

**Smarte Aufteilung! Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung
im Wohnpark Kornhäusel**



Objektnummer: 37917

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kornhäuselgasse 9
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,52 m ²
Nutzfläche:	50,52 m ²
Gesamtfläche:	50,52 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,99
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	85,88 €
USt.:	8,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

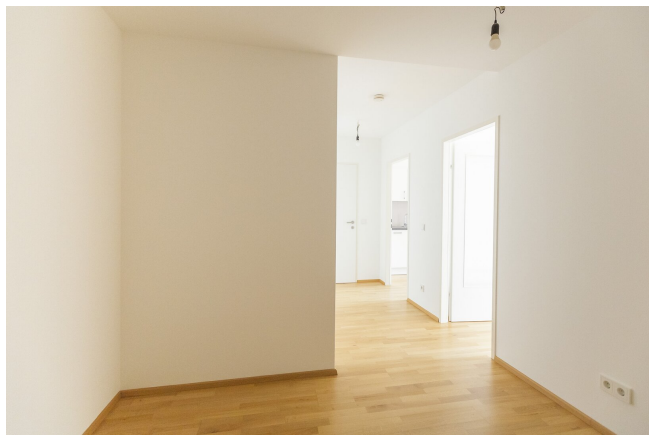


André Kostadinov

360lage eins GmbH





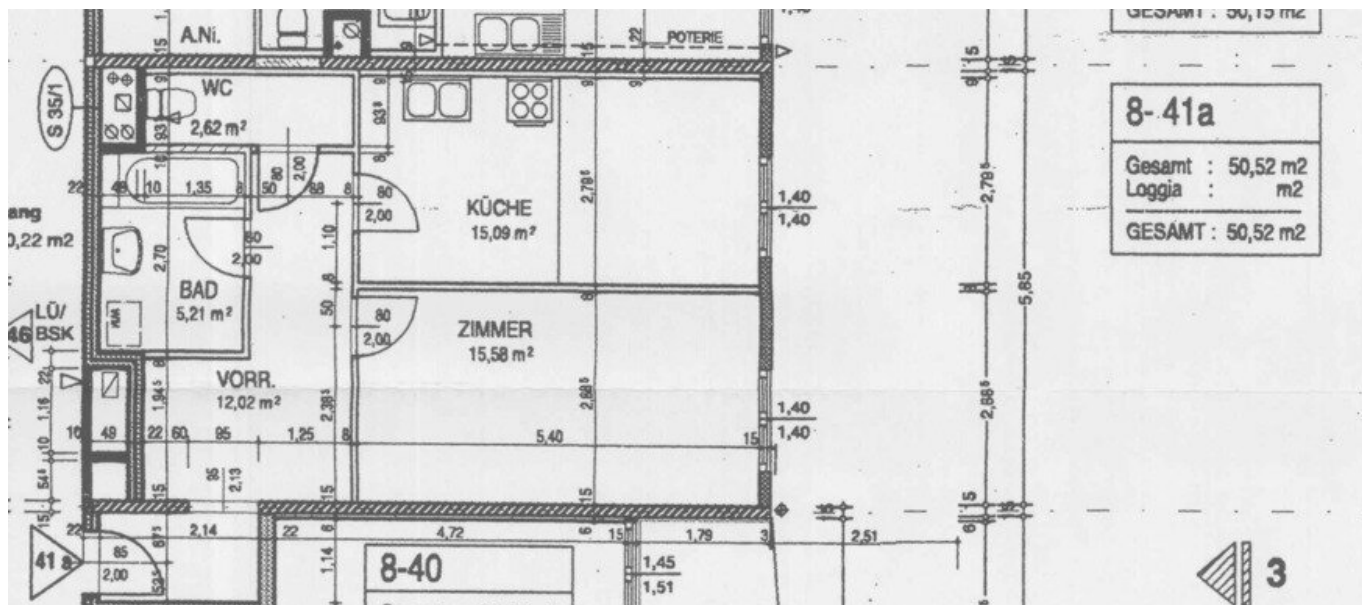






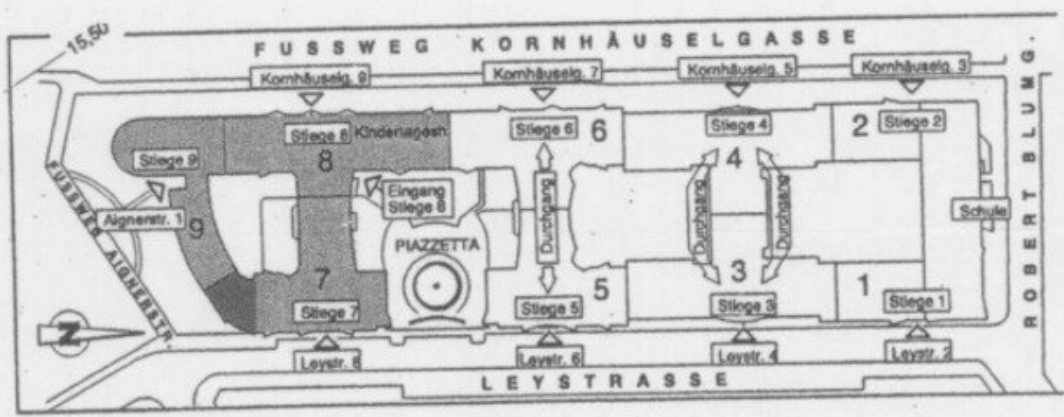






0.57m
7.00

ÜBERSICHTSPLAN 1:2000



0.57m
7.00

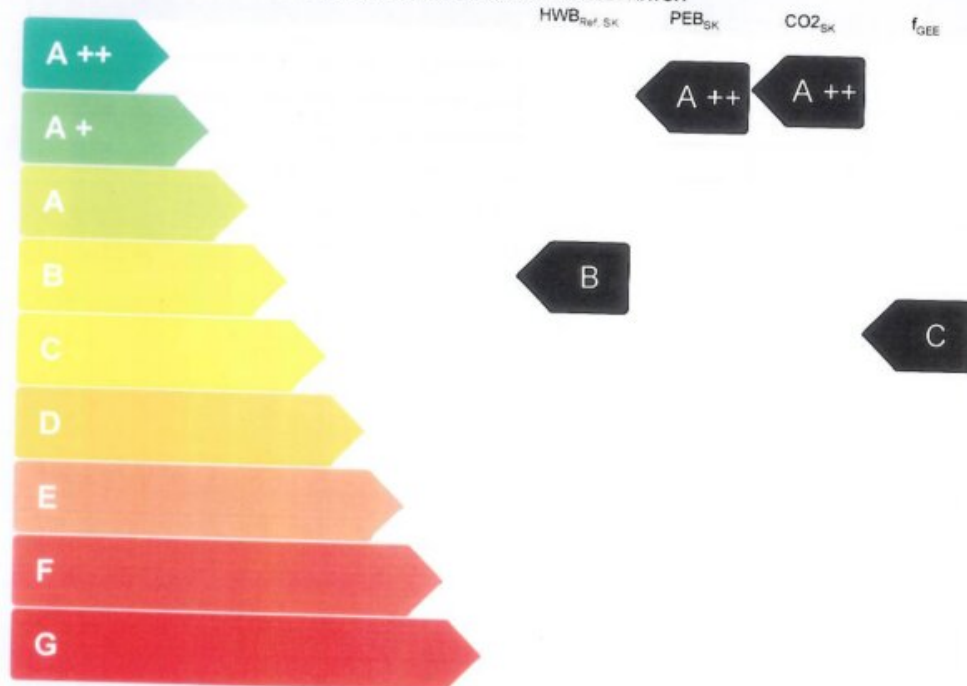
Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	WP Kornhäusel - Kornhäuselgasse 9 Wohnen		
Gebäude(-teil)	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	Baujahr	1993
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Kornhäuselgasse 9	Katastralgemeinde	Brigittenau
PLZ/Ort	1200 Wien-Brigittenau	KG-Nr.	1620
Grundstücksnr.	3866/21	Seehöhe	170 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.

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

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

HRSB: 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 Haushaltsstrom, 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_{renew}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-renew}) Anteil auf.

CO₂: Gesamt dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des 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.

*Gebäudeprofil Duo® Software: ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	10.359,7 m²	charakteristische Länge	4,84 m	mittlerer U-Wert	0,70 $\frac{W}{m^2 K}$
Bezugs-Grundfläche	8.287,8 m²	Heiztage	189 d	LEK _T -Wert	30,60
Brutto-Volumen	30.198,4 m³	Heizgradtage	3459 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	6.245,1 m²	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,21 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK}	32,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK}	32,0 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	E/LEB _{RK}	79,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GSE}	0,99
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	346.450 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	33,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	346.450 kWh/a	HWB _{SK}	33,4 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	132.345 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	669.750 kWh/a	HEB _{SK}	64,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,40
Haushaltsstrombedarf	170.158 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	839.908 kWh/a	EEB _{SK}	81,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	534.589 kWh/a	PEB _{SK}	51,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	231.710 kWh/a	PEB _{n. em., SK}	22,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	302.878 kWh/a	PEB _{em., SK}	29,2 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	61.736 kg/a	CO _{2,SK}	6,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,01
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV _{Export, SK}	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

D.I. KOPS M.A.

Ausstellungsdatum

01.03.2019

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

12.02.2029



ARCHITEKT
DIPLOM-INGENIEUR KOPS, M.A.
A-1030 Wien, Reissnerstraße 32/16
T 01-715 20 23 M 0681-1066 2984

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der deklarierten 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.

*Gebäudeprof. Duo® Software, ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, www.etu.at

Objektbeschreibung

1200 Brigittenau | Wohnpark Kornhäusel - ein Wiener Original

Wissenswertes zum Projekt:

Die Wohnhausanlage zwischen Kornhäuselgasse und Leystraße wurde in den **1990er Jahren** errichtet. Auf insgesamt 9 Stiegen verteilen sich neben zahlreichen Eigentums- und Mietwohnungen auch mehrere Nahversorgungsmöglichkeiten, darunter ein **BILLA**, ein **BIPA**, eine **Trafik** sowie ein **Restaurant**.

Ebenfalls befindet sich direkt in der Anlage ein **Kindergarten und eine Volksschule**. Somit schafft der Wohnpark Kornhäusel die optimale Grundlage für fast alle Wohnansprüche. Ob Single-Garçonnière oder Familienwohnung - diese Anlage wird jedem Bedarf gerecht. Zudem zeichnet sich unser Wiener Original durch zahlreiche **Begrünungen**, großzügige Innenhöfe mit **Kinderspielflächen** und **ruhigen Rückzugsorten** aus.

Das Gebäude verfügt über einen **Fernwärmeanschluss**. Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet. Außerdem befinden sich auf den jeweiligen Stiegen großzügige **Fahrradräume**.

In der Anlage gibt es eine **Tiefgarage** mit der Möglichkeit **PKW-Stellplätze anzumieten**. Bei Interesse daran stellen wir Ihnen gerne den Kontakt zur zuständigen Hausverwaltung ARWAG Immobilien her.

Unser Angebot:

Aktuell stehen **14 bestandsfreie Wohneinheiten** zum Verkauf. Es erwarten Sie **Wohnungsgrößen zwischen rund 38 m² und 110 m², 1 bis 4 Zimmer**. Das Angebot erstreckt sich von direkt bezugsfertigen Wohnungen mit Einbauküche bis hin zum Bastlerhit für Selbsterbauer. Kaufpreise ab € 149.000,--

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: Ist an **RA Dr. Rainer Brinskele, LL.M.**: 1,5% des Kaufpreises für die Vertragserrichtung zzgl. 20% USt. (inkl. Kosten für die treuhändige Abwicklung des Kaufvertrags und für eine allfällige Fremdfinanzierung) zzgl. Notarkosten, zzgl. Barauslagenpaschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein.*

Wohnpark Kornhäusel - STG 8 | TOP 41A

Zum Verkauf gelangt diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock.

Eckdaten:

- 50,52 m2 Wohnfläche
- zentrales Vorzimmer mit Platz für Garderobenbereich oder Abstellfläche
- vollwertige Einbauküche
- ruhig gelegen über grünem Innenhof
- gute Aufteilung! Alle Zimmer separat begehbar
- Bad mit Wanne

- separates WC
- Kellerabteil

Kaufpreis: € 219.000,--

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m
Apotheke <125m
Klinik <950m
Krankenhaus <1.300m

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <25m
Universität <500m
Höhere Schule <1.175m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Geldautomat <525m
Bank <400m
Post <750m
Polizei <575m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <650m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <575m
Autobahnanschluss <325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap