# PROVISIONSFREI – Villa mit Pool, voll unterkellert – mit Top-Ausstattung



Objektnummer: 6115/3334960

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Kalmanstraße 34

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 1130 Wien Baujahr: 2022

Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Wohnfläche: 165,00 m²

 Zimmer:
 4

 Bäder:
 3

 WC:
 3

 Terrassen:
 3

**Garten:** 153,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 63,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 34,61 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtmiete5.995,00 ∈Kaltmiete (netto)5.995,00 ∈Kaltmiete5.995,00 ∈

Infos zu Preis:

Provisionsfrei

#### **Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**







Stubenvoll IMMOBILIEN









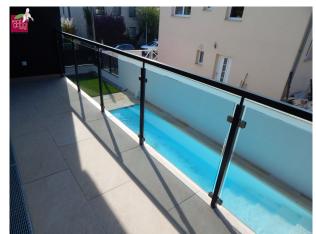
































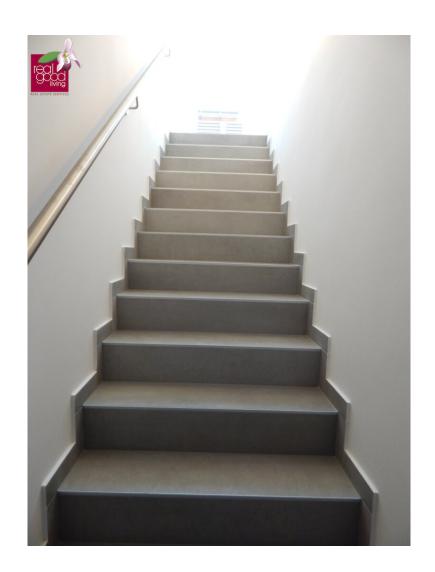






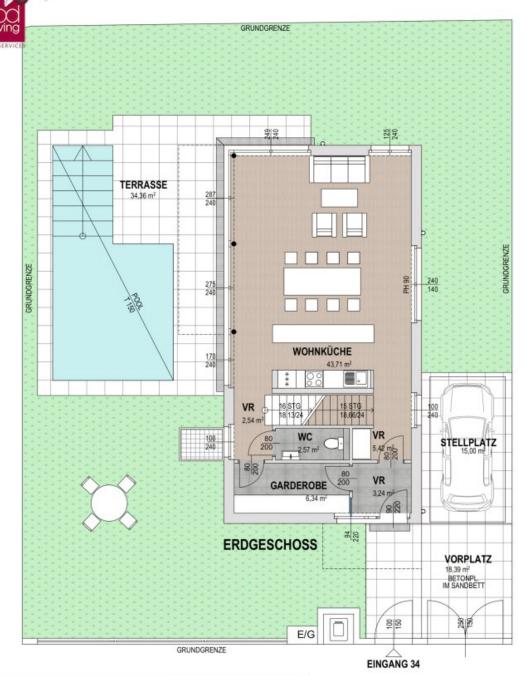


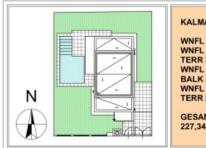






## MANSTRASSE 34, 1130 WIEN



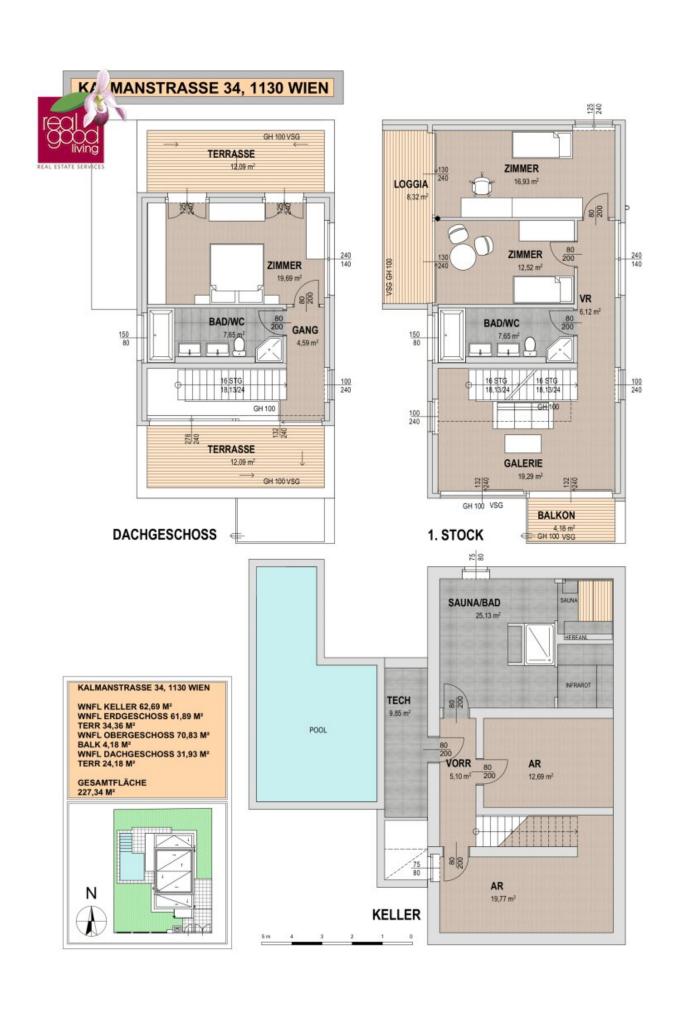


#### KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN

WNFL KELLER 62,69 M²
WNFL ERDGESCHOSS 61,89 M²
TERR 34,36 M²
WNFL OBERGESCHOSS 70,83 M²
BALK 4,18 M²
WNFL DACHGESCHOSS 31,93 M²
TERR 24,18 M²

GESAMTFLÄCHE 227,34 M² KALMANSTRASSE 34

5m 4 3 2 1 0





## ergieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG Einfamilienhaus Kalmanstraße 34 Gebäude(-teil) Baujahr 2019 Nutzungsprofil Einfamilienhäuser Letzte Veränderung Straße Kalmanstraße 34 Katastralgemeinde PLZ/Ort 1130 Wien-Hietzing KG-Nr. 01201 Grundstücksnr. 1441/6 Seehöhe 224 m

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

HWB Ref,SK A ++A + A В D E G

HWBnur: 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 Verfuste der Wärmebereitstellung, der Wärmevertallung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgebe sowie älifälliger

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Hetzenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines deßer notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenargiebedarf).

fess: 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 (PEBen.) und einen nicht erneuerbaren (PEBeen.) Anteil auf.

CO2: Gesamte den Endenergiebederf zuzurechnende Kohlendiexidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

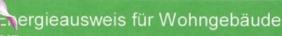
Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an

Disser Energiesusweis 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 des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregein unterstellt.

ArchiPHYSIK 16.1.36 - lizenziert für DI Markus Hösel

MHOE

01.05.2019



OIB RECEIPTIONS

OIB-Richtlinie 8 Auspahe März 2015

#### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	296,58 m²	charakteristische Länge	1,52 m	mittlerer U-Wert	0,313 W/m²K	
Bezugsfläche	237,26 m²	Klimaregion	N	LEK⊤-Wert	26,68	
Brutto-Volumen	913,28 m³	Heiztage	220 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung	
Gebäude-Hüllfläche	600,68 m²	Heizgradtage	3516 Kd	Bauweise	schwere	
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C	

#### ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf Heizwärmebedarf	erfüllt	47,57 kWh/m²a	2		34,61	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen			HWB RK E/LEB RK	34,61 35,07	kWh/m²a kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor Erneuerbarer Anteil	erfüllt (alternativ zu EEB mex.RK)	0,850	2	fGEE	0,710	

#### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	11.186	kWh/a	HWB Ref, SK	37,72	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	10.325	kWh/a	HWB sk	34,81	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	3.788	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	5.868	kWh/a	HEB sk	19,79	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			€ AWZ.H	0,42	
Haushaltsstrombedarf	4.871	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	10.739	kWh/a	EEB sk	36,21	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	20.513	kWh/a	PEB sk	69,16	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14.177	kWh/a	PEB n.ern.SK	47,80	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6.336	kWh/a	PEB em.8K	21,36	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	2.964	kg/a	CO2 sk	9,99	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			fore	0,705	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	PV Export, SK	0,00	kWh/m²a

#### ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	
Ausstellungsdatum	01.05.2019	Unterschrift	BM DU Markus Hosel Uferdasse/2
Gültigkeitsdatum	30.04.2029		3474 Altenworth

Die Energiekennzahlen dieses Energieeusweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auffelen. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihner Energiekennzahlen von der hier angegebenen abweichen.

ArchiPHYSIK 16.1.36 - lizenziert für DI Markus Hösel

MHOE

01.05.2019

## **Objektbeschreibung**

## Diese Villa vereint modernes Wohngefühl mit hohem Komfort und großzügigen Außenflächen.

Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf drei Wohnebenen plus Vollkeller, hochwertiger Ausstattung und einem traumhaften Garten mit Pool.

Ideal für Familien, Naturliebhaber und Sportbegeisterte – in ruhiger Lage nahe dem Lainzer Tiergarten und der Hermesvilla ("Schloss der Träume").

## Raumaufteilung

#### Erdgeschoss (EG):

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und direktem Gartenzugang
- Vorraum / Entrée
- Gäste-WC

#### 1. Obergeschoss (1. OG):

- 2 Zimmer mit Zugang zur Loggia
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- Galerie mit Zugang zum Balkon

#### Dachgeschoss (DG):

- Großes Zimmer (z. B. Master Suite oder Büro) mit Zugang zu den Terrassen
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC
- Gang mit zusätzlichem Terrassenzugang

#### Kellergeschoss:

- 2 vielseitige Räume (Fitness, Hobby, Stauraum)
- Technikraum

#### Garten & Außenbereich:

- Pool, gepflegte Grünfläche
- 2 PKW-Stellplätze auf Eigengrund

## Flächen (ca.)

- Wohnfläche: 165 m²
- Terrassen/Balkon/Loggia: 62 m²
- Keller: 63 m<sup>2</sup>
- Garten: 153 m<sup>2</sup>
- PKW-Stellplätze: 2

## Ausstattung

- Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe
- Klimaanlage in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in Nassräumen, Echtholzparkett in Wohn- & Schlafbereichen
- Fenster & Terrassentüren mit Mehrfachverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz (elektrisch)
- Bäder mit Fenster, Badewanne, bodengleiche Dusche und Toilette
- Getrennte Toiletten (Gäste-WC)
- Grünblick in ruhiger Wohnlage
- Swimmingpool im Garten

#### • 2 PKW-Stellplätze

## **Besichtigung & Kontakt**

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

#### ? Kontakt:

#### **Herr Bruno Franz**

? +43 664 3553 790

Bitte beachten Sie, dass wir nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen übermitteln können.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <425m Apotheke <425m Klinik <600m Krankenhaus <1.050m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <925m Universität <2.150m Höhere Schule <5.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m Bäckerei <875m Einkaufszentrum <3.200m

### Sonstige

Geldautomat <475m Bank <475m Post <1.500m Polizei <1.825m

#### Verkehr

Bus <150m Straßenbahn <950m U-Bahn <3.100m Bahnhof <1.600m Autobahnanschluss <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap