

**ERSTBEZUG nach Sanierung: ALTBAUCHARME IM  
MODERNEN OUTFIT in einem schönen Jugendstilhaus  
KLIMATISIERT**



**Objektnummer: 4596**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	156,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Gesamtmiete</b>	2.998,46 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.375,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.725,87 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,12 €
<b>USt.:</b>	272,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 3 und 4



oliver pfeiler



oliver pfeiler

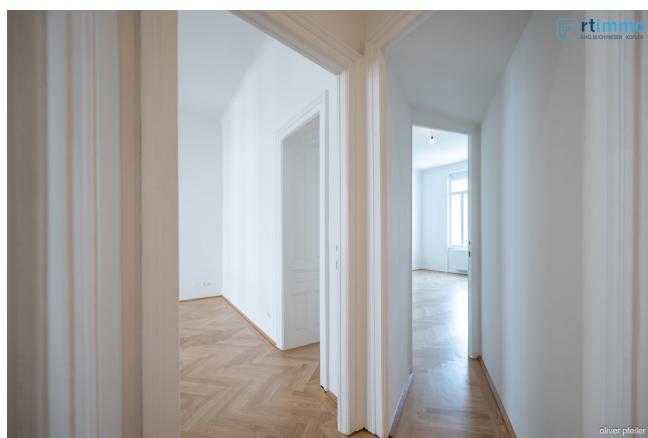


oliver pfeiler

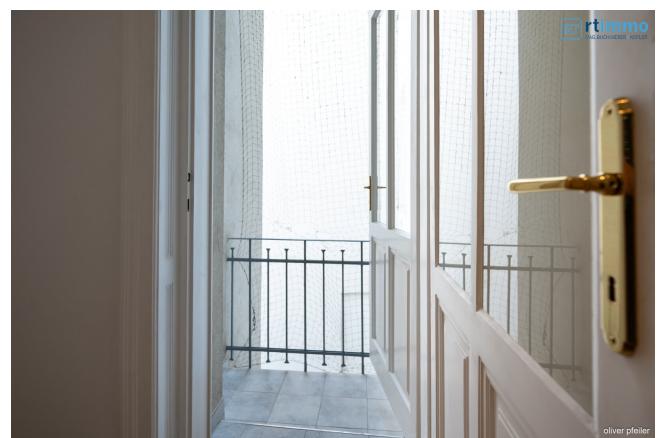




oliver pfeiler



oliver pfeiler



oliver pfeiler

**rtimmo**  
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER



**rtimmo**  
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER

oliver pfeiler



# Energieausweis für Wohngebäude

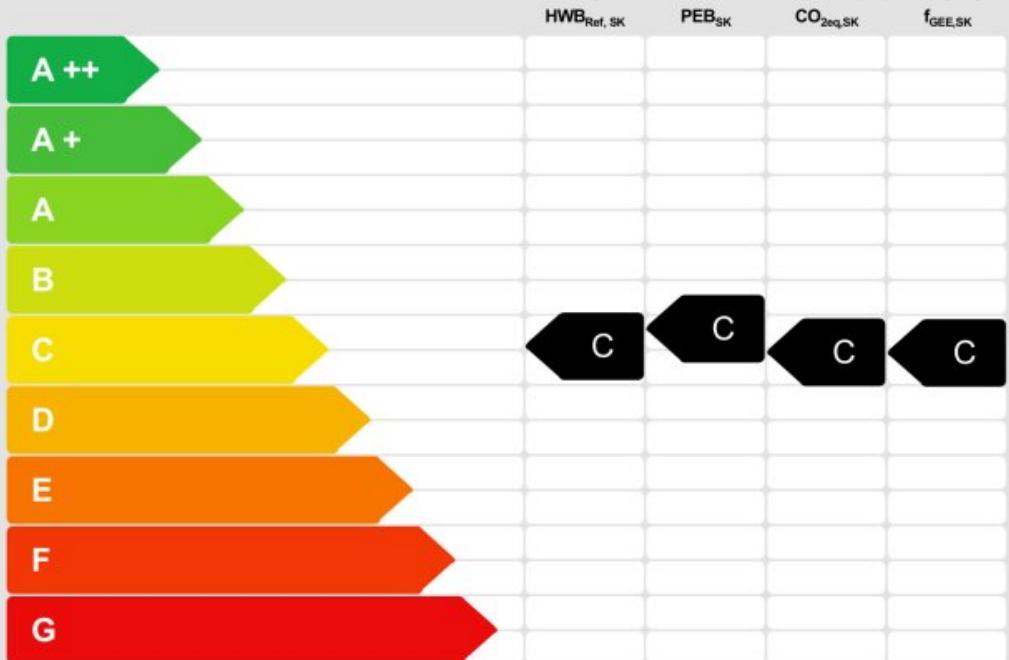
**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**rtimmo**  
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

BEZEICHNUNG	EA_Wien_AlserStr32-Bestand-2049	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Alser Strasse 32	Katastralgemeinde	Alsergrund
PLZ/Ort	1090 Wien-Alsergrund	KG-Nr.	1002
Grundstücksnr.	1002	Seehöhe	164 m

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



**HWB<sub>ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung auffälliger Erträge aus Wärmeverlückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie auffälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der **Haushaltstrombedarf** 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 Haushaltstrom, abzüglich auffälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energie, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich auffälliger 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<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ner</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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.

Allgemeine Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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/B44/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.

\*Gebäudeprofil Duo 3D Plus\* Software, ETU GmbH, Version 6.2.9 vom 15.12.2020, www.etu.at

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHE  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

			EA-ART:	K
Brutto-Grundfläche (BGF)	5.040,0 m <sup>2</sup>	Heizage	248 d	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	4.032,0 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.635 K-d	---
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	19.947,0 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region N	Solarthermie
Gebäude-Hüllfläche (A)	6.614,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Photovoltaik
Kompaktheit(A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	Stromspeicher
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	3,02 m	mittlerer U-Wert	0,62 W/m²K	WW-WB-System (primär)
Teil-BGF	— m <sup>2</sup>	LEK <sub>r</sub> -Wert	37,31	WW-WB-System (sekundär, opt.)
Teil-BF	— m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (primär)
Teil-V <sub>B</sub>	— m <sup>3</sup>			RH-WB-System (sekundär, opt.)

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmeverbrauch	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	65,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmeverbrauch	HWB <sub>RK</sub> =	65,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	136,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	1,42
Erneuerbarer Anteil		---

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

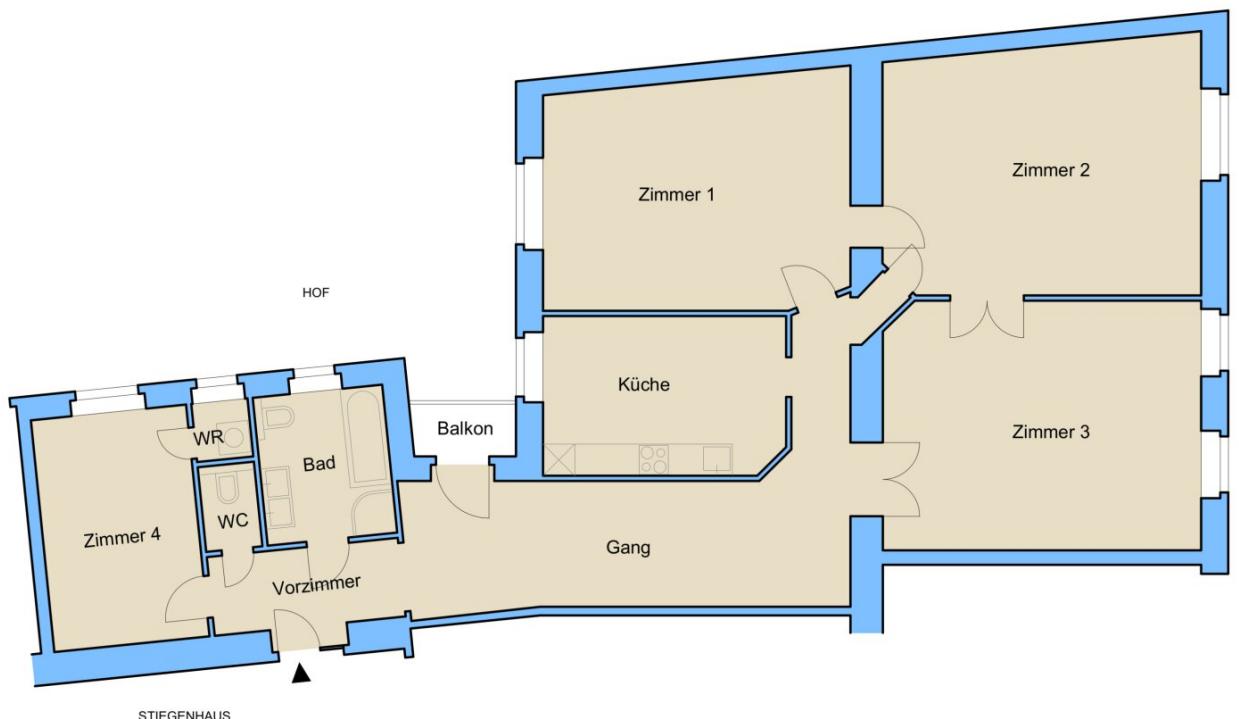
Referenz-Heizwärmeverbrauch	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	365.578 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub> =	72,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmeverbrauch	Q <sub>H,SK</sub> =	365.578 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	72,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmeverbrauch	Q <sub>hw</sub> =	51.509 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HRef,SK</sub> =	616.349 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	122,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ, WW</sub> =	2,57
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ, RH</sub> =	1,32
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ, H</sub> =	1,48
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HSSB</sub> =	114.791 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	731.140 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	145,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	866.372 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	171,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nem,SK</sub> =	794.878 kWh/a	PEB <sub>nem,SK</sub> =	157,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> =	71.494 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> =	14,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	178.248 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	35,4 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	1,41
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	— kWh/a	PVE <sub>Export,SK</sub> =	— kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Dipl.-Ing. Wolfgang THURNER
Ausstellungsdatum	28.12.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	27.12.2030		
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.

\*Gebäudeprofil Duo 3D Plus\* Software, ETU GmbH, Version 6.2 vom 15.12.2020, www.etu.at



# Objektbeschreibung

## Highlights

- perfekte Lage
- 4 großzügige Zimmer
- Komplett saniert
- schöner Parkett
- Flügeltüren
- separat begehbarer Eingang
- Klimaanlage

## Beschreibung

Genießen Sie Ihre wunderschön sanierte Altbauwohnung in einem gepflegten Stilaltbau. Diese in einem sehr schönen Jugendstilbau gelegene, helle Altbauwohnung wird ab sofort vermietet. Sie befindet sich im zweiten Liftstock und besteht aus zwei etwa gleich großen straßenseitigen Zimmern, verbunden mit schönen Stilaltbautüren. Hofseitig gibt es zwei weitere schöne und große Zimmer, verbunden durch ein großes Vorzimmer. Eine große zentrale Küche und ein großes Wannenbad runden den perfekten Eindruck ab. Ein kleiner Klopfbalkon gehört ebenfalls zur Wohnung. Ihr neues Zu Hause erreichen Sie sowohl über den Lift als auch über einen schönen Stiegenaufgang.

Die Lage des Wohnung in der Alser Straße ist äußerst attraktiv, da sich eine Straßenbahnstation direkt vor dem Haus befindet und die U6 Station Alser Straße nur 5 Gehminuten entfernt liegt.

## RAUMAUFTeilung

Vorzimmer, 4 große Zimmer, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum

## AUSSTATTUNG

Parkettböden in allen Wohnräumen und Gang und Fliesen befinden sich in Bad und WC, vollausgestattete Küche, Lift

## INFRASTRUKTUR

In unmittelbarer Umgebung gibt es einen Billa, einen Spar , ein Café, eine Apotheke und eine Trafik.

Sehr gute öffentliche Anbindungen.

Bei Parkplatzbedarf kann bei den Parkhäusern in der naheliegenden Mariannengasse angefragt werden.

## KOSTEN

laufend

3.232,72 € Gesamtmiete inkl. BK und 10. UST

Heiz- und Wasserkosten nach Verbrauch

einmalig

13.400,00 € Kaution

240 Euro Servicegebühr Hausverwaltung

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG  
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

## **Infrastruktur / Entfernung**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap