

**Luxuriöses Einfamilienhaus in Wien - 165m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, 3 Bäder, Pool, Garten, Balkon, Terrasse uvm.**



**Objektnummer: 6115/3334960**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalmanstraße 34
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Garten:	153,00 m <sup>2</sup>
Keller:	63,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	34,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	5.995,00 €
Kaltmiete (netto)	5.995,00 €
Kaltmiete	5.995,00 €
Infos zu Preis:	

Provisionsfrei

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



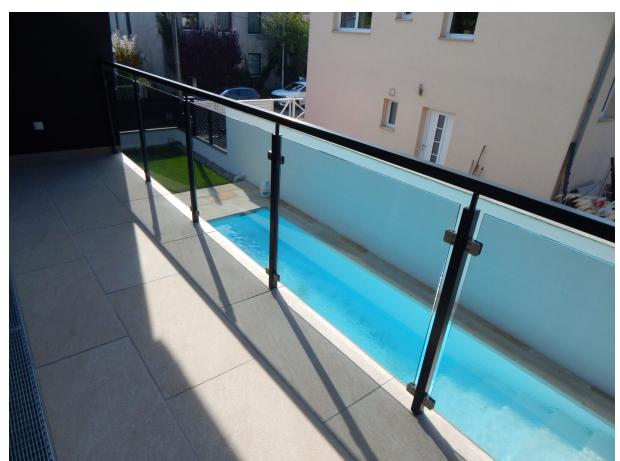


Stubenvoll IMMOBILIEN

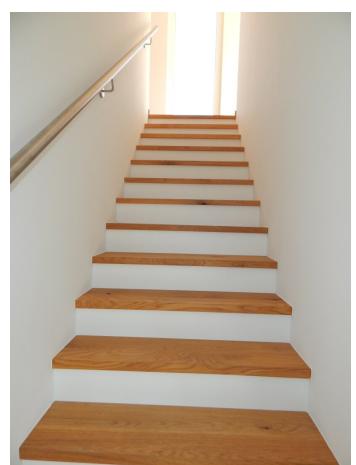








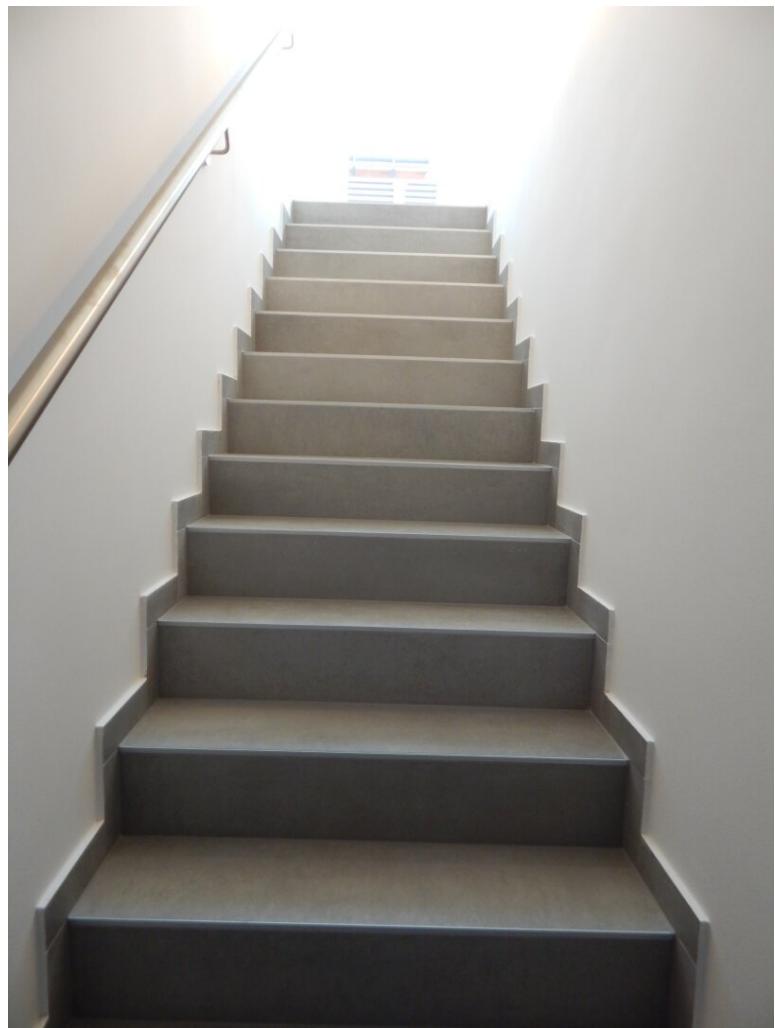




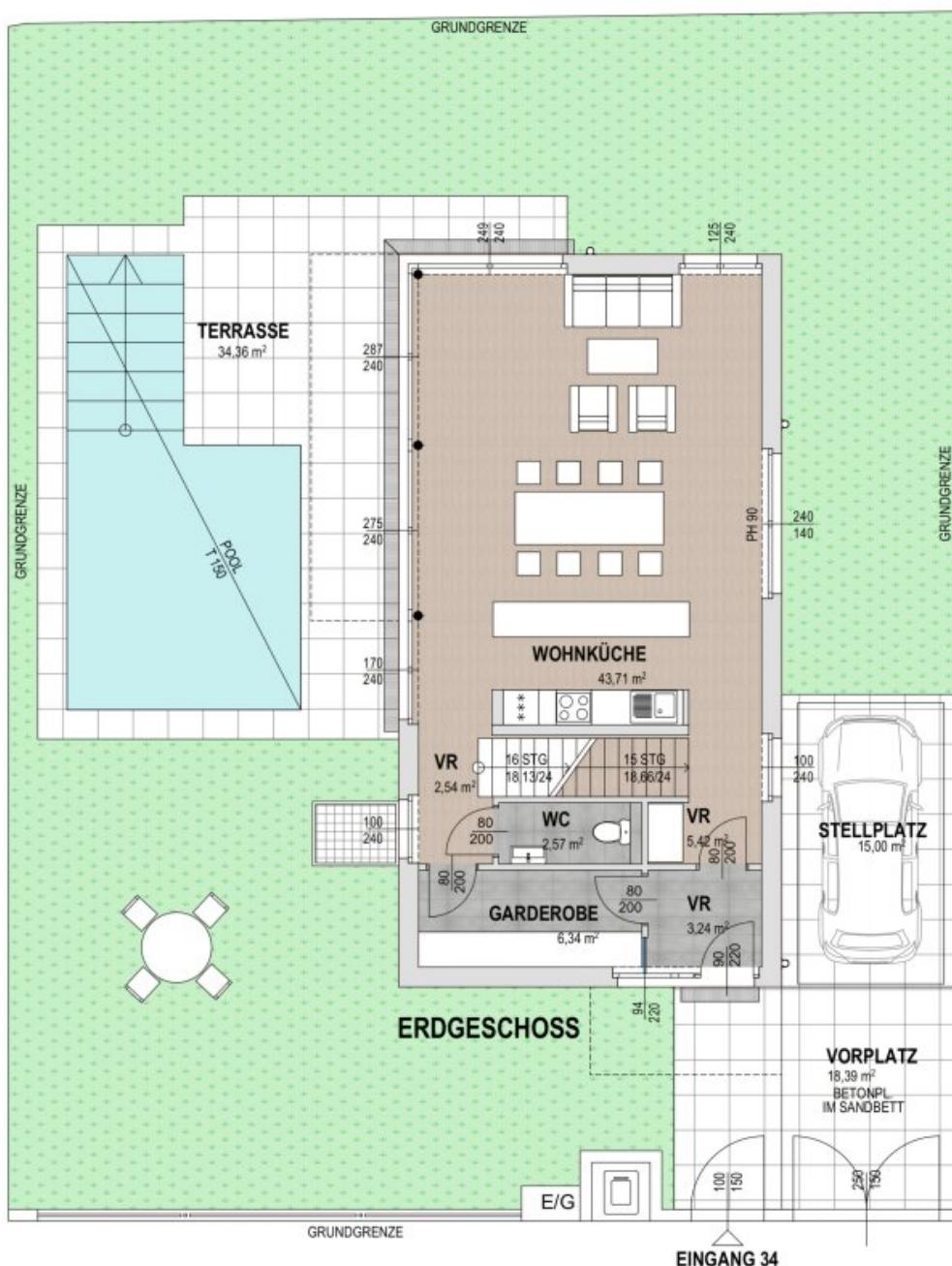








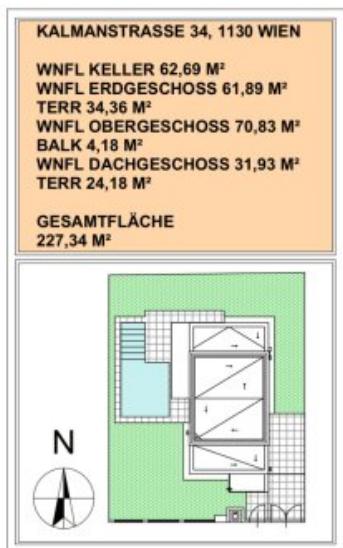
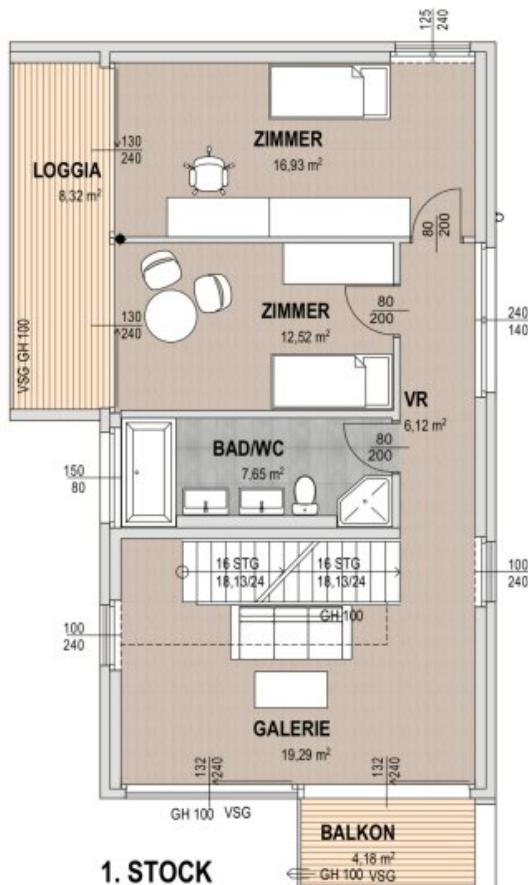
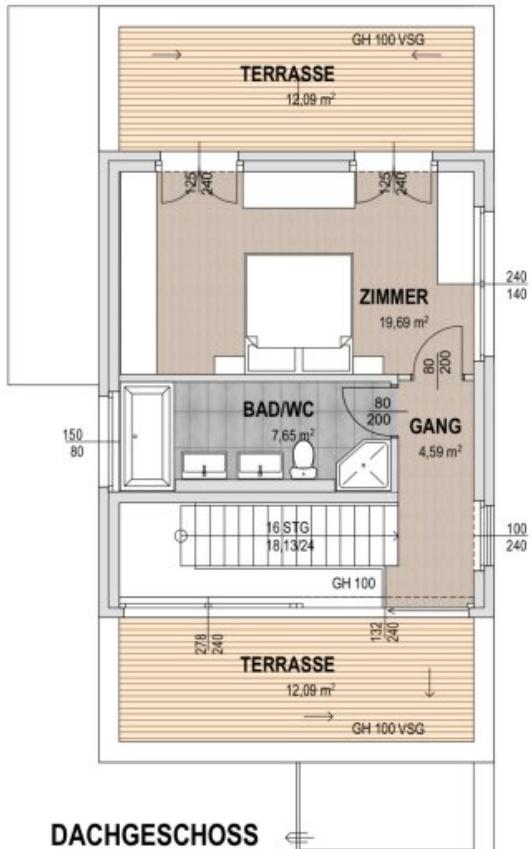
**KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN**



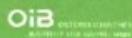
KALMANSTRASSE 34

5 m 4 3 2 1 0

## KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN



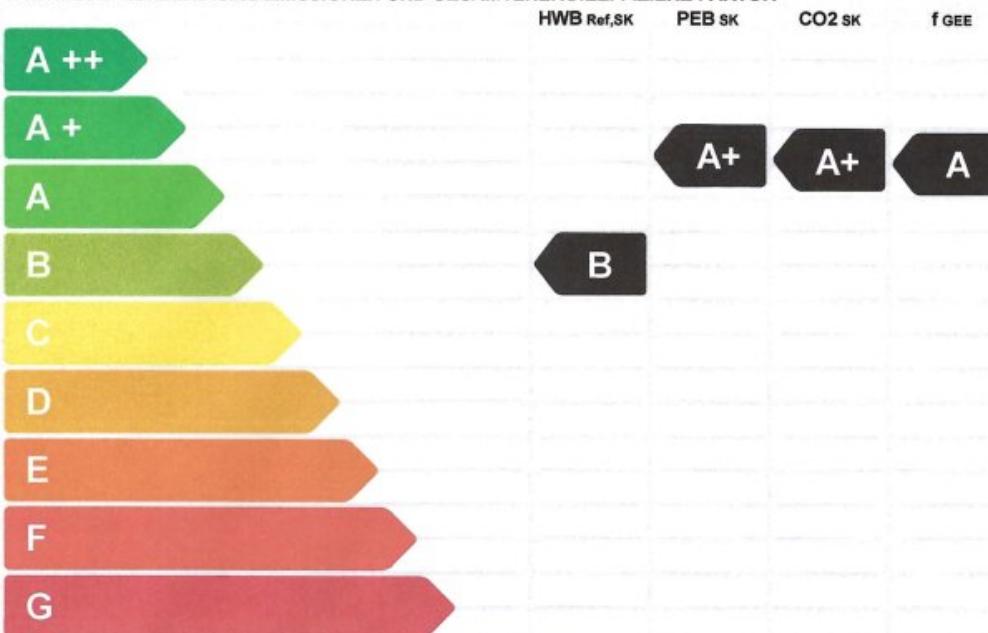
# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Einfamilienhaus Kalmanstraße 34		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Kalmanstraße 34	Katastralgemeinde	Auhof
PLZ/Ort	1130 Wien-Hietzing	KG-Nr.	01201
Grundstücksnr.	1441/ 6	Seehöhe	224 m

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



**HWB:** 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 gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmetransport, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der Haushaltstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f:** 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.

**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 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (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 8  
Ausgabe März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	296,58 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,52 m	mittlerer U-Wert	0,313 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	237,26 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	LEK r-Wert	26,68
Brutto-Volumen	913,28 m <sup>3</sup>	Heiztage	220 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	600,68 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3516 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,66 l/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	47,57 kWh/m <sup>2</sup> a	≥ HWB <sub>Ref,RK</sub>	34,61 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	34,61 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen		E/LEB <sub>RK</sub>	35,07 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	erfüllt (alternativ zu EEB <sub>max,RK</sub> )	0,850	≥ f <sub>GEE</sub>	0,710
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	11.186 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	37,72 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	10.325 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	34,81 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	3.788 kWh/a	WWWWB	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	5.868 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	19,79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	0,42
Haushaltsstrombedarf	4.871 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	10.739 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	36,21 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	20.513 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	69,16 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14.177 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub>	47,80 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6.336 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	21,36 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	2.964 kg/a	CO2 <sub>SK</sub>	9,99 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,705
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	
Ausstellungsdatum	01.05.2019	Unterschrift	BM DI Markus Hösel Uferdasse 2 8474 Altenwörth
Gültigkeitsdatum	30.04.2029		

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**

## **PROVISIONSFREI**

Villa mit Pool, voll unterkellert - Erstbezug mit Top Ausstattung

Raumaufteilung:

EG:

großes Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zum Garten mit Pool, Vorzimmer, WC

1. Stock:

2 Zimmer mit Zugang zur Loggia, Bad mit Wanne-Dusche-WC, Galerie mit Zugang zum Balkon

DG:

großes Zimmer mit Zugang zu den Terrassen, Bad mit Wanne-Dusche WC, Gang mit Zugang Terrasse

Keller:

2 Räume, Technikraum

Garten:

Pool - Grünfläche - Stellfläche für 2 PKW's

165 m<sup>2</sup> Wfl + 62 m<sup>2</sup> Terrassen/Balkon + 63 m<sup>2</sup> Keller + 153 m<sup>2</sup> Garten

Das Haus ist ideal für Naturliebhaber, Sportler und Kinder, es befindet sich in der Nähe des Lainzer Tiergartens mit der Hermesvilla oder

Schloss der Träume, das um 1882 für Kaiser Elisabeth errichtet wurde, es ist nur eines von vielen faszinierenden architektonischen Meisterwerke dieser Lage.

Für nähere Informationen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

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 <425m  
Apotheke <425m  
Klinik <600m  
Krankenhaus <1.050m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <925m  
Universität <2.150m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <875m  
Einkaufszentrum <3.200m

### **Sonstige**

Geldautomat <475m  
Bank <475m  
Post <1.500m  
Polizei <1.825m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <3.100m  
Straßenbahn <950m  
Bahnhof <1.600m  
Autobahnanschluss <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap