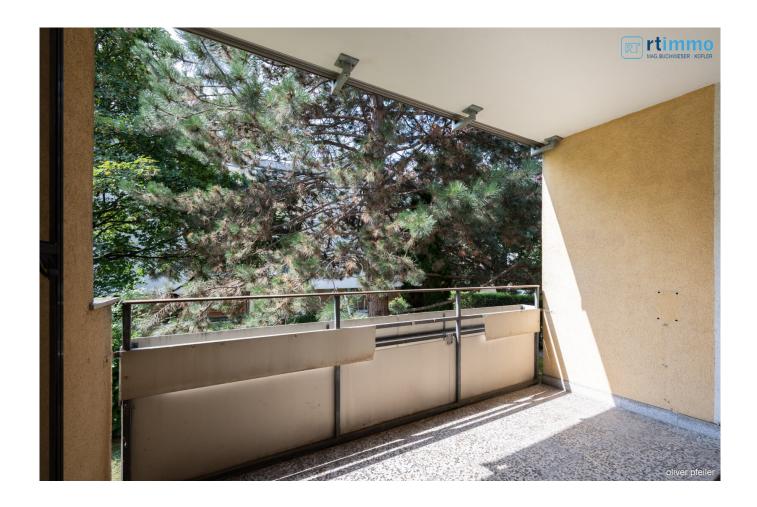
# NEUER PREIS:: RUHIGE DREI-ZIMMER TRAUM ZUM SELBER GESTALTEN



Objektnummer: 4602

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

Dauei.

Balkone:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$ 

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises inkl. 20% USt.

Rebschulgasse

Wohnung

Österreich

2103 Langenzersdorf

1977

Teil\_vollrenovierungsbed

Neubau

84,53 m<sup>2</sup>

3

1

1

D 120,72 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,09

248.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Wolfgang Buchwieser

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



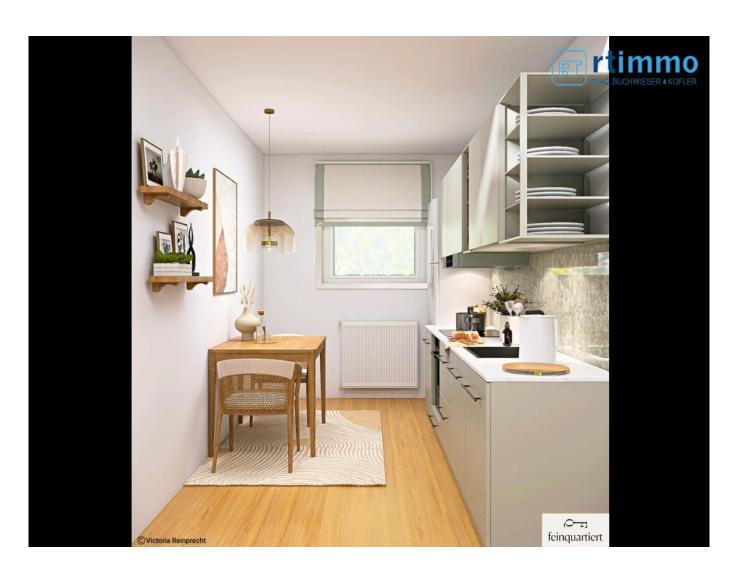










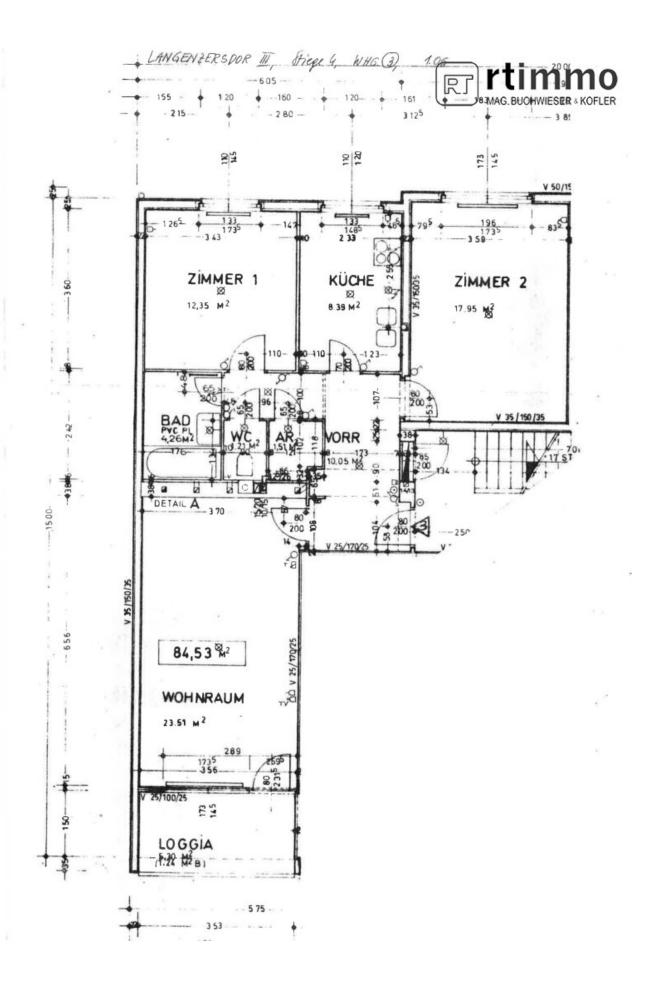












## Energieausweis für Wohngebäude



EZEICHNUNG	Rebschu	lgasse 3 Stiege 3-4		
ebäude(-teil)	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)		Baujahr	
utzungsprofil	Mehrfamilienhäuser		Letzte Veränderung	
traße	Rebschulgasse 3		Katastralgemeinde	Langenzersdorf
LZ/Ort	2103	Langenzersdorf	KG-Nr.	11029
Grundstücksnr.	489/53		Seehöhe	168 m

	HWB Ref,SK	PEB sk	CO2 sk	f GEE
A ++				
A +				
A				
В				
С				
D	D	D	D	D
E				
F				
G				

HWBnar: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgesteilt 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 gebäudefachnischen 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 erispricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich alflälliger Endenergieberfräge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hillsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf antspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fass: 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 alten Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen emeuerbaren (PEBen.) und einen nicht emeuerbaren (PEBen.) Antoli 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 Gesamtenergieeffizierz von Gebäuden und nach Maßgabe der NO 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





GEBAUDEKENNDATE	N

Brutto-Grundfläche 1.720,99 m² charakteristische Länge 2,31 m mittlerer U-Wert 1,127 W/m2K Bezugsfläche 1.376,79 m<sup>2</sup> Klimaregion N LEK<sub>T</sub>-Wert 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-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB Ref.RK	120,72	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB rec	120,72	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB RK	200,34	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	fgee	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			€ 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 nem,SK	242,37	kWh/m²a
Primärenergiebedarf emeuerbar	16.782	kWh/a	PEB em.,SK	9,75	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	84.414	kg/a	СО2 як	49,05	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			<b>f</b> GEE	2,100	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	PV Export,SK	0,00	kWh/m²a

#### **ERSTELLT**

GWR-Zahl ErstellerIn ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH DIPL. ING YERA KORAS Unterschrift Ausstellungsdatum 05.02.2020 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
- Kellerabteil

#### Kosten:

Kaufpreis VB: 279.000 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 <750m 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