Erstbezug nach Top Sanierung: Lichtdruchflutete 2 Zimmer Balkonwohnung

Objektnummer: 6732-1

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sturzgasse 44
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,25 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	269.000,00 €

Provisionsangabe:

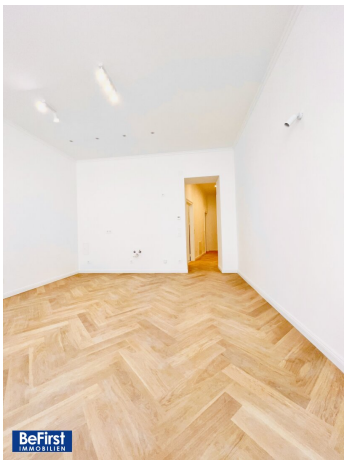
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

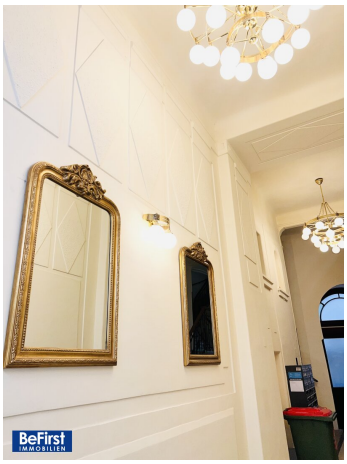
Ihr Ansprechpartner

Barbara Preis

BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien

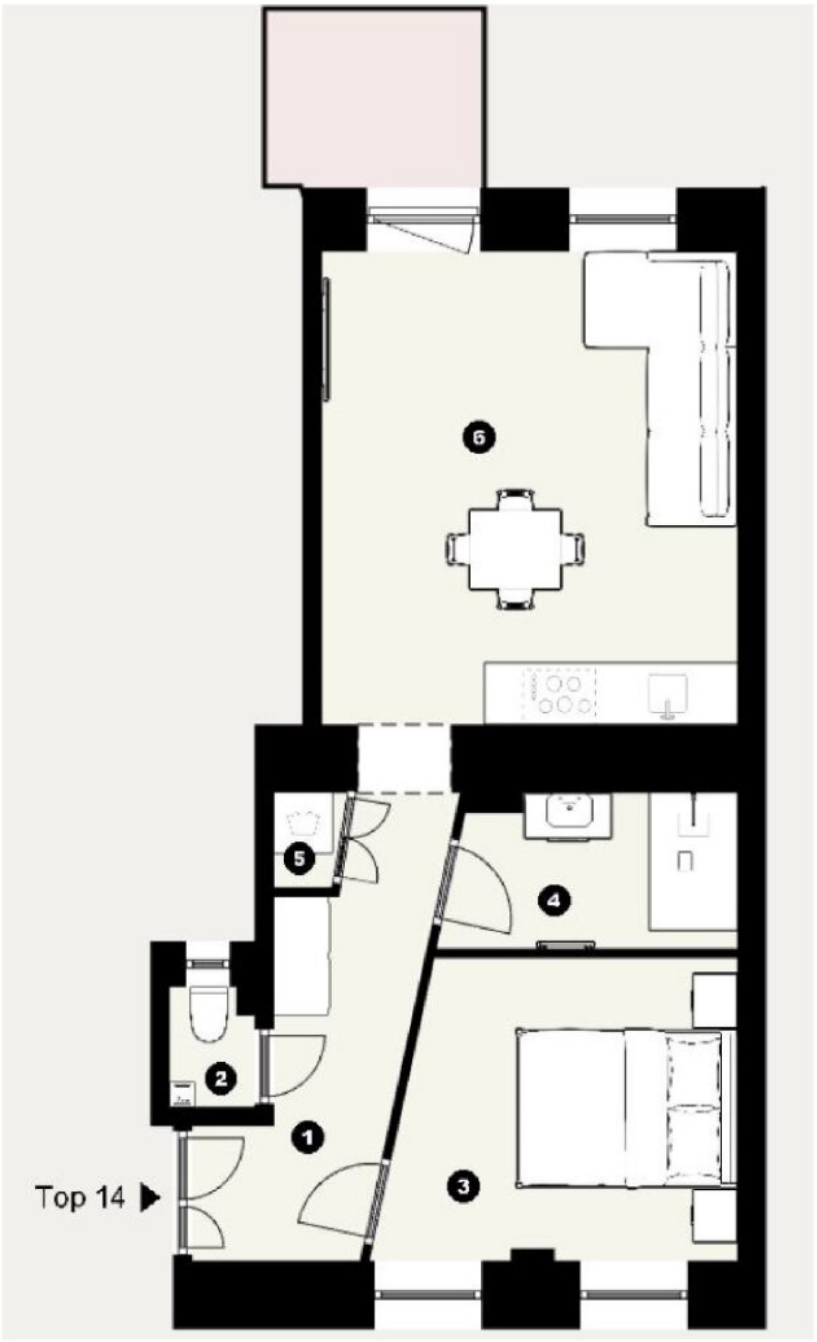
T +436769206640





Wohnfläche 44,25 m²
Balkon 3,50 m²

1 Vorraum	7,04 m²
2 WC	1,00 m²
3 Schlafzimmer	10,46 m²
4 Bad	4,68 m²
5 Abstellnische	0,70 m²
6 Wohnküche	20,37 m²



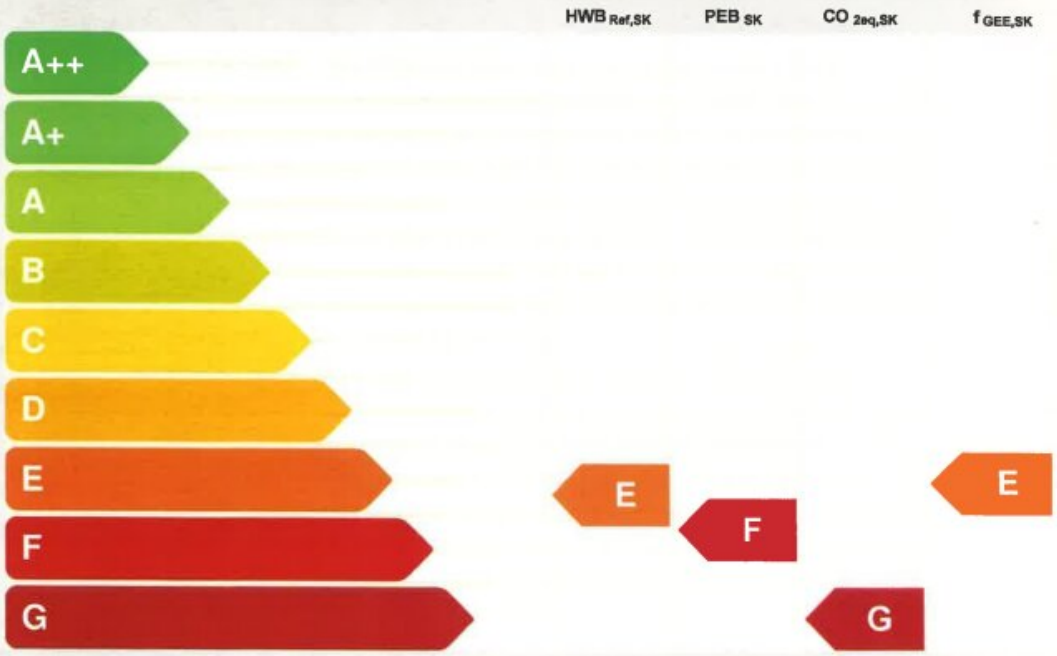
BeFirst IMMOBILIEN

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Sturzgasse 44 (Wohnungen EG-OG3)	**Umsetzungsstand**	
Gebäude(-teil)	EG-OG3	Baujahr	1909
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Sturzgasse 44	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	1306
Grundstücksnr.	.1074	Seehöhe	200 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWBRef: 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 Warmwasser-wärmebedarf 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).

fGEE: 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 ern.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.ern.) Anteil auf.

CO2eq: 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 BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.515,9 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.212,7 m²	Heizgradtage	3.673 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	5.711,7 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.901,4 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	3,00 m	mittlerer U-Wert	1,50 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	89,80	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

	Ergebnisse		
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	165,4	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	165,4	kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	281,3	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	2,84	
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	280.999	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	185,4	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	280.999	kWh/a	HWB_{SK} =	185,4	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	15.493	kWh/a	WWWB =	10,2	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	432.612	kWh/a	HEB_{SK} =	285,4	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$ =	2,25	
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$ =	1,42	
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$ =	1,46	
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	34.527	kWh/a	HHSB =	22,8	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	467.138	kWh/a	EEB_{SK} =	308,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	532.651	kWh/a	PEB_{SK} =	351,4	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	511.015	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	337,1	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	21.636	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	14,3	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	114.674	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	75,6	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ =	2,91	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	-	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	-	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	INTERWOOD Lerchenfelderstraße 131, 1070 Wien
Ausstellungsdatum	02.06.2020		
Gültigkeitsdatum	01.06.2030	Unterschrift	INTERWOOD - GLT GMBH INGENIEURBÜRO HOLZ & UMWELT LERCHENFELDERSTR. 131 A-1070 WIEN
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.

Objektbeschreibung

Gerne bieten wir Ihnen unverbindlich und freibleibend diese wunderschöne 2-Zimmerwohnung mit einem entzückenden, ruhig gelegenen Balkon in guter Lage des 15. Bezirks an. Neben dem rd. 20 m² großen Wohnzimmer mit Anschlüssen für eine Wohnküche sowie einem Schlafzimmer besticht dieses hübsche Kleinod vor allem durch die hochwertige Ausstattung. Ein modernes Badezimmer mit Dusche, wunderschöne Eiche Vollholz Parkettböden in Fischgräte gelegt, chice Beleuchtungselemente und Fußbodenheizung geben ein wundervolles Wohngefühl. Neben zahlreichen Wohnungen wurden auch die Fassade und die Allgemeinflächen dieses prachtvollen Gründerzeithauses aufwendig renoviert.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum 7,04 m²
- WC 1,00 m²
- Schlafzimmer 10,46 m²
- Bad 4,68 m²
- Abstellnische 0,70 m²
- Wohnküche 20,37 m²
- Balkon 3,04 m²

Zentrale Lage

In guter, zentraler Lage nahe an der U3 und der Straßenbahnlinie 49 gelegen, erreicht man auf kurzem Wege die Bezirke innerhalb des Gürtels aber auch Schönbrunn und den 14. Bezirk. In der nahen Umgebung bietet sich es ein weitreichendes Angebot an Schulen- und Kinderbetreuungseinrichtungen, vielfältige ärztliche Versorgung und mit dem Meiselmarkt und zahlreichen Nahversorgern eine bunte Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Kanzlei, RA Mag. Georg Schreiber, 1010 Wien, Schottenring 16 gebunden. Die Kosten betragen 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Preis sehr gerne telefonisch unter 0676 920 66 40 oder per Email an bf@befirst-immobilien.com zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <50m
Apotheke <125m
Klinik <1.475m
Krankenhaus <1.900m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <225m
Universität <675m
Höhere Schule <1.050m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <150m

Sonstige
Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <325m
Polizei <200m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <175m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap