# BALKON + LOGGIA + 2 ZIMMERWOHNUNG + GARTENBENÜTZUNG + GARAGE derzeit vermietet



Wohnzimmer+ Küche

Objektnummer: 2806

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr: **Zustand:** Alter:

Wohnfläche: Zimmer: Bäder: WC: Balkone: Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

**Kaufpreis:** 

Betriebskosten: Heizkosten: USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1180 Wien

1982 Gepflegt Neubau 64,00 m<sup>2</sup>

4,00 m<sup>2</sup>

C 84,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,48

380.000,00€ 226,09 € 99,32€

41,83 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH



















# Energieausweis für Wohngebäude





REZEICHNUNG	Herbeckstraße 94, 1180 Wien	Umsetzungsstand

Gebäude(-teil) EG, 1-3.OG, DG 1991

Nutzungsprofil Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten Letzte Veränderung

Herbeckstraße 94 Katastralgemeinde Gersthof PLZ/Ort 1180 Wien-Währing 1501 Grundstücksnr. 112/3 Seehöhe 200 m

# SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen PEB SK CO 2eq,SK A++ D Ε G

HWB<sub>het</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 zusätzlich zum Heiz- und Wammwasser-wärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteitung, der Wammespeicherung und der Wärmesbyabe sowie auflätiger Hilbenergie.

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

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich alfältiger Endenergieerfräge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hillsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

foze: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzöglich alfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Refererz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in alten Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB em) und einen nicht erneuerbaren (PEB nem). Antiell auf.

COseq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorkette

SK: Das Standortklims 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 Gesamtenergieefftzierz 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 Allokationsregein unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude





OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

GEBAUDERENNDATEN			EA-AIT	EA-AIT:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	779,5 m²	Heiztage	270 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	623,6 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 673 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	2 248,3 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	872,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,39 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (Ic)	2,58 m	mittlerer U-Wert	0,83 W/m2K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	

Teil-V<sub>B</sub> - m<sup>3</sup>

#### Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

 $CO_{2eq,SK} = 41,1 \text{ kg/m}^2\text{a}$ 

#### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

#### Ergebnisse

 $\begin{tabular}{llll} Referenz-Heizwärmebedarf & HWB_{Ref,RK} = 74,0 & kWh/m^2a \\ Heizwärmebedarf & HWB_{RK} = 74,0 & kWh/m^2a \\ Endenergiebedarf & EEB_{RK} = 155,4 & kWh/m^2a \\ \end{tabular}$ 

Gesamtenergieeffizienz-Faktor fgee,RK = 1,46

Erneuerbarer Anteil

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf Q<sub>h,Ref,SK</sub> = 65 422 kWh/a HWB Ref.SK = 83,9 kWh/m2a Q<sub>h,SK</sub> = 65 422 kWh/a Heizwärmebedarf  $HWB_{SK} = 83,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ WWWB = 10,2 kWh/m²a 7 967 kWh/a Warmwasserwärmebedarf Qtw = Q<sub>HEB,SK</sub> = 113 377 kWh/a Heizenergiebedarf HEB<sub>SK</sub> = 145,4 kWh/m<sup>2</sup>a Energieaufwandszahl Warmwasser  $e_{AWZ,WW} = 2,39$ Energieaufwandszahl Raumheizung  $e_{AWZ,RH} = 1.44$ Energieaufwandszahl Heizen  $e_{AWZ,H} = 1,54$ HHSB = 22,8 kWh/m²a Q<sub>HHSB</sub> = 17 755 kWh/a Haushaltsstrombedarf Q<sub>EEB,SK</sub> = 131 132 kWh/a Endenergiebedarf EEBsk = 168,2 kWh/m2a Primärenergiebedarf Q<sub>PEB,SK</sub> = 153 788 kWh/a  $PEB_{SK} = 197,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  $PEB_{n.ern.,SK} = 183,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ Q<sub>PEBn.ern.,SK</sub> = 142 804 kWh/a Primärenergiebedarf nicht erneuerbar Primärenergiebedarf erneuerbar  $PEB_{ern.,SK} = 14,1 \text{ kWh/m}^2a$ 

Primärenergiebedarf erneuerbar QPEBerm.,SK = 10 984 kWh/a äquivalente Kohlendioxidemissionen QCO2eq,SK = 32 029 kg/a Gesamtenergieeffizienz-Faktor

#### **ERSTELLT**

GWR-Zahl ErstellerIn TBW Gmb

Ausstellungsdatum 17.03.2020 Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg

Gültigkeitsdatum 16.03.2030 Unterschrift

Geschäftszahl

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.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at v2020,031305 REPEA19 o19 - Wien Projektnr. 2651 Bearbeiter Laura Wenighofer Seite 2



## **Datenblatt GEQ** Herbeckstraße 94, 1180 Wien

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

#### HWB<sub>Ref,SK</sub> 84 f GEE,SK 1,48

#### Gebäudedaten

charakteristische Länge I<sub>c</sub> 2,58 m Brutto-Grundfläche BGF 780 m<sup>2</sup> Konditioniertes Brutto-Volumen 2 248 m<sup>3</sup> Kompaktheit A B / VB 0,39 m<sup>-1</sup>

Gebäudehüllfläche AB 873 m<sup>2</sup>

#### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: It. Unterlagen Auftraggeber, keine Haftung Bauphysikalische Daten: It. Unterlagen Auftraggeber, keine Haftung Haustechnik Daten: It. Unterlagen Auftraggeber, keine Haftung

#### Haustechniksystem

Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas) Raumheizung:

Warmwasser Kombiniert mit Raumheizung

Lüftung: Fensterlüftung

#### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Froster nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

#### Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

# **Objektbeschreibung**

VERKEHRSGÜNSTIG IN GUTER LAGE: Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung mit Gartenbenützung und möglichem Parkplatz in zentraler Lage von Gersthof. Die Wohnung ist sowohl straßenseitig als auch gartenseitig ausgerichtet, das Schlafzimmer mit Balkon befindet sich Richtung Garten und ist daher ruhig, dem straßenseitig gelegenen Wohnzimmer ist eine Loggia vorgelagert. Alle Räume sind getrennt begehbar. Die Küche ist einfach eingerichtet. Wannenbad und WC sind getrennt.

Ein sehr netter gepflegter Allgemeingarten, der sich an der Rückseite des Hauses befindet, steht allen Mietern/Eigentümern zur Benützung.

Die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich buchstäblich vor dem Haus, Supermärkte und das Gersthofer Platz'l mit seiner perfekten Infrastruktur sind leicht erreichbar. Auch der nahe gelegene Schafberg, der Pötzleinsdorfer Schloßpark und das Schafbergbad mit all seinen Freizeitaktivitäten sind in wenigen Minuten mit dem Auto (oder Fahrrad) erreichbar.

Ein trockenes Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Die Heizkosten werden in Form eines Heizkostenakontos ein Höhe von € 83,93 inkl. 20% UST zustzlich zu Miete direkt verrechnet.

Optional kann ein zweiter Garagenplatz dazugemietet werden.

#### RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohn-Eßzimmer mit Ausgang auf die Loggia, Küche, Speis, Wannenbad mit Waschmaschinenanschluß, WC, Schlafzimmer mit Balkon

#### AUSSTATTUNG:

1 Garagenplatz, Lift, Laminatböden, Sanitärräume und Küche verfliest, Küche einfach eingerichtet

AKTUELLE derzeitige Miete: 590 Euro Miete Netto auf 5 Jahre befristet, Beginn August 2023
KOSTEN:
bei Kauf
380.000 EUR Kaufpreis fix
20.000 EUR Garage
3,5 % Grunderwerbssteuer
1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung möglich)
ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft
3% Maklerhonorar + 20% UST.

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 <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <1.000m

# **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.000m

# Sonstige

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

## Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap