

## **Wohnpark Kornhäusel | Loggienwohnung mit Grünblick im 4. Liftstock zu verkaufen**



**Objektnummer: 38166**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Kornhäuselgasse 7                |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1993                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 71,17 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 76,45 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 76,45 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,84                           |
| Kaufpreis:                    | 289.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 129,97 €                         |
| USt.:                         | 13,00 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**André Kostadinov**

360lage eins GmbH



















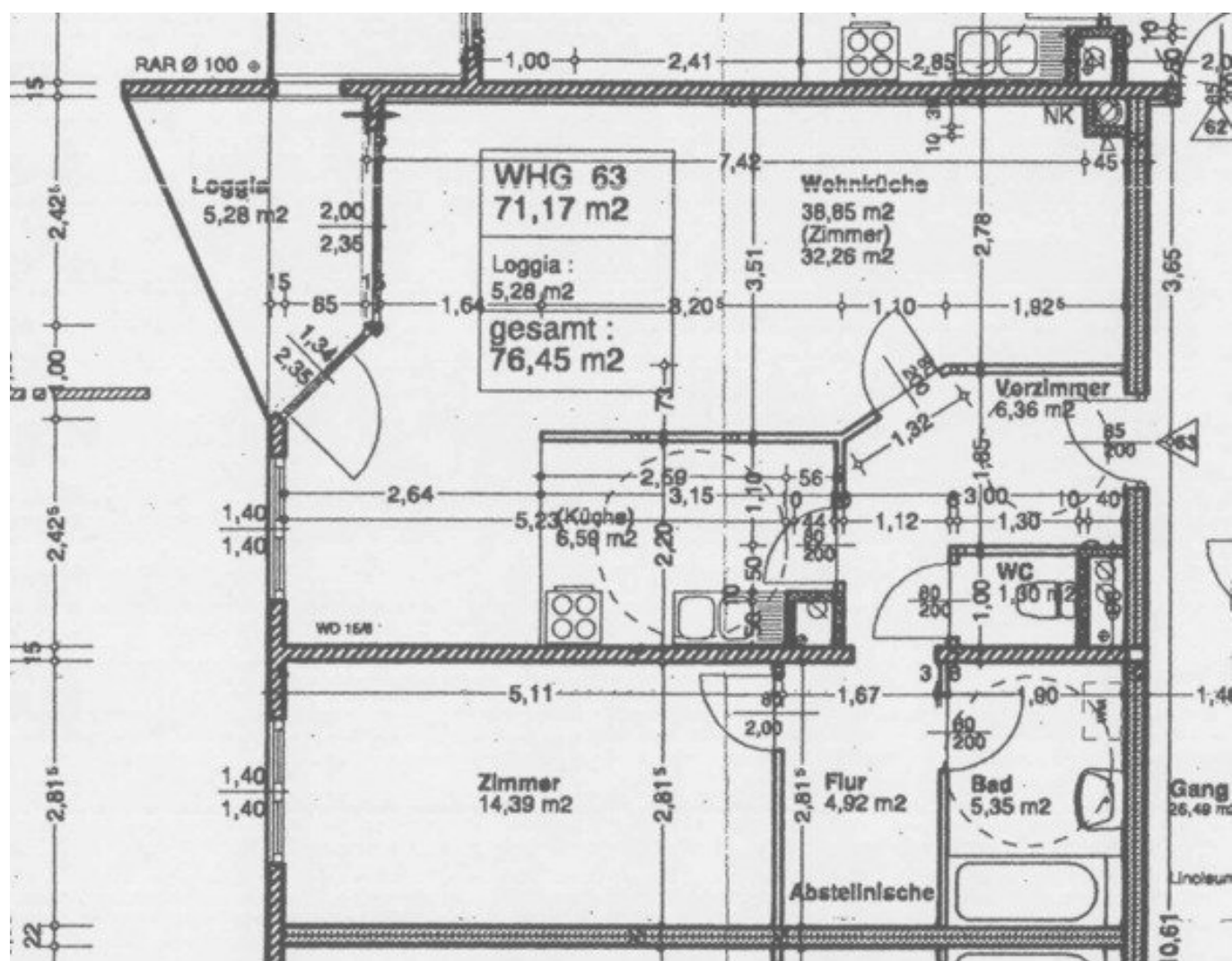






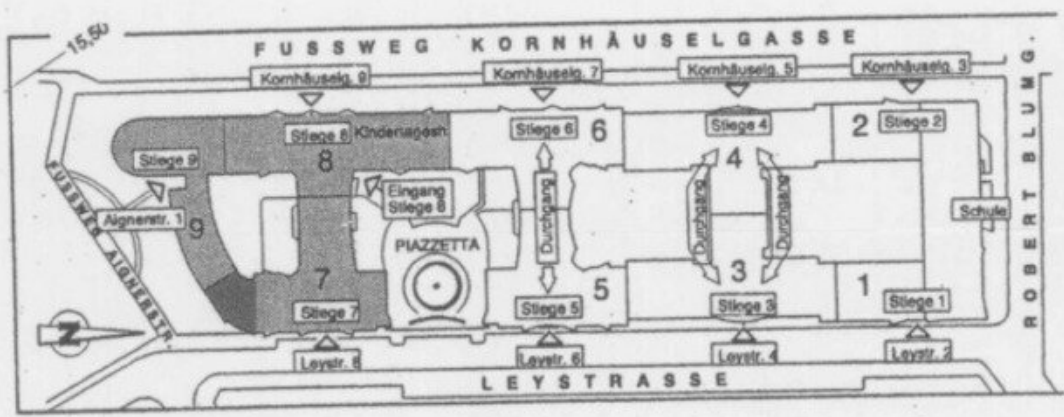






0.57m  
7.00

# ÜBERSICHTSPLAN 1:2000



0.57m  
7.00



# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**BEZEICHNUNG** WP Kornhäusel - Kornhäuselgasse 7 Wohnen

**Gebäude(-teil)** Wohnteil gemischt genutztes Gebäude

**Baujahr** 1993

**Nutzungsprofil** Mehrfamilienhaus

**Letzte Veränderung**

**Straße** Kornhäuselgasse 7

**Katastralgemeinde** Brigittenau

**PLZ/Ort** 1200 Wien-Brigittenau

**KG-Nr.** 1620

**Grundstücksnr.** 3866/20 3866/21

**Seehöhe** 170 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR



**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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHB:** 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 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>re</sub>) und einen nicht-erneuerbaren (PEB<sub>ne</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 Konversionskationen für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofil Duo" Software: ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, [www.etu.at](http://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 7 **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 € 189.000,--

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 6 | TOP 63**

Zum Verkauf gelangt diese 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in der Kornhäuselgasse. Die Wohnung ist zu einem ruhigen Fahrrad- und Fußgänger-Weg mit Blick auf die Kleingartensiedlung KGV Brigittenau ausgerichtet. Die Wohnung ist mit einer vollwertigen Einbauküche ausgestattet und somit direkt nach Erwerb bezugsbereit!

#### **Eckdaten:**

- 71,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zzgl. 5,28 m<sup>2</sup> Loggia
- zentrales Vorzimmer (Zimmer separat begehbar)
- separierte Küchennische mit Einbauküche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia

- Schlafzimmer
- 4. Liftstock
- separate Toilette
- Bad mit Wanne
- Abstelltische
- Kellerabteil

**Kaufpreis: € 289.000,--**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <400m

Apotheke <150m

Klinik <1.025m

Krankenhaus <1.350m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <75m

Universität <500m

Höhere Schule <1.225m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <875m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <350m

Post <725m

Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <625m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap