

Provisionsfrei und Sofortbezug: 2 Zimmerwohnung im 1. Stock mit großzügiger Loggia als Wintergarten 14,03 m² und einem zusätzlichen Dachgarten mit 31,02 m² an der Stadtgrenze Wien - Top 2/10



Objektnummer: 294762060

Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2334 Vösendorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	842,01 €
Kaltmiete (netto)	842,01 €
Kaltmiete	842,01 €
Provisionsangabe:	

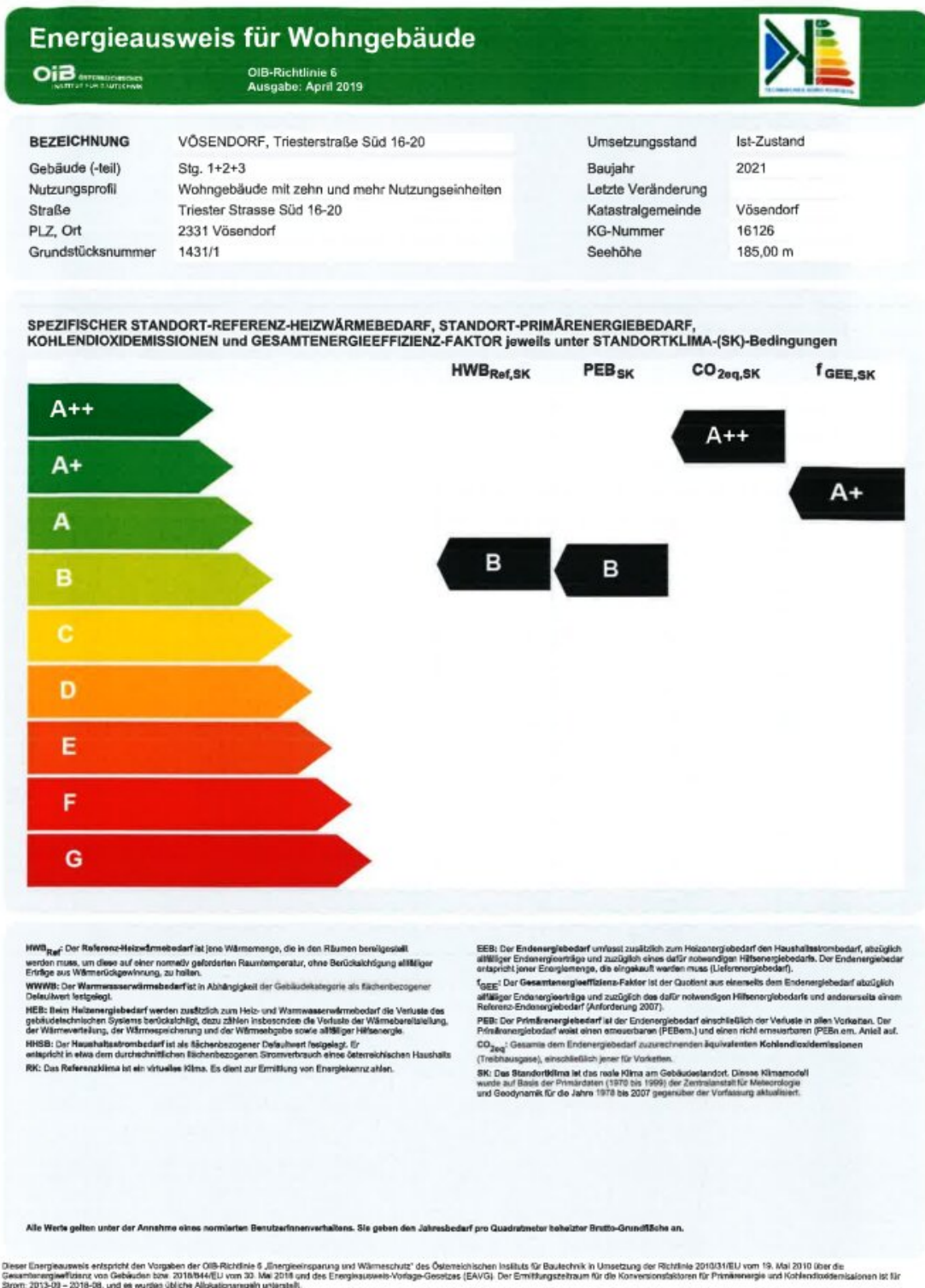
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christoph Rauscher

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH
Südbahnstraße 10



Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHE
INSTITUT FÜR BAUSTRUKTUREN

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	14.257,6 m ²	Heiztage	178 d	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Bezugsfläche (BF)	11.406,1 m ²	Heizgradtage	3.657 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	46.545,8 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	16.110,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,35 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,89 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _y -Wert	15,95	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über fGEE

Ergebnisse			
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	26,5 kWh/m ² a	entspricht
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	13,1 kWh/m ² a	HWB _{ref,RK,akt} = 32,6 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	63,4 kWh/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,71	entspricht
Erneuerbarer Anteil			f _{GEE,RK,akt} = 0,75
			Punkt 5.2.3 a und b

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,RK,SK} =	428 590 kWh/a	HWB _{SK,SK} =	30,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	218 483 kWh/a	HWB _{SK} =	15,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} =	145 712 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,EL,SK} =	614 076 kWh/a	HEB _{SK} =	43,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε _{SAWZ,WW} =	2,60
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε _{SAWZ,RH} =	0,55
Energieaufwandszahl Heizen			ε _{SAWZ,H} =	1,07
Haushaltsstrombedarf	Q _{H100} =	324 730 kWh/a	HHSB _{SK} =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{CO2,SK} =	938 807 kWh/a	EEB _{SK} =	65,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	1 512 566 kWh/a	PEB _{SK} =	106,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,SK} =	521 255 kWh/a	PEB _{n,SK} =	36,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,SK} =	991 311 kWh/a	PEB _{er,SK} =	69,5 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,SK} =	114 051 kg/a	CO2 _{SK} =	8,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,70
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} =	0 kWh/a	PV _{Export,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro
Ausstellungsdatum	07.04.2021		Ing. Günter Kubista
Gültigkeitsdatum	07.04.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl			

Datenblatt zum Energieausweis



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Vösendorf

HWB_{Ref} 30,1

f_{GEE} 0,70

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020

Bauphysikalische Daten:

lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020

Haustechnik Daten:

lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020

Haustechniksystem

Raumheizung:

Fernwärme Heizwerk (erneuerbar)

Warmwasser:

Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert

Lüftung:

Lüftungsart Mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoor test 0,80/h; Wärmerückgewinnung über Freie
Eingabe Temperaturänderungsgrad;

Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2019); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

Objektbeschreibung

In guter Lage befindet sich diese 2 Zimmerwohnung mit großer Loggia als Wintergarten Ostseite im 1. Obergeschoss und einem Dachgarten mit 31,02 m²!

Übersicht Objekt:

- Ziegelmassivbauweise (auch Innenwände)
- Heizung mittels Fernwärme
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Mehrfachverglaste Fenster
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Schlüsselfertige Ausstattung
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Bidet
- WC mit Handwaschbecken und Pissoir
- 1 Tiefgaragenabstellplatz bei jeder Wohnung im Mietpreis inkludiert

Für weitere Fragen oder einem unverbindlichen Termin steht Ihnen **Herr Rauscher** [0664 500 6161](tel:06645006161) zur Verfügung.

Alle Informationen beziehen sich auf die Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Satz-

und Tippfehler vorbehalten.

Die angeführte Kautions in Höhe von 14.500,- Euro (einmalige Kosten) versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung wieder ausbezahlt wird.

Die Wohnung verfügt über **eine moderne Einbauküche mit Geräte**, diese müssten Sie dem Vermieter ablösen.

VERFÜGBAR AB 01.07.2025

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

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap