

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 ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 120,72 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,09 |
| Kaufpreis: | 248.000,00 € |
| Betriebskosten: | 315,53 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises inkl. 20% USt.

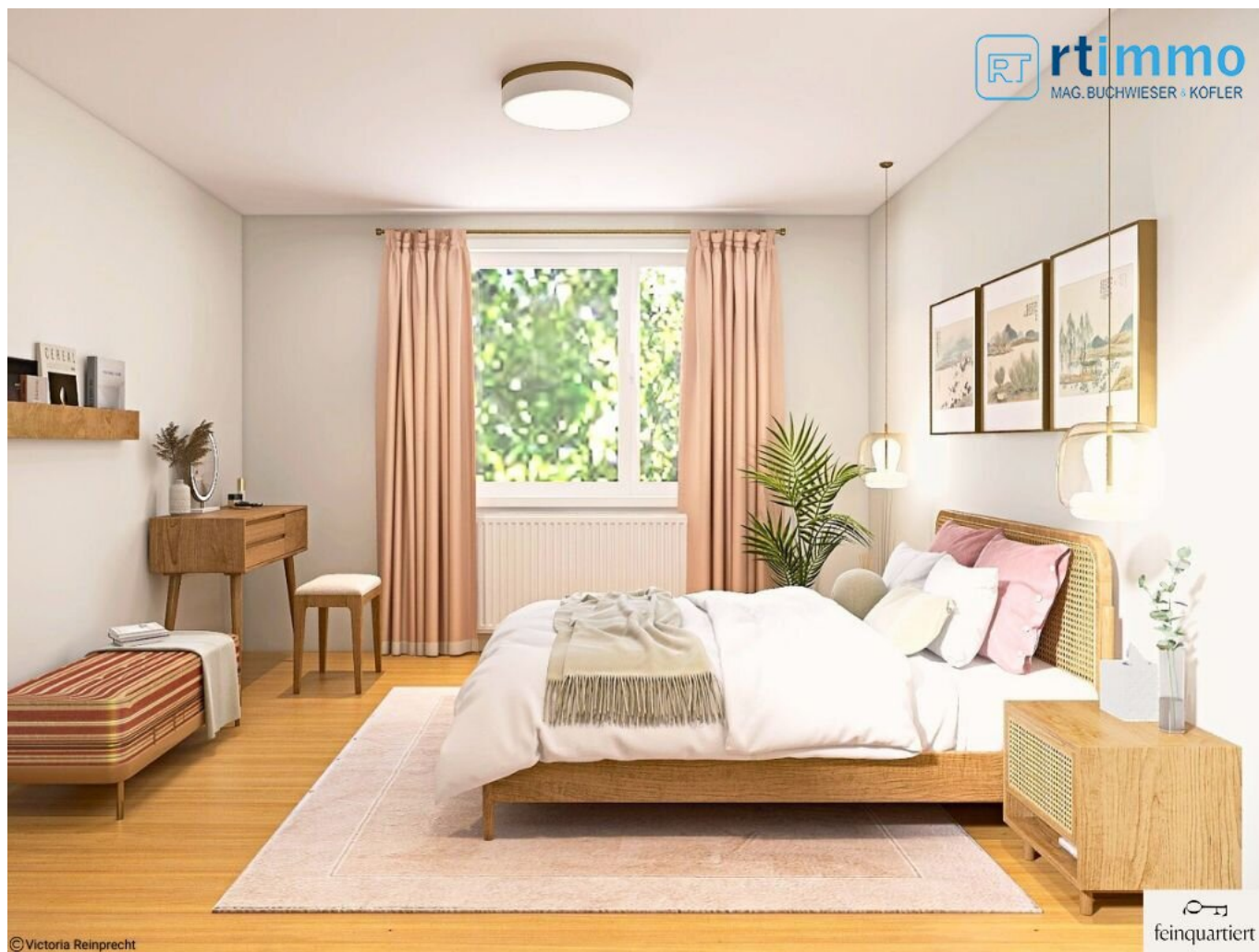
Ihr Ansprechpartner

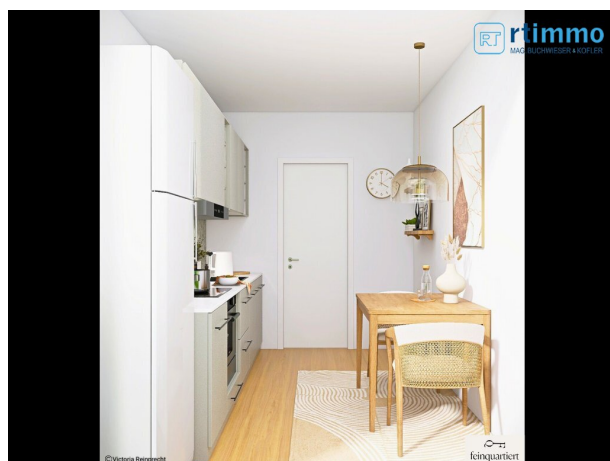
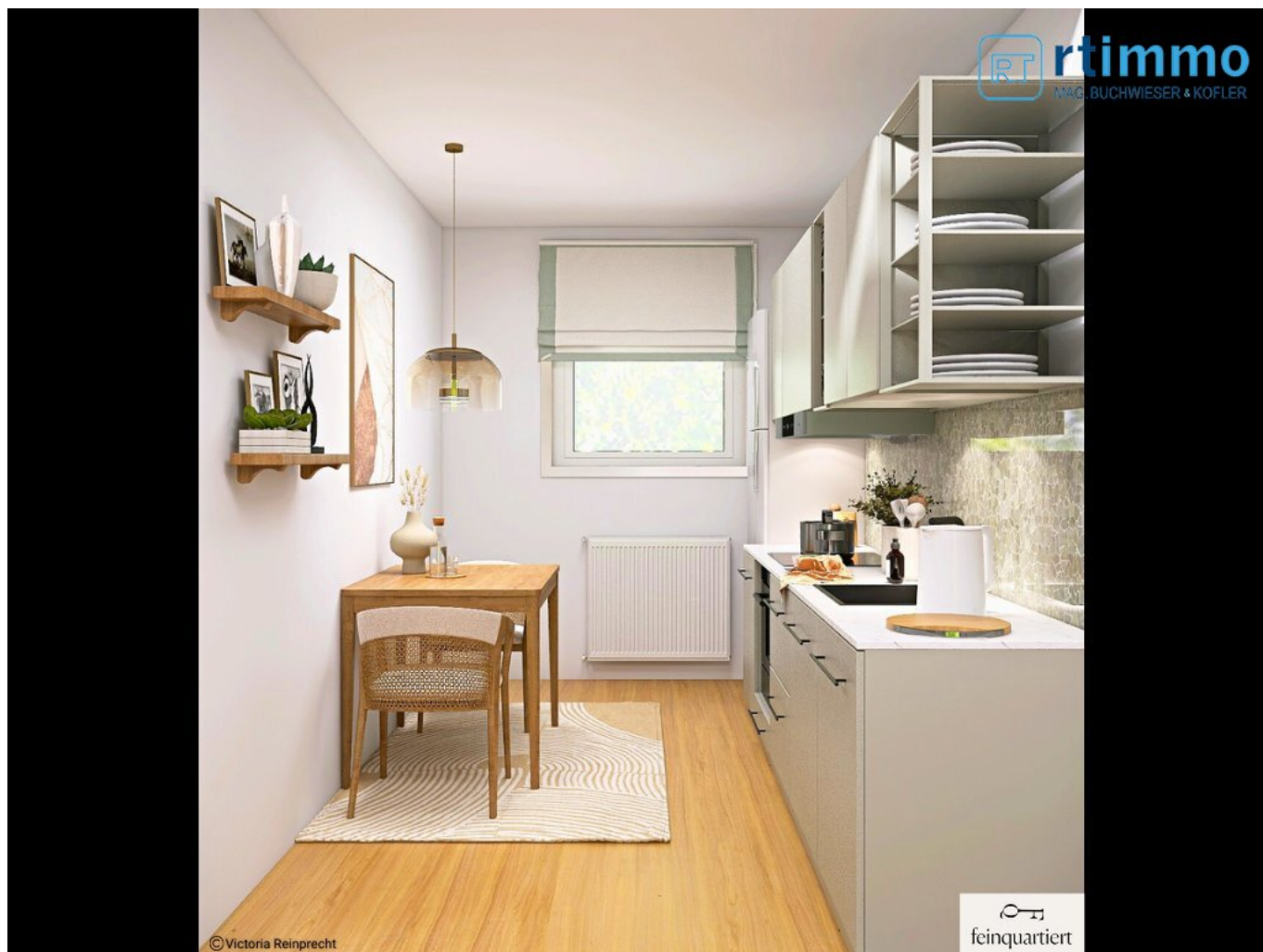


Mag. Wolfgang Buchwieser

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









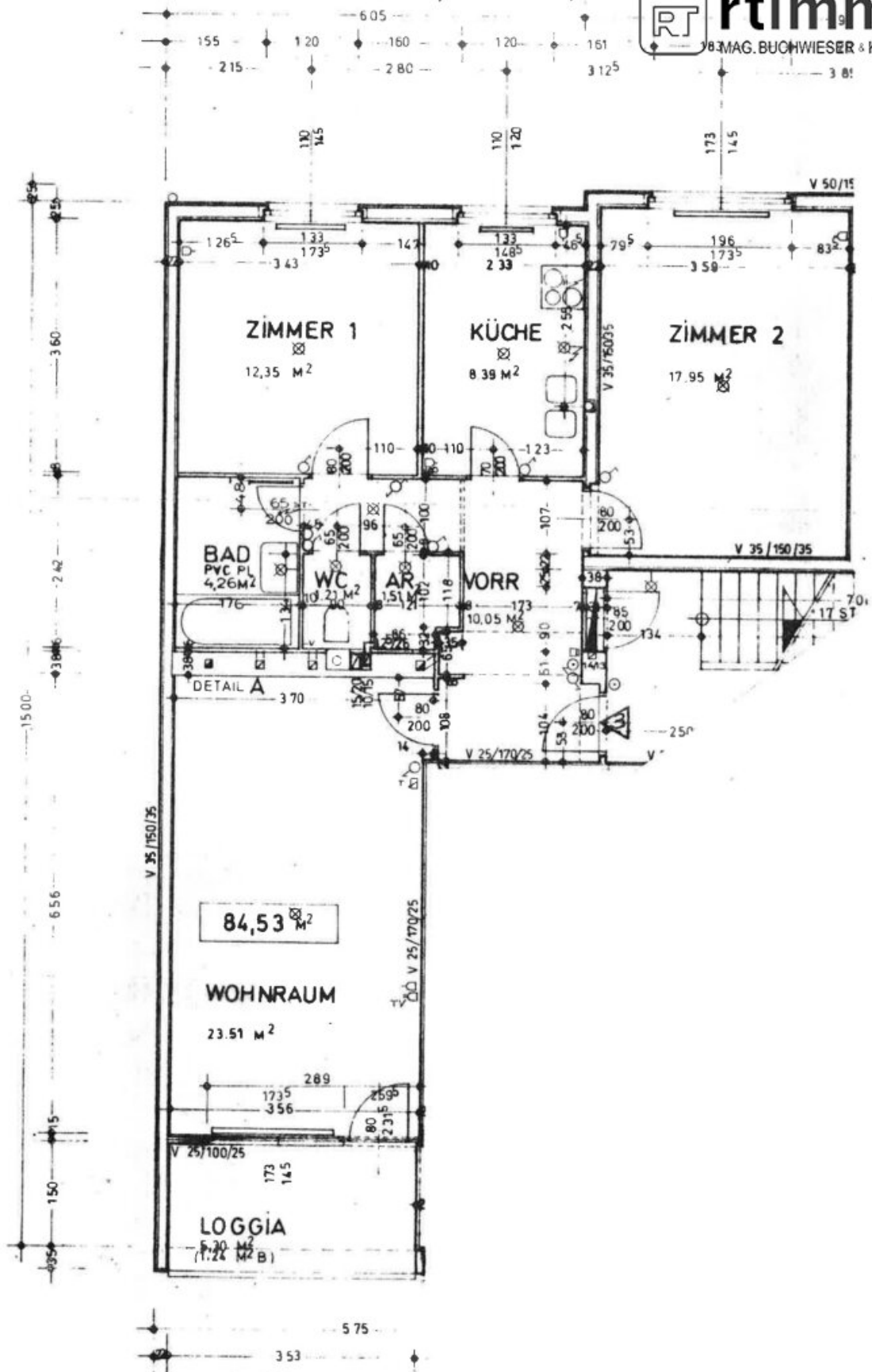
LANGENBERSDORF III, Stiege 4, W.H.G. (3)

1.06



rtimmo

MAG. BUCHWIESER & KOFLER



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



| | | | |
|----------------|-------------------------------------|--------------------|----------------|
| 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 Ref,SK | PEB SK | CO2 SK | f GEE |
|------|------------|--------|--------|-------|
| A ++ | | | | |
| A + | | | | |
| A | | | | |
| B | | | | |
| C | | | | |
| D | D | D | D | D |
| E | | | | |
| F | | | | |
| G | | | | |

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 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-ren}) 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 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



GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|--------------------|-------------|-------------------------|----------|----------------------|----------------|
| Brutto-Grundfläche | 1.720,99 m² | charakteristische Länge | 2,31 m | mittlerer U-Wert | 1,127 W/m²K |
| Bezugsfläche | 1.376,79 m² | Klimaregion | N | LEK r-Wert | 78,52 |
| Brutto-Volumen | 5.059,73 m³ | Heiztage | 216 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 2.194,79 m² | 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-Heizwärmebedarf | k.A. | HWB _{Ref,RK} | 120,72 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | | HWB _{RK} | 120,72 kWh/m²a |
| End-/Lieferenergiebedarf | k.A. | E/LEB _{RK} | 200,34 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | k.A. | f _{GEE} | 2,094 |
| Erneuerbarer Anteil | k.A. | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------|----------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf | 214,471 kWh/a | HWB _{Ref,SK} | 124,62 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | 211,898 kWh/a | HWB _{SK} | 123,13 kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf | 21,986 kWh/a | WWWB | 12,78 kWh/m²a |
| Heizenergiebedarf | 324,600 kWh/a | HEB _{SK} | 188,61 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Heizen | | e _{AWZ,H} | 1,38 |
| Haushaltsstrombedarf | 28,268 kWh/a | HHSB | 16,43 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | 352,867 kWh/a | EEB _{SK} | 205,04 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf | 433,903 kWh/a | PEB _{SK} | 252,12 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 417,121 kWh/a | PEB _{n,em,SK} | 242,37 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | 16,782 kWh/a | PEB _{em,SK} | 9,75 kWh/m²a |
| Kohlendioxidemissionen (optional) | 84,414 kg/a | CO2 _{SK} | 49,05 kg/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GEE} | 2,100 |
| Photovoltaik-Export | 0 kWh/a | PV _{Export,SK} | 0,00 kWh/m²a |

ERSTELLT

| | |
|-------------------|------------|
| GWR-Zahl | |
| Ausstellungsdatum | 05.02.2020 |
| Gültigkeitsdatum | 04.02.2030 |

ErstellerIn
Unterschrift

ARCH.DI. Vera Korab zt-gmbH

ARCHITEKTIN
DIPL. ING. VERA KORAB
ZT-Gesellschaft m. b. H.
1220 WIEN, Stadlergasse 13/10
TEL. 01 79 01 25 27 FAX 01 79 01 25 28

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% Eintragungsgebühr 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