

**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 m <sup>2</sup>
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
Gesamtmiete	5.995,00 €
Kaltmiete (netto)	5.995,00 €
Kaltmiete	5.995,00 €
Infos zu Preis:	

Provisionsfrei

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



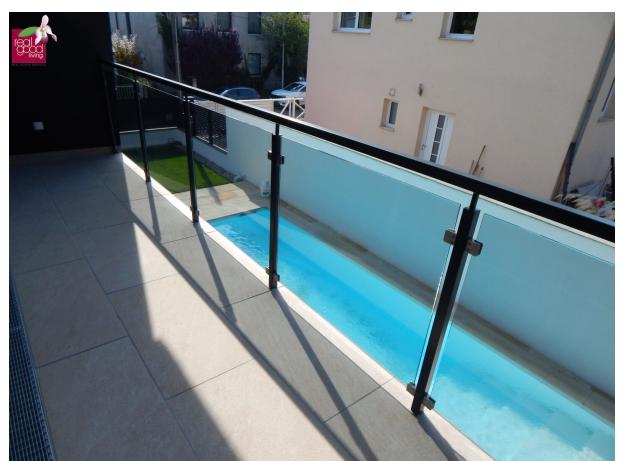


Stubenvoll IMMOBILIEN

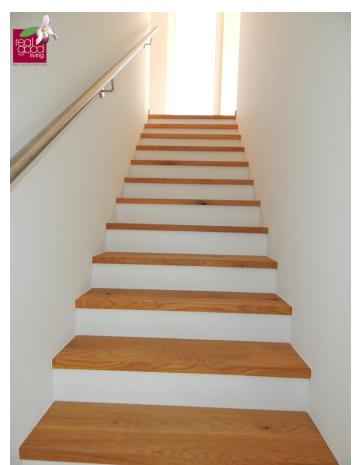








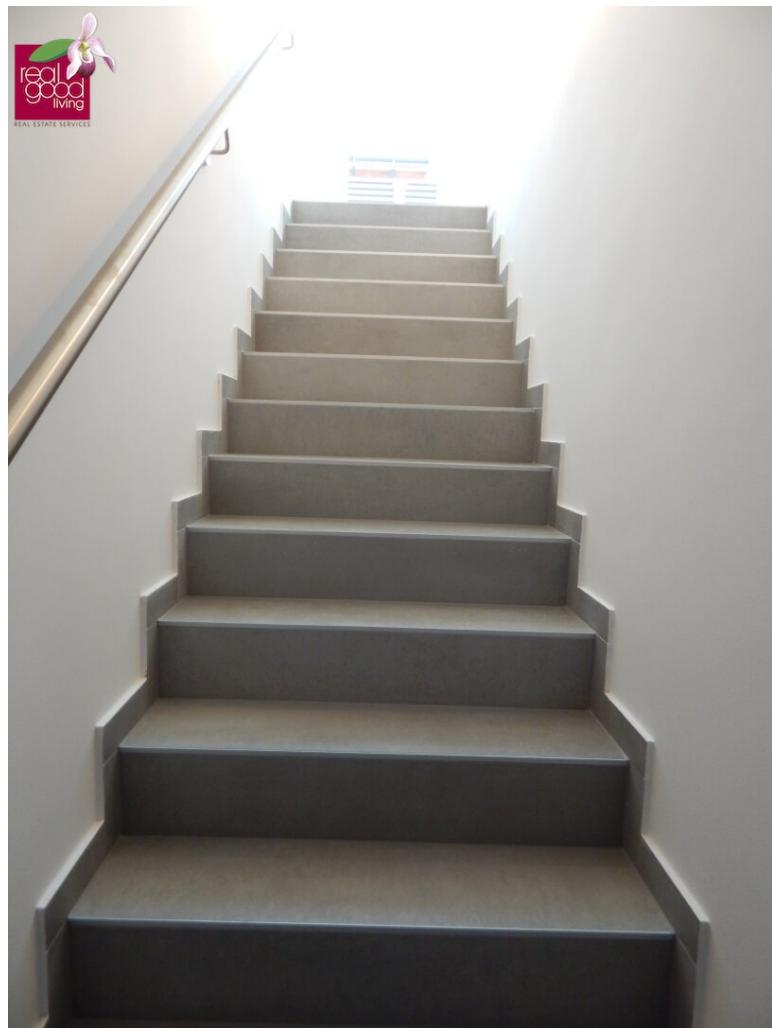




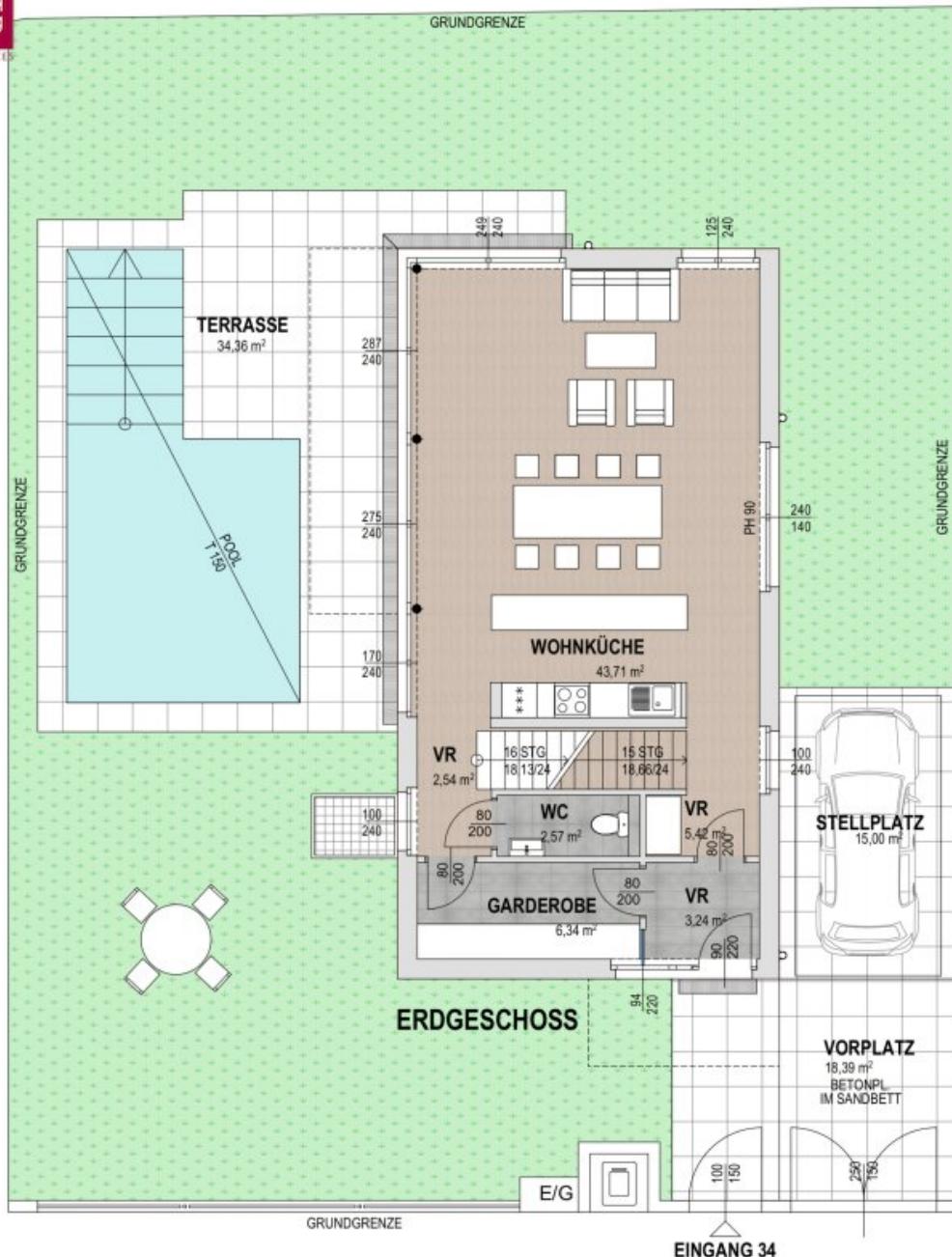








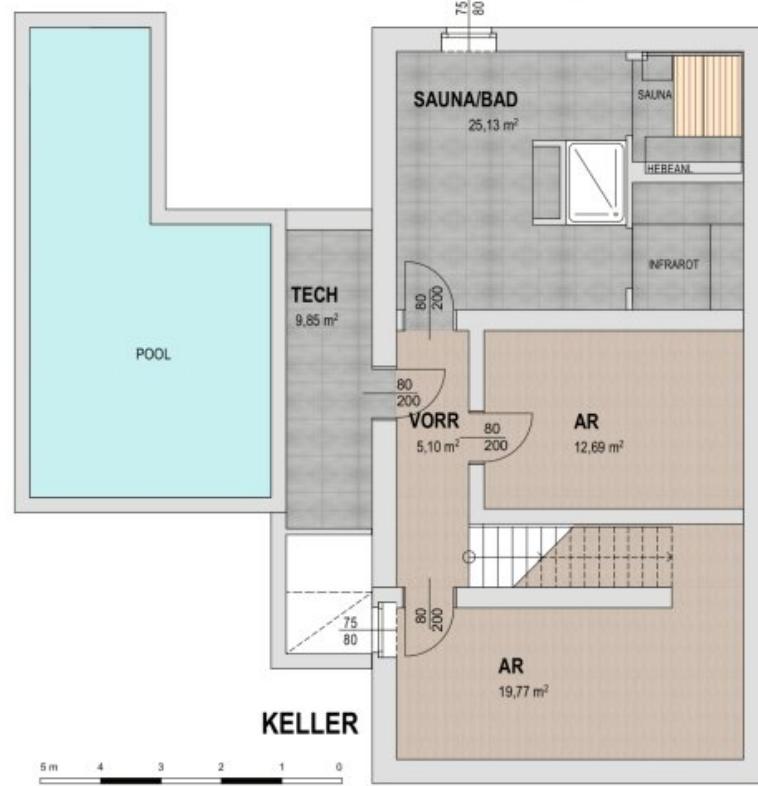
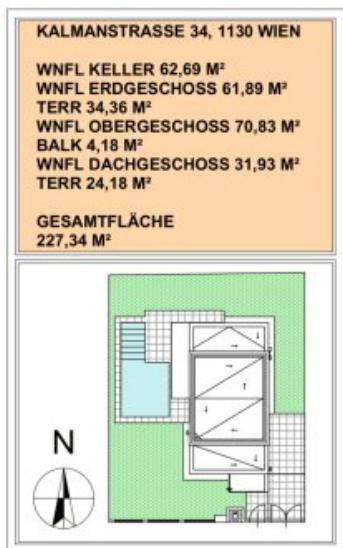
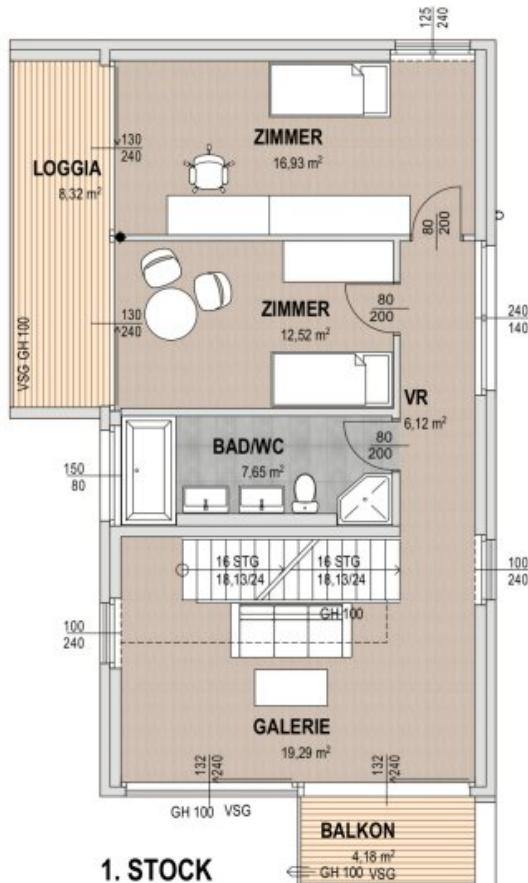
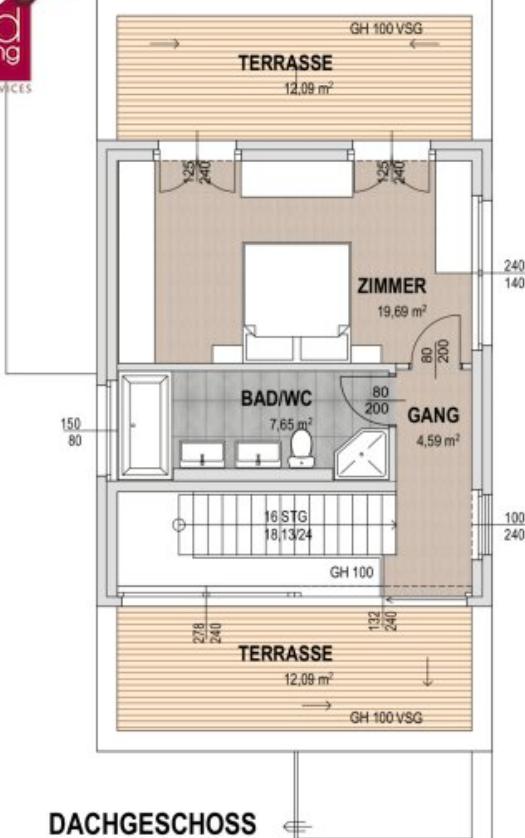
KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN



KALMANSTRASSE 34

5 m 4 3 2 1 0

# KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN

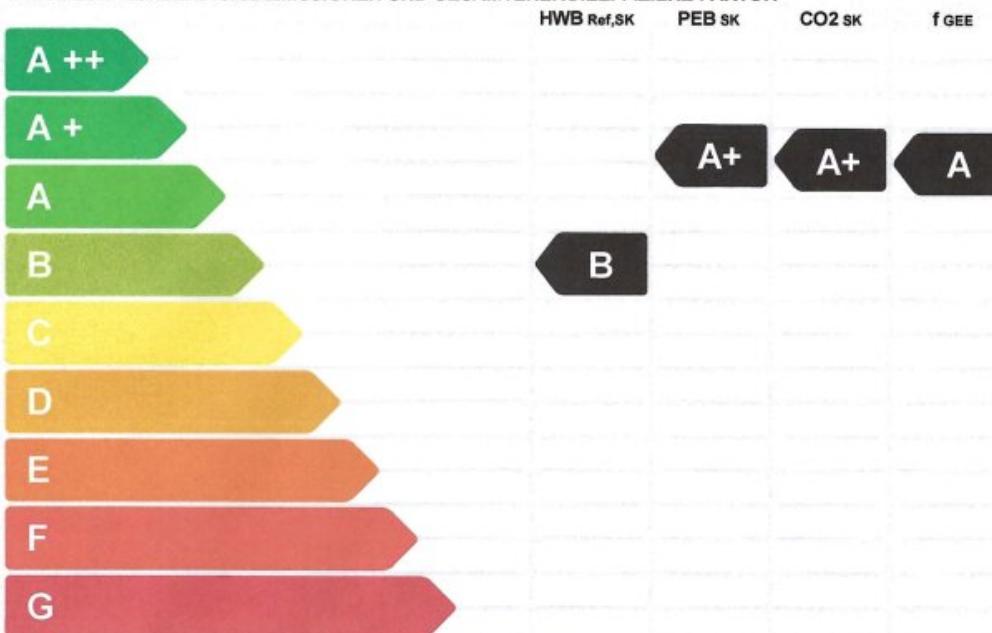


# Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Einfamilienhaus Kalmanstraße 34		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Kalmanstraße 34	Katastralgemeinde	Auhof
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:** 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.

**WWB:** 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 Wärmetransport, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** 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:** 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>Ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>Non</sub>) 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 das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



# Energieausweis für Wohngebäude

DIB-Richtlinie 8  
Ausgabe März 2015

REAL ESTATE SERVICES

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	296,58 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,52 m	mittlerer U-Wert	0,313 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	237,26 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	LEK r-Wert	26,68
Brutto-Volumen	913,28 m <sup>3</sup>	Heiztage	220 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	600,68 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3516 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,66 l/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	47,57 kWh/m <sup>2</sup> a	≥ HWB <sub>Ref,RK</sub>	34,61 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	34,61 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen		E/LEB <sub>RK</sub>	35,07 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	erfüllt (alternativ zu EEB <sub>max,RK</sub> )	0,850	≥ f <sub>GEE</sub>	0,710
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	11.186 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	37,72 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	10.325 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	34,81 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	3.788 kWh/a	WWWWB	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	5.868 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	19,79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	0,42
Haushaltsstrombedarf	4.871 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	10.739 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	36,21 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	20.513 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	69,16 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14.177 kWh/a	PEB <sub>n.en.,SK</sub>	47,80 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6.336 kWh/a	PEB <sub>en.,SK</sub>	21,36 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	2.964 kg/a	CO2 <sub>SK</sub>	9,99 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,705
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GVR-Zahl		Ersteller
Ausstellungsdatum	01.05.2019	Unterschrift
Gültigkeitsdatum	30.04.2029	BM DI Markus Hösel Uferdasse 2 8474 Altenworth

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 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
- Vorräum / 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 m<sup>2</sup>**
- Terrassen/Balkon/Loggia: **62 m<sup>2</sup>**
- 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:

Frau Ali

? +43 6609971899

**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 Doppelmaßlers – 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

U-Bahn <3.100m

Straßenbahn <950m

Bahnhof <1.600m

Autobahnanschluss <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap