

**Sanierungsbedürftige 3 Zimmer Wohnung | Großzügige  
Loggia, hohe Stockwerkslage, smarte Aufteilung**



**Objektnummer: 37915**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leystraße 8
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	111,74 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	111,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 29,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 0,98
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	189,96 €
USt.:	19,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**André Kostadinov**

360lage eins GmbH















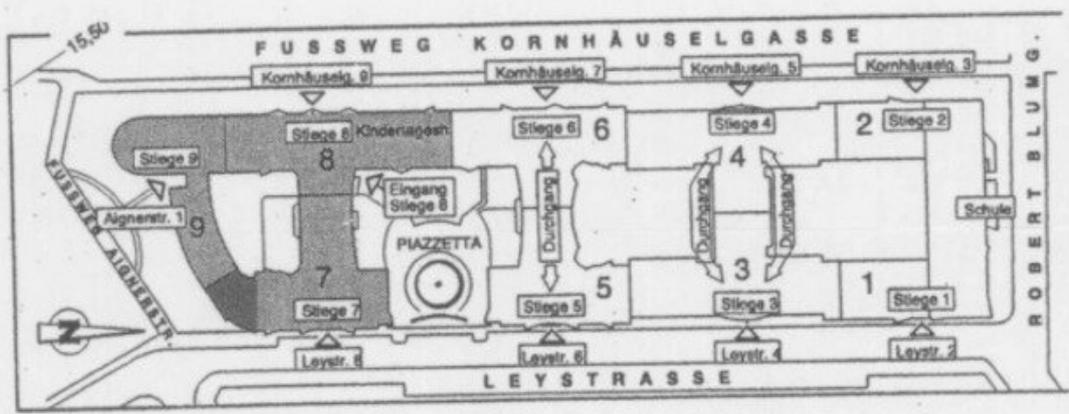






0-17/4/11  
7.03

# ÜBERSICHTSPLAN 1:2000



15.50

0-17/4/11  
7.03

ROBERT BLUMG

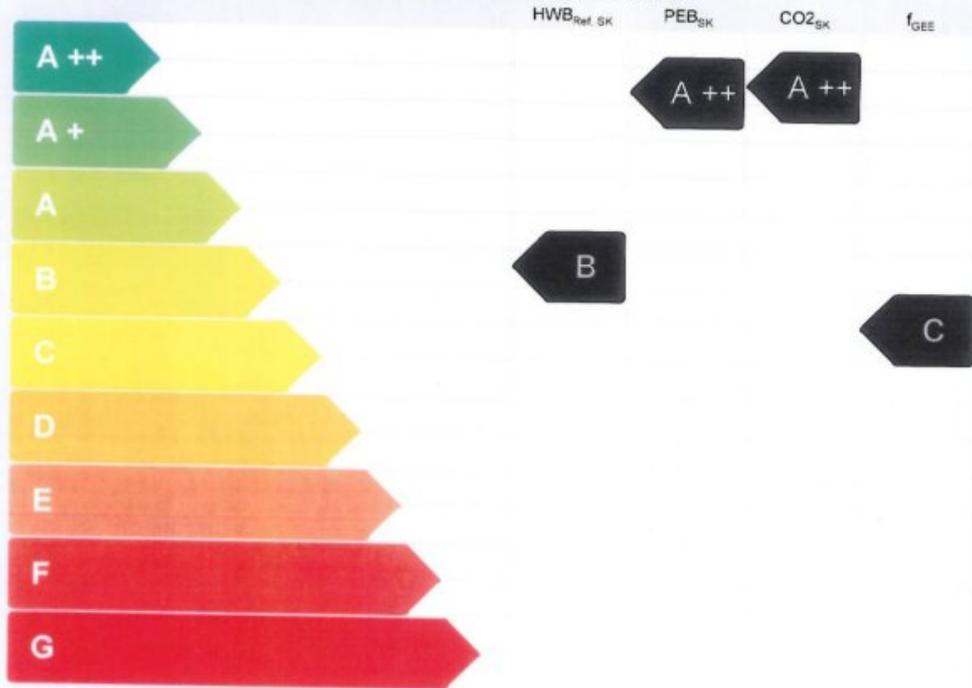
# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	WP Kornhäusel - Leystraße 8 Wohnen		
Gebäude(-teil)	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	Baujahr	1993
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Leystraße 8 Wohnen 1OG bis DG	Katastralgemeinde	Brigittenau
PLZ/Ort	1200 Wien-Brigittenau	KG-Nr.	1620
Grundstücksnr.	3866/21 3866/27	Seehöhe	170 m

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



**HWB<sub>Ref, SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal vorgeforderten 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 der gebautechnischen Systeme 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.

**EER:** 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<sub>GEE</sub>:** 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>er</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ner</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte 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 (Brom, 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprof. Duo" Software, ITU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, [www.etu.at](http://www.etu.at)

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	9.630,0 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	5,99 m	mittlerer U-Wert	0,74 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	7.704,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	190 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	27,97
Brutto-Volumen	27.927,0 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3459 K d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.662,7 m <sup>2</sup>	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,17 m <sup>-1</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf		HWB <sub>Ref,RK</sub>	29,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	29,1 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB <sub>RK</sub>	76,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,98
Erneuerbarer Anteil			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	293.246 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	30,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	293.246 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	30,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	123.023 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	597.544 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	62,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,44
Haushaltsstrombedarf	158.173 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	755.717 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	78,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	489.497 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	50,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	215.449 kWh/a	PEB <sub>non-rem,SK</sub>	22,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	274.048 kWh/a	PEB <sub>rem,SK</sub>	28,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	56.898 kg/a	CO <sub>2,SK</sub>	5,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,00
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	01.03.2019
Gültigkeitsdatum	12.02.2029

Erstellerin

D. I. KOPS M.A.

Unterschrift



ARCHITECT  
DIPLOM-INGENIEUR  
DIPL.-ING. (FH) RENÉ KOPS, M.A.  
BUNDESANZEIGENBLATT DER OBERÖSTERREICHISCHEN  
STAATSBANDBEHÖRDE  
A-1030 WIEN, REINHOFFSTRASSE 3/1/1  
T 01-21 21 21 21  
F 01-21 21 21 21

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 voneinander abweichen.

"Gebäudeprofi Duo" Software: ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2015, 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 **8 bestandsfreie Wohneinheiten** zum Verkauf. Es erwarten Sie **Wohnungsgrößen zwischen rund 38 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup>, 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 65**

Sanierungsbedürftige 3 Zimmer Wohnung mit Loggia im 5. Liftstock zu verkaufen.

### **Eckdaten:**

- 103,11 m2 Wohnfläche zzgl. 111,74 m2 Loggia
- zentrales Vorzimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- offene Wohnküche mit vollwertiger Einbauküche
- zwei Schlafzimmer
- ruhig gelegen über grünem Innenhof

- gute Aufteilung! Alle Zimmer separat begehbar
- Schrankflur mit Abstellnische
- Bad mit Wanne
- separates WC
- Kellerabteil

**Kaufpreis: € 425.000,--**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <300m

Apotheke <50m

Klinik <900m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <75m

Universität <575m

Höhere Schule <1.175m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <900m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <450m

Post <800m  
Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <700m  
Straßenbahn <450m  
Bahnhof <650m  
Autobahnanschluss <375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap