

**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

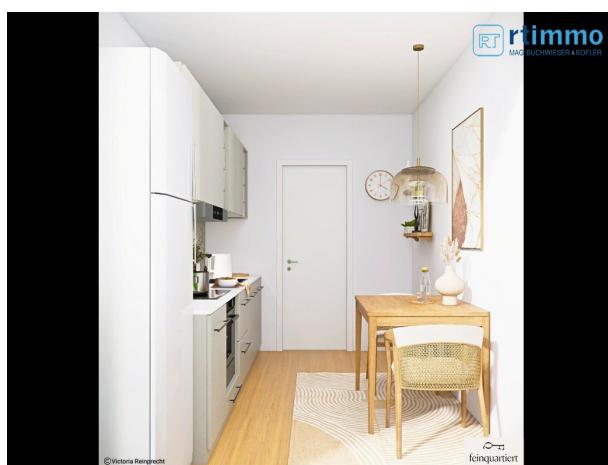
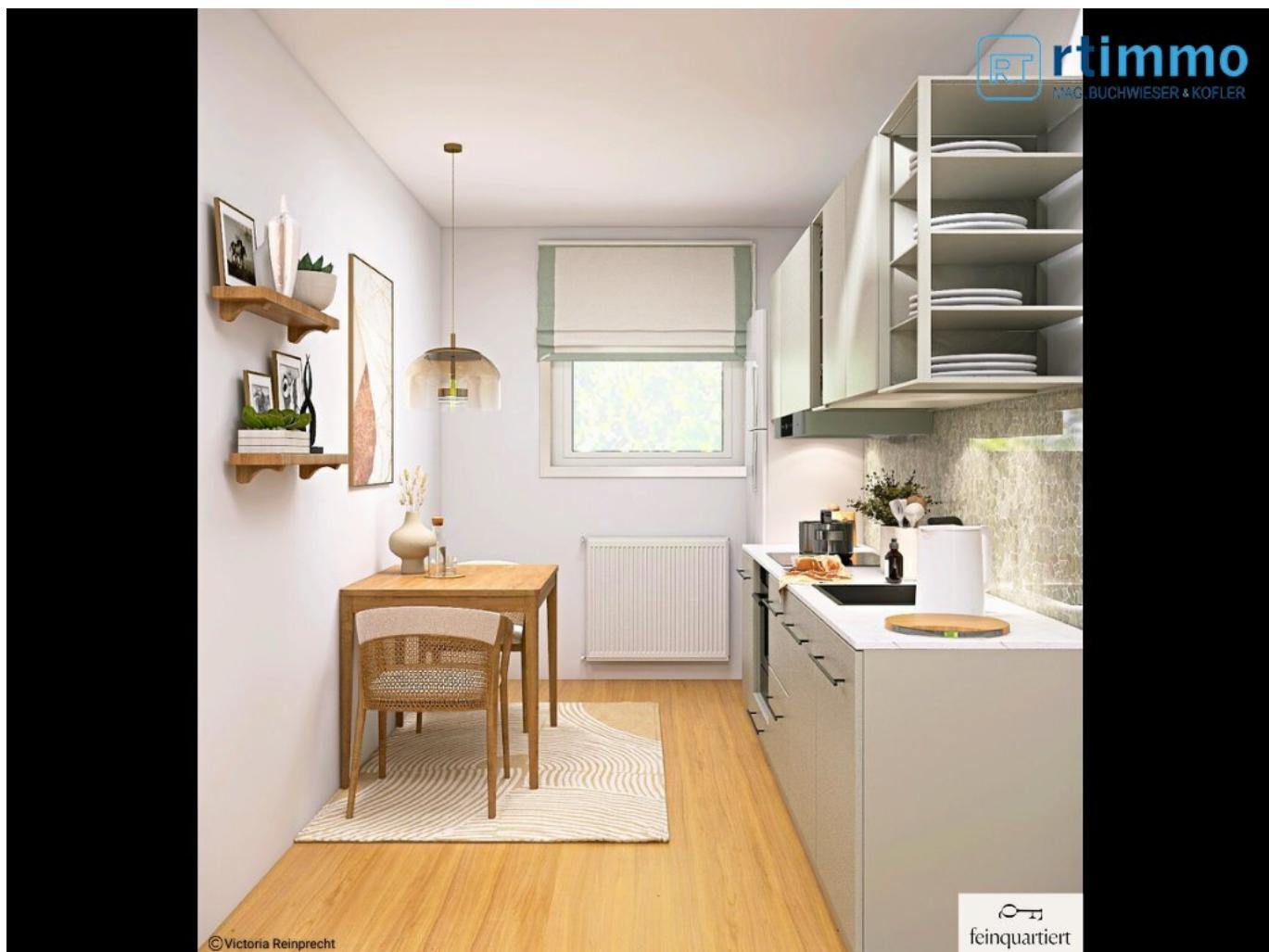


**Mag. Wolfgang Buchwieser**

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







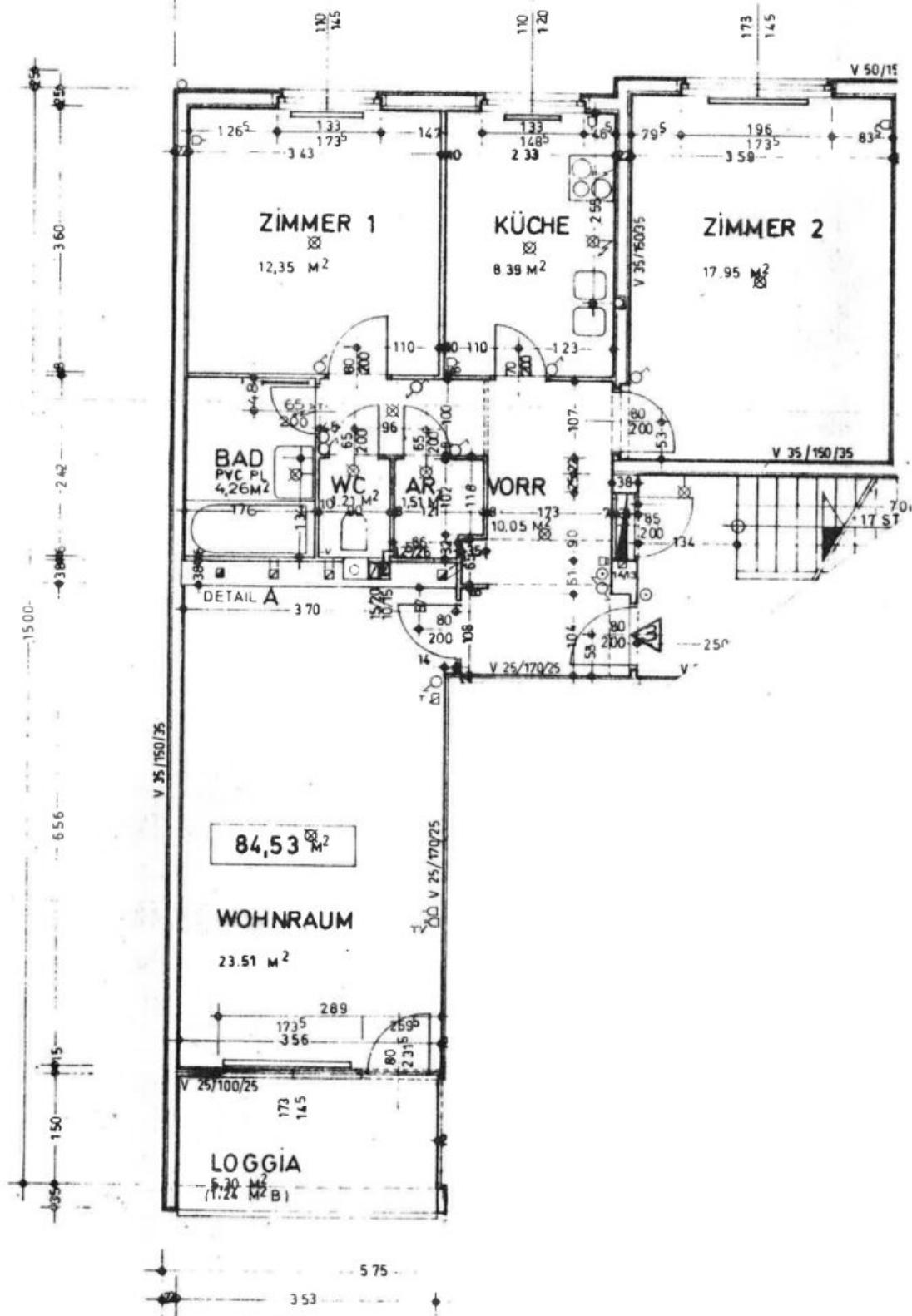


LANGENZERSDORF III, Stiege 4, WHG. ③, 1. OG



**rtimmo**

MAG. BUCHWIESER & KOFLER



# Energieausweis für Wohngebäude

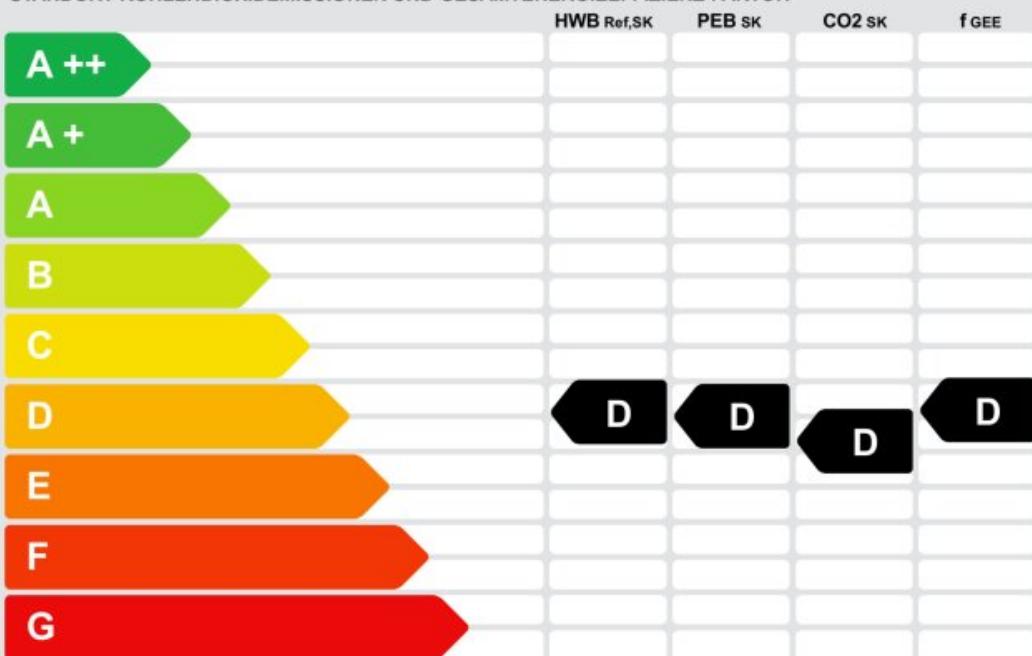
**OIB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

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.

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

**HHB:** 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