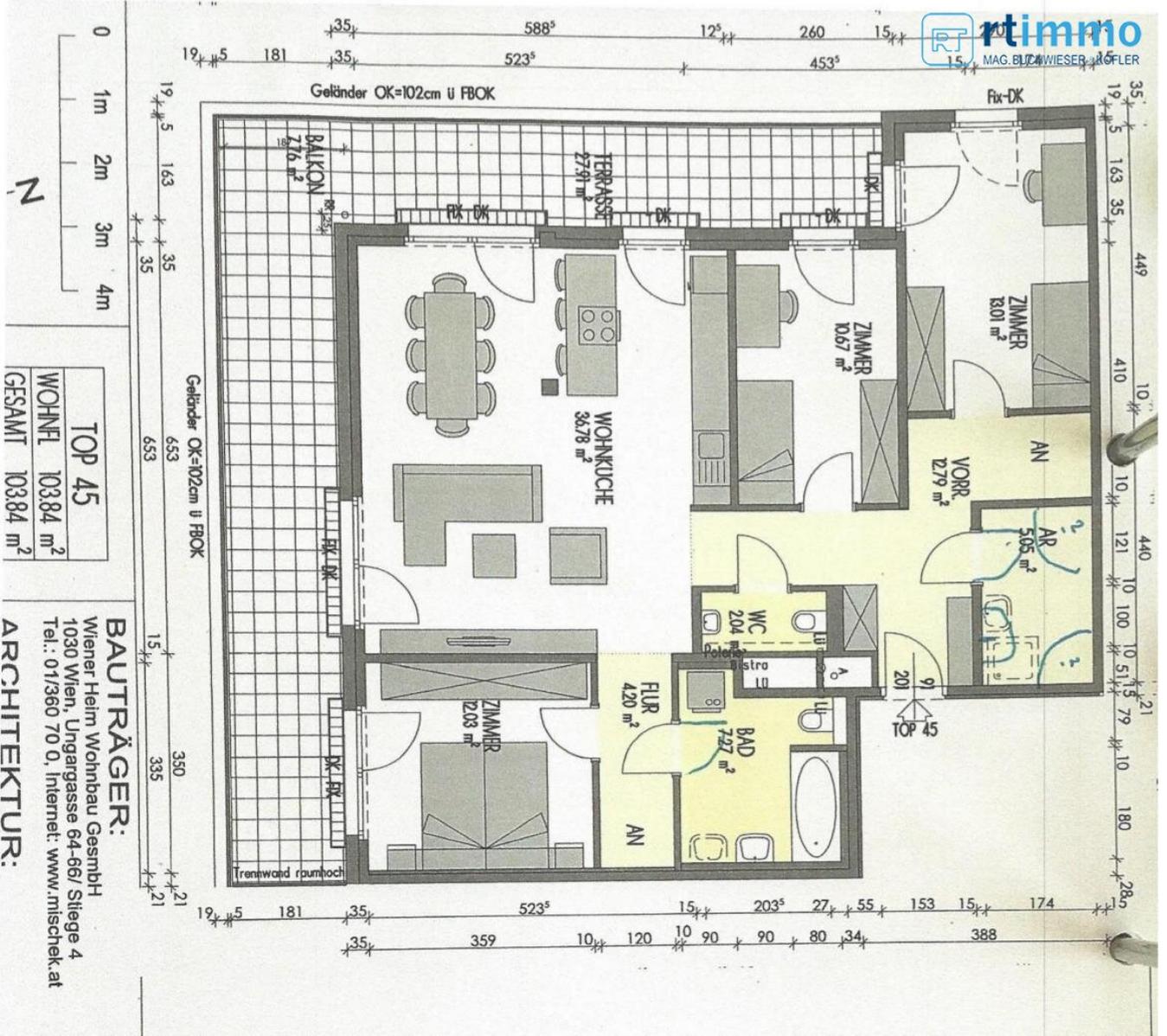




TOP 45
WOHNF. 10384 m²
GESAMT 10384 m²

BAUTRÄGER:
Wiener Heim Wohnbau GesmbH
1030 Wien, Ungargasse 64-66/ Stiege 4
Tel.: 01/360 70 0, Internet: www.mischek.at

ARCHITEKTUR:



TOP 45
WOHNFL 10384 m ²
GESAMT 10384 m ²

BAUTRÄGER:
Wiener Helm Wohnbau GesmbH
1030 Wien, Ungargasse 64-66/ Stiege 4
Tel.: 01/360 70 0, Internet: www.mischek.at

ARCHITEKTUR:

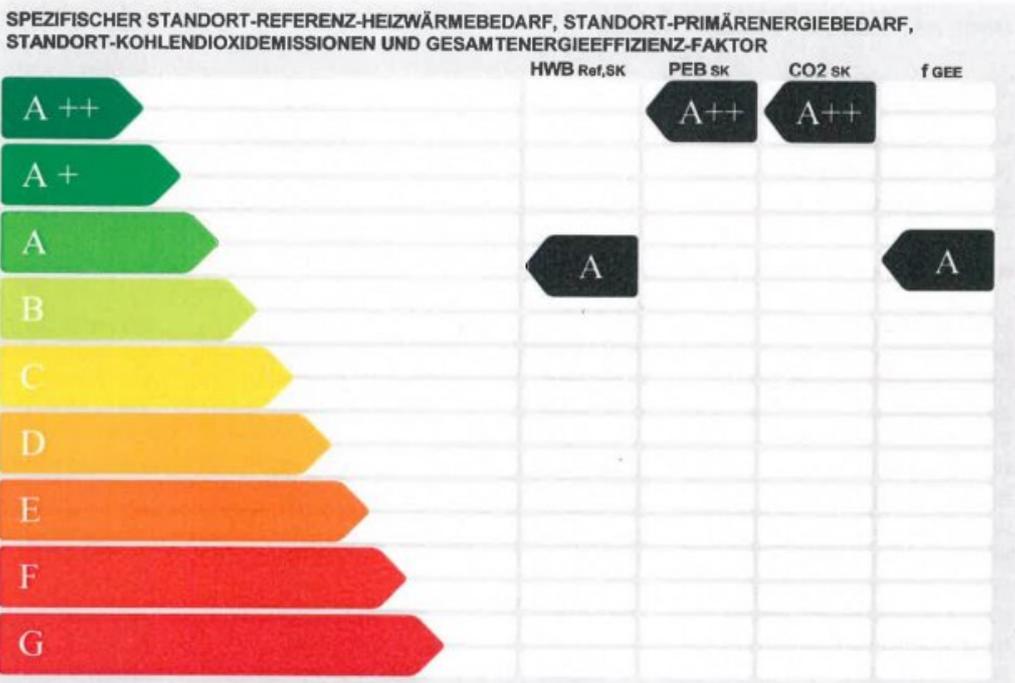
Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



BEZEICHNUNG	VIOB (VIOLA PARK)		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Czelkestraße 6	Katastralgemeinde	Oberlaa Stadt
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	01105
Grundstücksnr.	1240/1	Seehöhe	242 m



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.

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 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO₂: 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 2010/18/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-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



MAG. BUCHWIESER & KOFLER

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	9.342,70 m ²	charakteristische Länge	3,80 m	mittlerer U-Wert	0,324 W/m ² K
Bezugsfläche	7.474,16 m ²	Klimaregion	N	LEK τ -Wert	16,80
Brutto-Volumen	28.175,44 m ³	Heiztage	220 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	7.410,13 m ²	Heizgradtage	3535 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (AV)	0,26 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soil-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,PK}	21,59 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{PK}	21,59 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{PK}	70,47 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{OEE}	0,818
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	220.064 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	23,55 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	167.397 kWh/a	HWB _{SK}	17,92 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	119.352 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	525.620 kWh/a	HEB _{SK}	56,26 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		$\Theta_{AWZ,H}$	1,83
Haushaltsstrombedarf	163.454 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	679.074 kWh/a	EEB _{SK}	72,68 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	461.527 kWh/a	PEB _{SK}	49,40 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	211.368 kWh/a	PEB _{n-em,SK}	22,62 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	250.159 kWh/a	PEB _{em,SK}	26,78 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	54.574 kg/a	CO ₂ _{SK}	5,84 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{OEE}	0,813
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	30.04.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	29.04.2029		

Mischek
Mischek Bauphysik Service GmbH
i.A. Mischek Bauphysik Service GmbH
Donauschloßstraße 1
A - 1220 Wien

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 helle 4 Zimmereckwohnung mit Fernblick besticht durch den vor der gesamten Wohnung laufenden Balkon und der Möglichkeit aus jedem Zimmer auf diesen zu gelangen. Die grosszügige und hochwertig ausgestattete Wohnung ist sehr gut aufgeteilt und alle Zimmer sind zentral begehbar. Die Weitläufigkeit der Wohnung, der gute Schnitt und die Helligkeit durch die großen Balkontüren machen diese Wohnung besonders lebenswert. Durch die elektrischen Jalousien fällt es auch leicht die Wohnung kühl zu halten. Vom Balkon und aus dem Wohnzimmer haben Sie einen schönen Blick auf den unverbauten Platz und man sieht weit in den Süden von Wien. Das hochwertig ausgeführte Badezimmer und eine geschmackvolle Küche machen die Wohnung zum perfekten zu Hause.

Durch die Nähe zur U 1 einerseits und der Grünflächen der Parkanlage Löwygrube ist die Wohnung perfekt, um einerseits schnell seinen Arbeitsplatz zu erreichen, aber auch danach im Grünen zu entspannen.

RAUMAUFTEILUNG

großes Wohnesszimmer, 3 Schlafzimmer, 1 Wannenbad, 1 Duschbad, großer Eckbalkon

AUSSTATTUNG

große Süd bzw. Westterrasse, neue moderne Küche (vollausgestattet), Badzimmer voll eingerichtet, Parkettboden, moderne Fliesen in den Bädern, Glaswand vor dem Duschbad, etc., elektrische Beschattung per Fernbedienung, Kellerabteil,

Garagenplatz 57 zum Kauf und ein weitere bei Bedarf!.,

INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten innerhalb von 500 m, Ärzte und Apotheken ebenfalls innerhalb von 500m

VERKEHRSANBINDUNG

U1 Alte Landgutgasse ca. 500m zu Fuß, Südosttangente mit dem Auto in wenigen Minuten über den Verteilerkreis erreichbar

Bushaltestellen: (N68) (250 m), 68A, 68B) (250 m), N67, 15A in 500 m

KOSTEN

laufend

302,34 € Betriebskosten für Wohnung und Parkplatz inkl. Ust und Reparaturrücklage

bei Kauf

598.000 EUR Kaufpreis Wohnung

30.000 EUR Kaufpreis Parkplatz

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung möglich)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap