

**NEUER PREIS: RUHIGE DREI-ZIMMER TRAUM ZUM  
SELBER GESTALTEN**



**Objektnummer: 4602**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Rebschulgasse                     |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 2103 Langenzersdorf               |
| Baujahr:                      | 1977                              |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 84,53 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Stellplätze:                  | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 120,72 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,09                            |
| Kaufpreis:                    | 248.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 315,53 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                   |

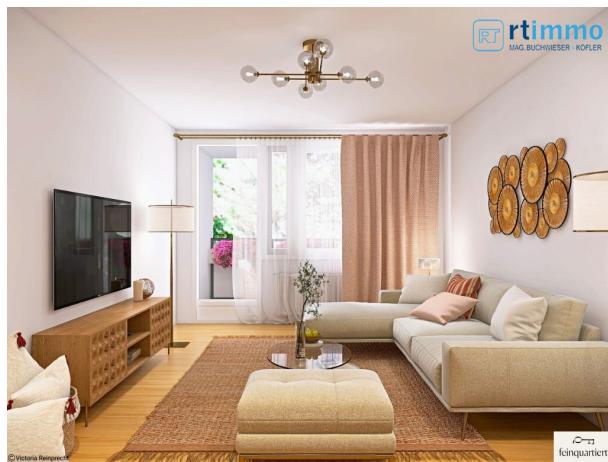
3% des Kaufpreises inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 3 und 4  
1190 Wien





©Victoria Reinprecht

feinquartiert

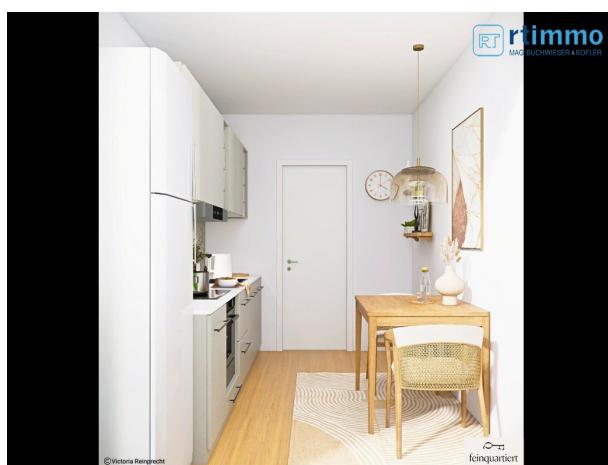
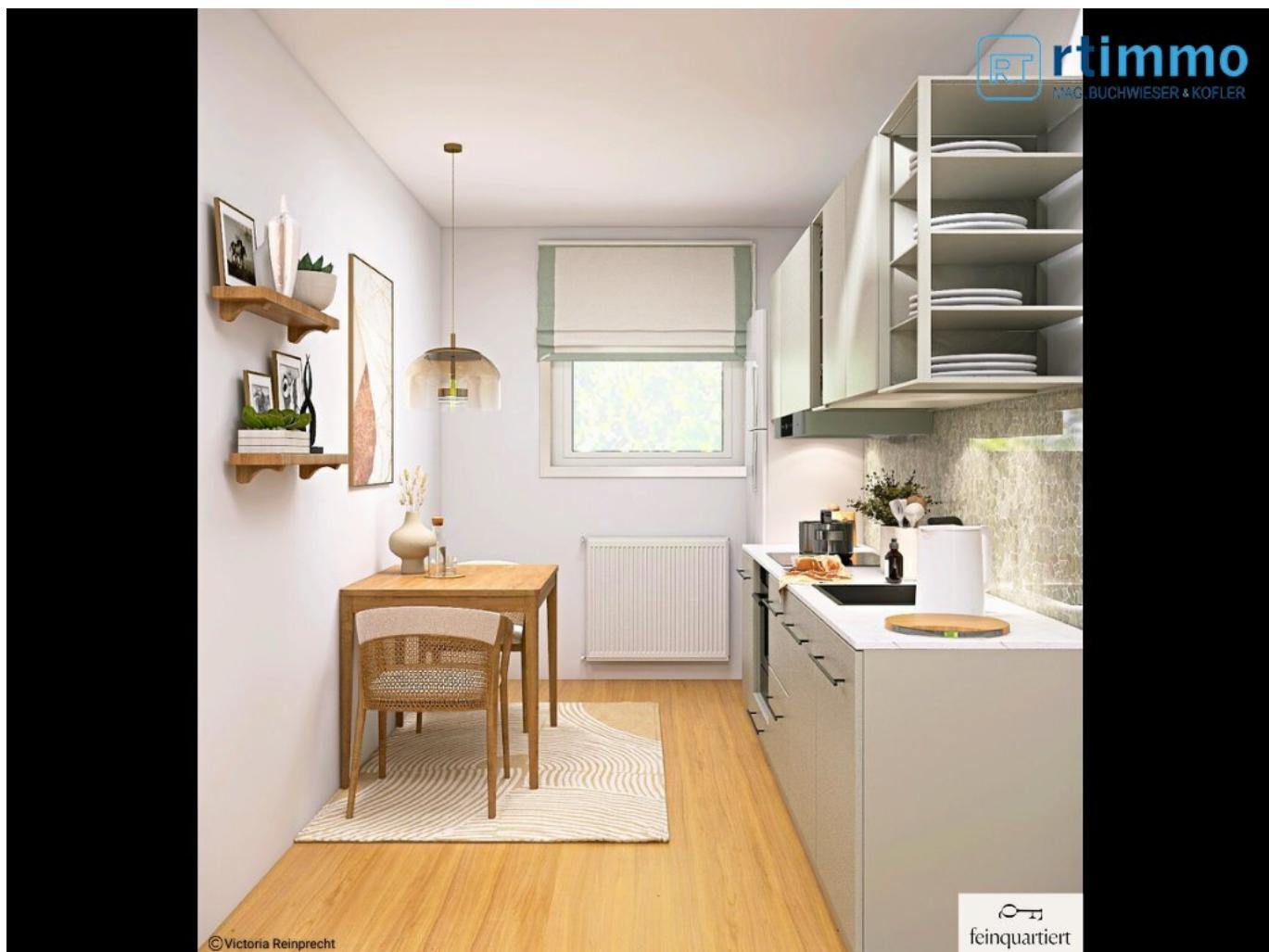


©Victoria Reinprecht

**rtimmo**  
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



oliver pfleider



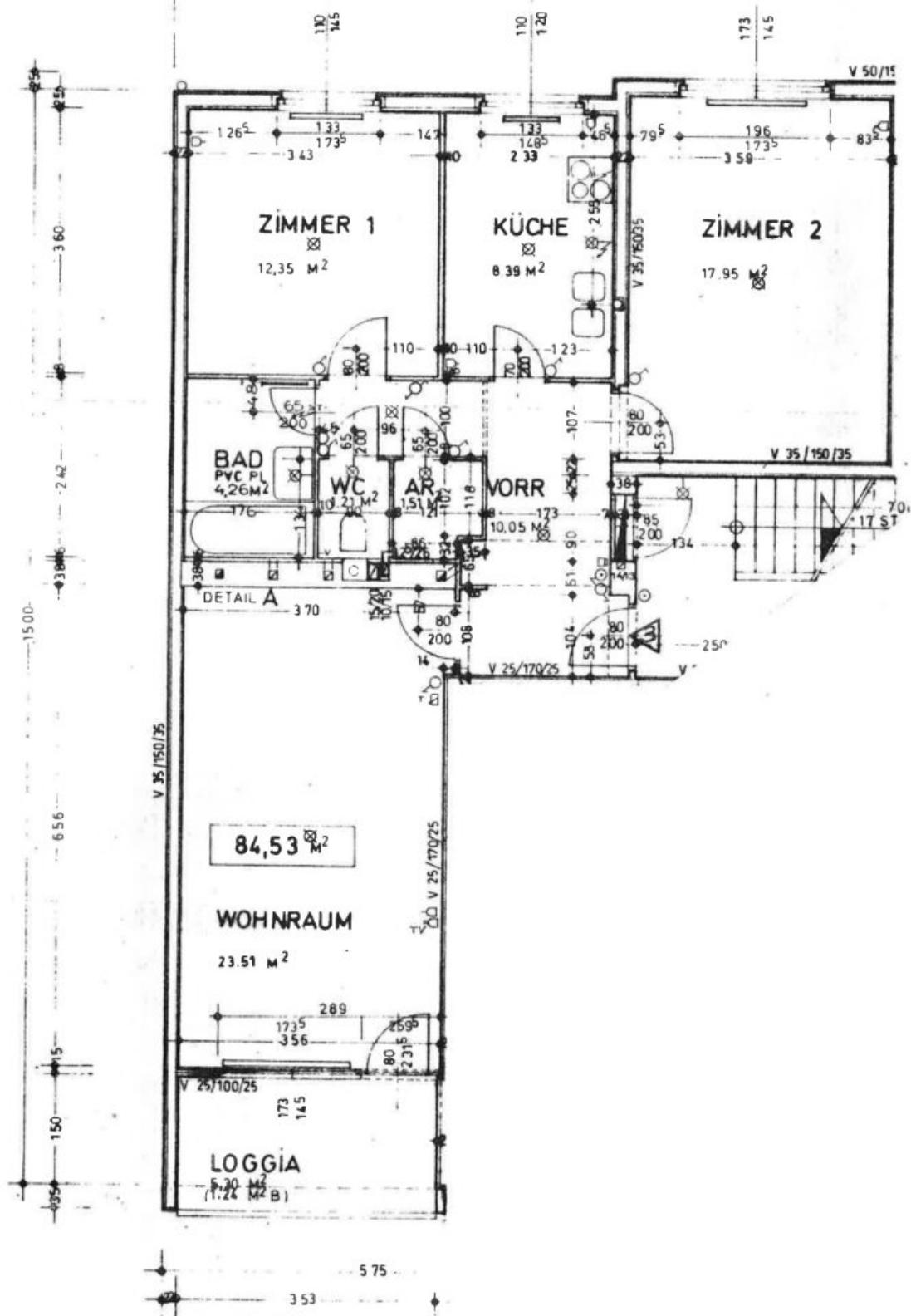


LANGENZERSDORF III, Stiege 4, WHG. ③, 1. OG



rtimmo

MAG. BUCHWIESER & KOFLER



# Energieausweis für Wohngebäude

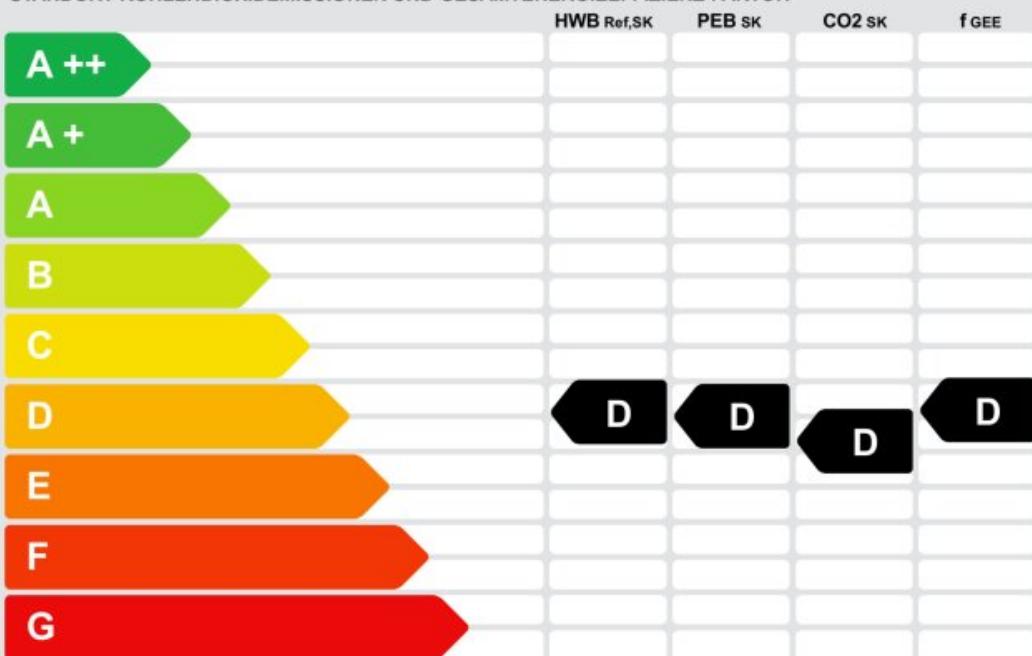
**OIB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

**rtimmo**  
MAG. BUCHWIESER + KOFLER

|                |                                     |                    |                |
|----------------|-------------------------------------|--------------------|----------------|
| BEZEICHNUNG    | Rebschulgasse 3 Stiege 3-4          |                    |                |
| Gebäude(-teil) | Energieausweis (Mehrfamilienhäuser) | Baujahr            |                |
| Nutzungsprofil | Mehrfamilienhäuser                  | Letzte Veränderung |                |
| Straße         | Rebschulgasse 3                     | Katastralgemeinde  | Langenzersdorf |
| PLZ/Ort        | 2103 Langenzersdorf                 | KG-Nr.             | 11029          |
| Grundstücksnr. | 489/53                              | Seehöhe            | 168 m          |

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



**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 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 Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HSB:** 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<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>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** 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 nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. 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

**rtimmo**  
MAG. BUCHWIESER + KOFLER

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |                         |                         |          |                        |                          |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------|------------------------|--------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 1.720,99 m <sup>2</sup> | charakteristische Länge | 2,31 m   | mittlerer U-Wert       | 1,127 W/m <sup>2</sup> K |
| Bezugsfläche       | 1.376,79 m <sup>2</sup> | Klimaregion             | N        | LEK <sub>T</sub> -Wert | 78,52                    |
| Brutto-Volumen     | 5.059,73 m <sup>3</sup> | Heiztage                | 216 d    | Art der Lüftung        | Fensterlüftung           |
| Gebäude-Hüllfläche | 2.194,79 m <sup>2</sup> | Heizgradtage            | 3457 Kd  | Bauweise               | schwere                  |
| Kompaktheit (A/V)  | 0,43 1/m                | Norm-Außentemperatur    | -12,6 °C | Soll-Innentemperatur   | 20 °C                    |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

|                               |      |                       |        |                      |
|-------------------------------|------|-----------------------|--------|----------------------|
| Referenz-Heizwärmeverbedarf   | k.A. | HWB <sub>Ref,RK</sub> | 120,72 | kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmeverbedarf            |      | HWB <sub>RK</sub>     | 120,72 | kWh/m <sup>2</sup> a |
| End-/Lieferenergieverbedarf   | k.A. | E/LEB <sub>RK</sub>   | 200,34 | kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | k.A. | f <sub>GEE</sub>      | 2,094  |                      |
| Erneuerbarer Anteil           | k.A. |                       |        |                      |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|   |               |                         |        |                      |
|---|---------------|-------------------------|--------|----------------------|
| Referenz-Heizwärmeverbedarf             | 214.471 kWh/a | HWB <sub>Ref,SK</sub>   | 124,62 | kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmeverbedarf                      | 211.898 kWh/a | HWB <sub>SK</sub>       | 123,13 | kWh/m <sup>2</sup> a |
| Warmwasserwärmeverbedarf                | 21.986 kWh/a  | WWWB                    | 12,78  | kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizenergieverbedarf                    | 324.600 kWh/a | HEB <sub>SK</sub>       | 188,61 | kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieaufwandszahl Heizen              |               | e <sub>AWZ,H</sub>      | 1,38   |                      |
| Haushaltsstromverbedarf                 | 28.268 kWh/a  | HHSB                    | 16,43  | kWh/m <sup>2</sup> a |
| Endenergieverbedarf                     | 352.867 kWh/a | EEB <sub>SK</sub>       | 205,04 | kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergieverbedarf                  | 433.903 kWh/a | PEB <sub>SK</sub>       | 252,12 | kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergieverbedarf nicht erneuerbar | 417.121 kWh/a | PEB <sub>n.em.,SK</sub> | 242,37 | kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergieverbedarf erneuerbar       | 16.782 kWh/a  | PEB <sub>em.,SK</sub>   | 9,75   | kWh/m <sup>2</sup> a |
| Kohlendioxidemissionen (optional)       | 84.414 kg/a   | CO <sub>2</sub> sk      | 49,05  | kg/m <sup>2</sup> a  |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor           |               | f <sub>GEE</sub>        | 2,100  |                      |
| Photovoltaik-Export                     | 0 kWh/a       | PV <sub>Export,SK</sub> | 0,00   | kWh/m <sup>2</sup> a |

## ERSTELLT

|                   |            |              |  |
|-------------------|------------|--------------|--|
| GWR-Zahl          |            | ErstellerIn  | ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbh   |
| Ausstellungsdatum | 05.02.2020 | Unterschrift |  |
| Gültigkeitsdatum  | 04.02.2030 |              |  |

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

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia überzeugt durch ihre gut geschnittene Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für Paare, Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Der Loggia mit südlicher Ausrichtung lädt zum Entspannen ein und erweitert den Wohnraum zusätzlich.

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand - ein klarer Vorteil für alle, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und ein Zuhause ganz nach den persönlichen Wünschen gestalten möchten. Sie befindet sich im ersten Stock und ist über die Stiegen zu erreichen.

Die Lage im Speckgürtel von Wien und die Nähe zum Bahnhof kombinieren Lebensqualität mit einer schnellen Anbindung nach Wien!

## Raumaufteilung:

Vorzimmer, Wohnzimmer, Zwei weitere Zimmer, Abstellraum, Bad mit Wanne, WC

## Mit dabei:

- Loggia
- Stellplatz (Abstellplatz Nr. 6)
- Kellerabteil

## Kosten:

Kaufpreis VB: 248.000 Euro

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3 % Maklerhonorar + 20 % Ust.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <5.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <750m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap