

**Luxuriöses Einfamilienhaus in Wien - 165m², 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 m² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 3 |
| Garten: | 153,00 m² |
| Keller: | 63,00 m² |
| Heizwärmebedarf: | 34,61 kWh / m² * a |
| Gesamtmiete | 5.995,00 € |
| Kaltemiete (netto) | 5.995,00 € |
| Kaltemiete | 5.995,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Provisionsfrei

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





Stubenvoll IMMOBILIEN

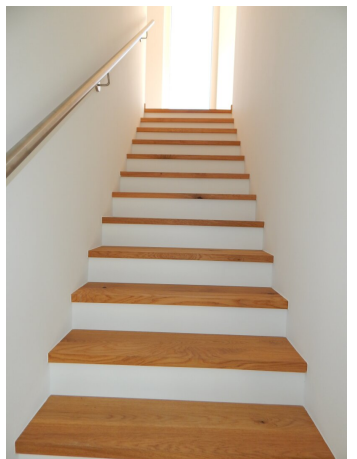












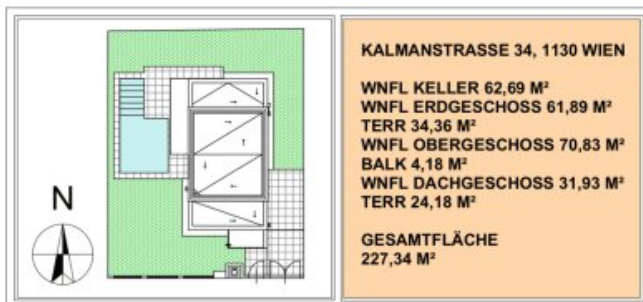
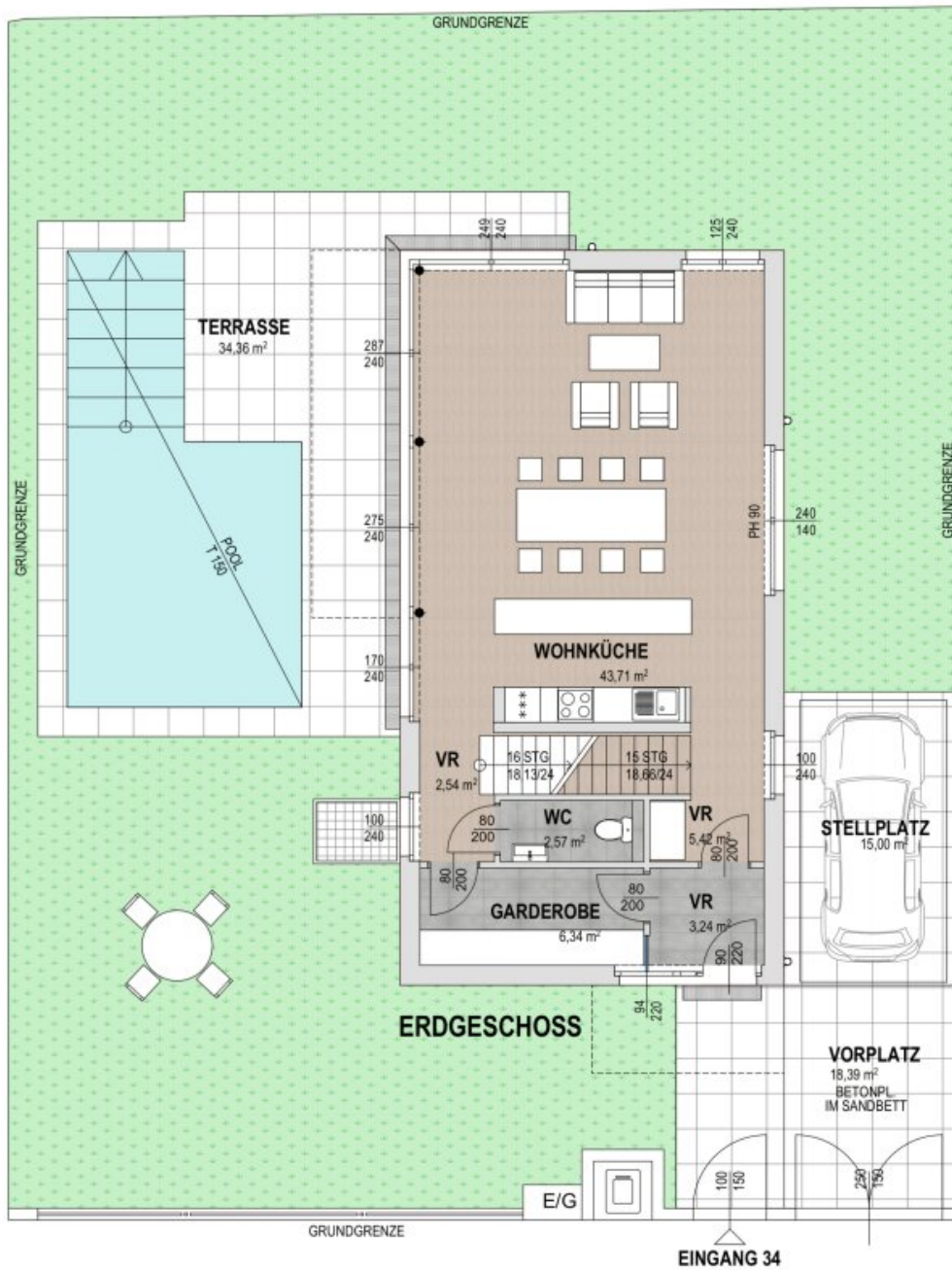




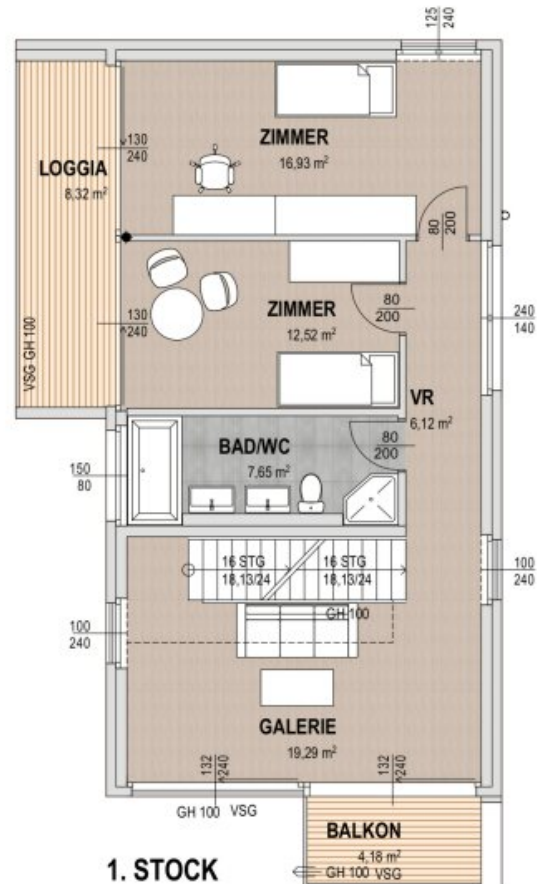
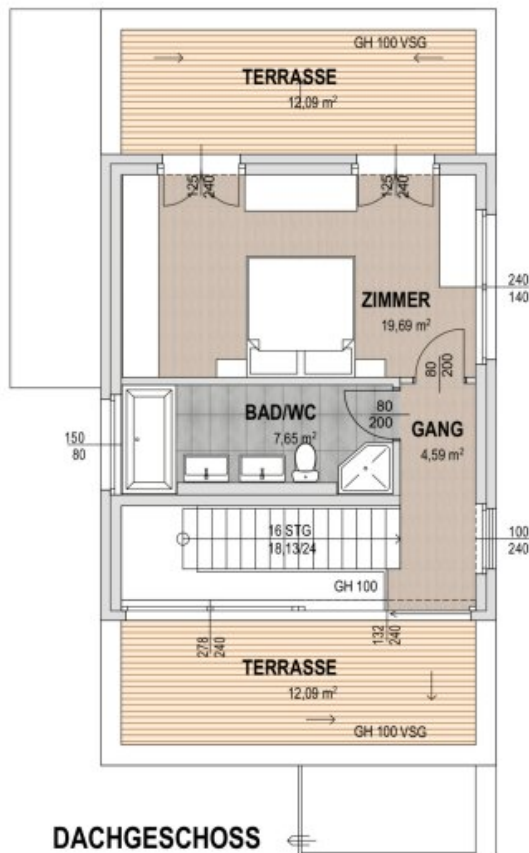




KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN



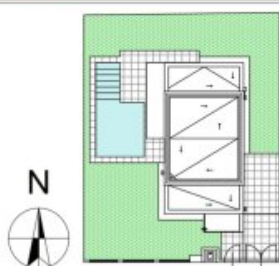
KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN



KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN

WNFL KELLER 62,69 M²
 WNFL ERDGESCHOSS 61,89 M²
 TERR 34,36 M²
 WNFL OBERGESCHOSS 70,83 M²
 BALK 4,18 M²
 WNFL DACHGESCHOSS 31,93 M²
 TERR 24,18 M²

GESAMTFLÄCHE
 227,34 M²



5 m 4 3 2 1 0

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG Einfamilienhaus Kalmanstraße 34

Gebäude(-teil) Wohnen

Baujahr 2019

Nutzungsprofil Einfamilienhäuser

Letzte Veränderung

Straße Kalmanstraße 34

Katastralgemeinde Auhof

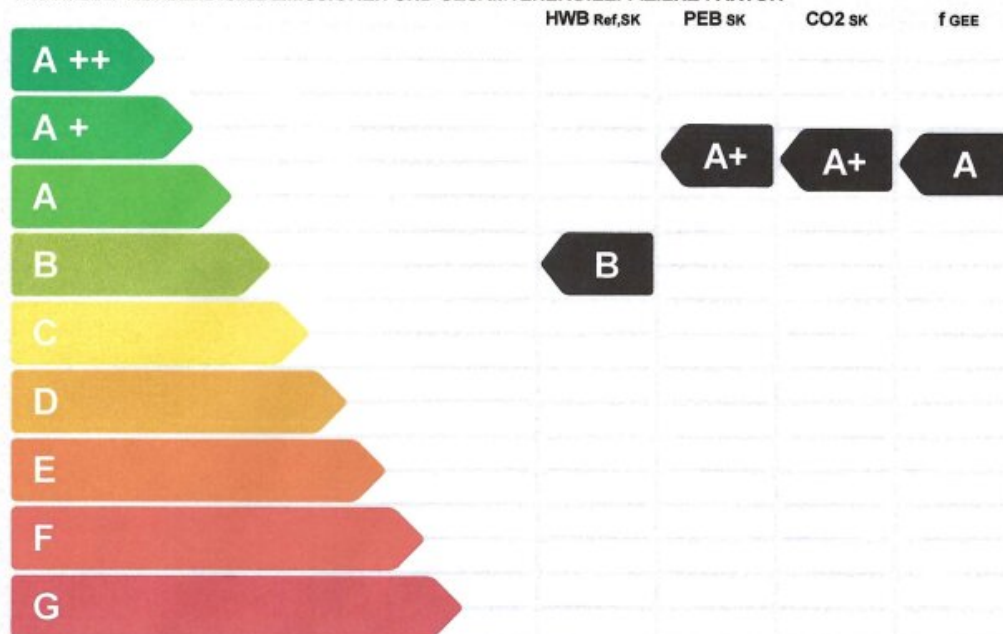
PLZ/Ort 1130 Wien-Hietzing

KG-Nr. 01201

Grundstücksnr. 1441/ 6

Seehöhe 224 m

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



HWB_{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.

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 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}) 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-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
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|--------------------|-----------|-------------------------|----------|----------------------|----------------|
| Brutto-Grundfläche | 296,58 m² | charakteristische Länge | 1,52 m | mittlerer U-Wert | 0,313 W/m²K |
| Bezugsfläche | 237,26 m² | Klimaregion | N | LEK τ -Wert | 26,68 |
| Brutto-Volumen | 913,28 m³ | Heiztage | 220 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 600,68 m² | Heizgradtage | 3516 Kd | Bauweise | schwere |
| Kompaktheit (A/V) | 0,66 1/m | Norm-Außentemperatur | -12,3 °C | Soll-Innentemperatur | 20 °C |

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

| | | | | |
|-------------------------------|--|---------------|-------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | erfüllt | 47,57 kWh/m²a | ≥ HWB _{Ref,RK} | 34,61 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | | | HWB _{RK} | 34,61 kWh/m²a |
| End-/Lieferenergiebedarf | ohne Anforderungen | | E/LEB _{RK} | 35,07 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | erfüllt (alternativ zu EEB _{max,RK}) | 0,850 | ≥ f _{GEE} | 0,710 |
| Erneuerbarer Anteil | erfüllt | | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | 11.186 kWh/a | HWB _{Ref,SK} | 37,72 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | 10.325 kWh/a | HWB _{SK} | 34,61 kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf | 3.788 kWh/a | WWWB | 12,78 kWh/m²a |
| Heizenergiebedarf | 5.868 kWh/a | HEB _{SK} | 19,79 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Heizen | | e _{AWZ,H} | 0,42 |
| Haushaltsstrombedarf | 4.871 kWh/a | HHSB | 16,43 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | 10.739 kWh/a | EEB _{SK} | 36,21 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf | 20.513 kWh/a | PEB _{SK} | 69,16 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 14.177 kWh/a | PEB _{non-SK} | 47,80 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | 6.336 kWh/a | PEB _{ren-SK} | 21,36 kWh/m²a |
| Kohlendioxidemissionen (optional) | 2.964 kg/a | CO2 _{SK} | 9,99 kg/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GEE} | 0,705 |
| Photovoltaik-Export | 0 kWh/a | PV _{Export,SK} | 0,00 kWh/m²a |

ERSTELLT

| | | | |
|-------------------|------------|--------------|--|
| GWR-Zahl | | Ersteller | |
| Ausstellungsdatum | 01.05.2019 | Unterschrift | BM DI Markus Hösel Ufergasse 2 3474 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 m² Wfl + 62 m² Terrassen/Balkon + 63 m² Keller + 153 m² 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 Meisterwerken 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