

**Endlich Zuhause: Wo Platz auf Lebensqualität trifft! - Haus mit 10 Zimmern, Garage und 5 Bädern**



**Objektnummer: 461**

**Eine Immobilie von KBM Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	5
<b>Keller:</b>	26,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
32.364,00 € inkl. 20% USt.	

## Ihr Ansprechpartner



**Kathi Brandstetter-Mszyca**

KBM Immo GmbH  
Rosenfeldstraße 92  
3430 Frauenhofen

H +43 664 54 81 966

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





KBM Immobilien GmbH



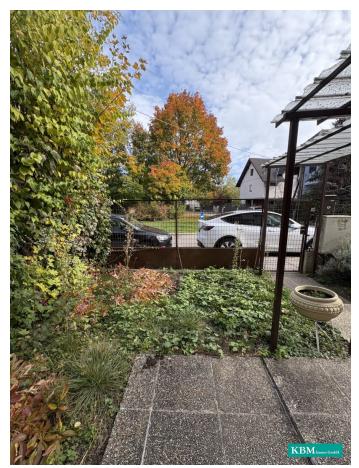
KBM Immobilien GmbH



KBM Immobilien GmbH











KBM Inno GmbH

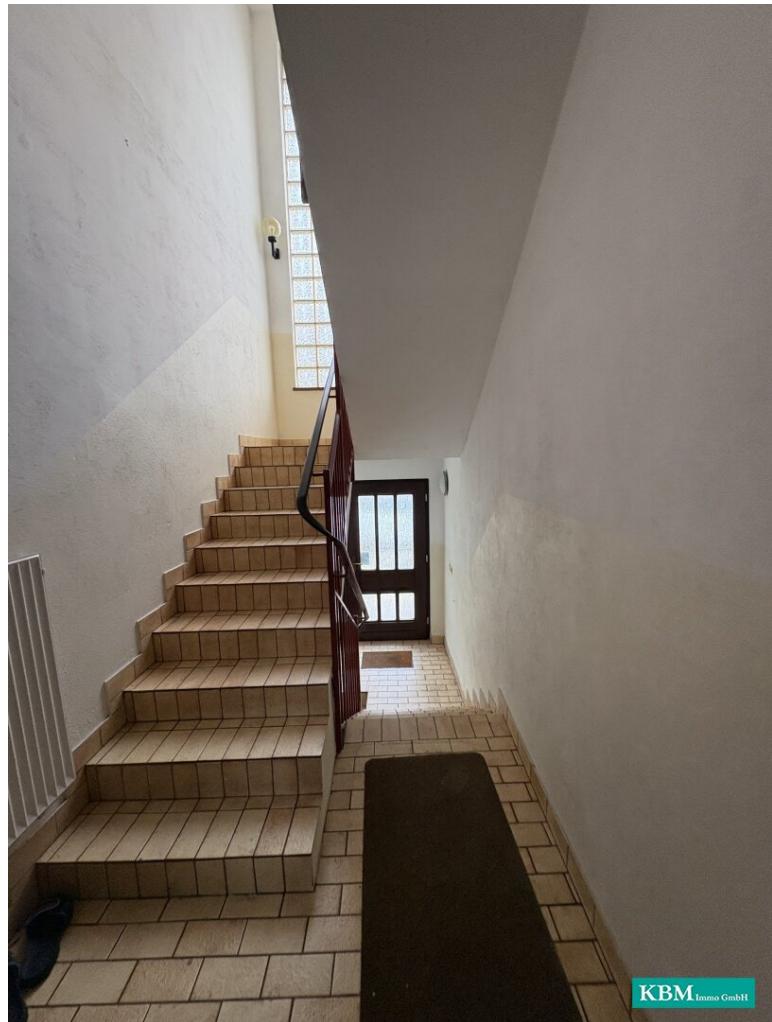


KBM Inno GmbH



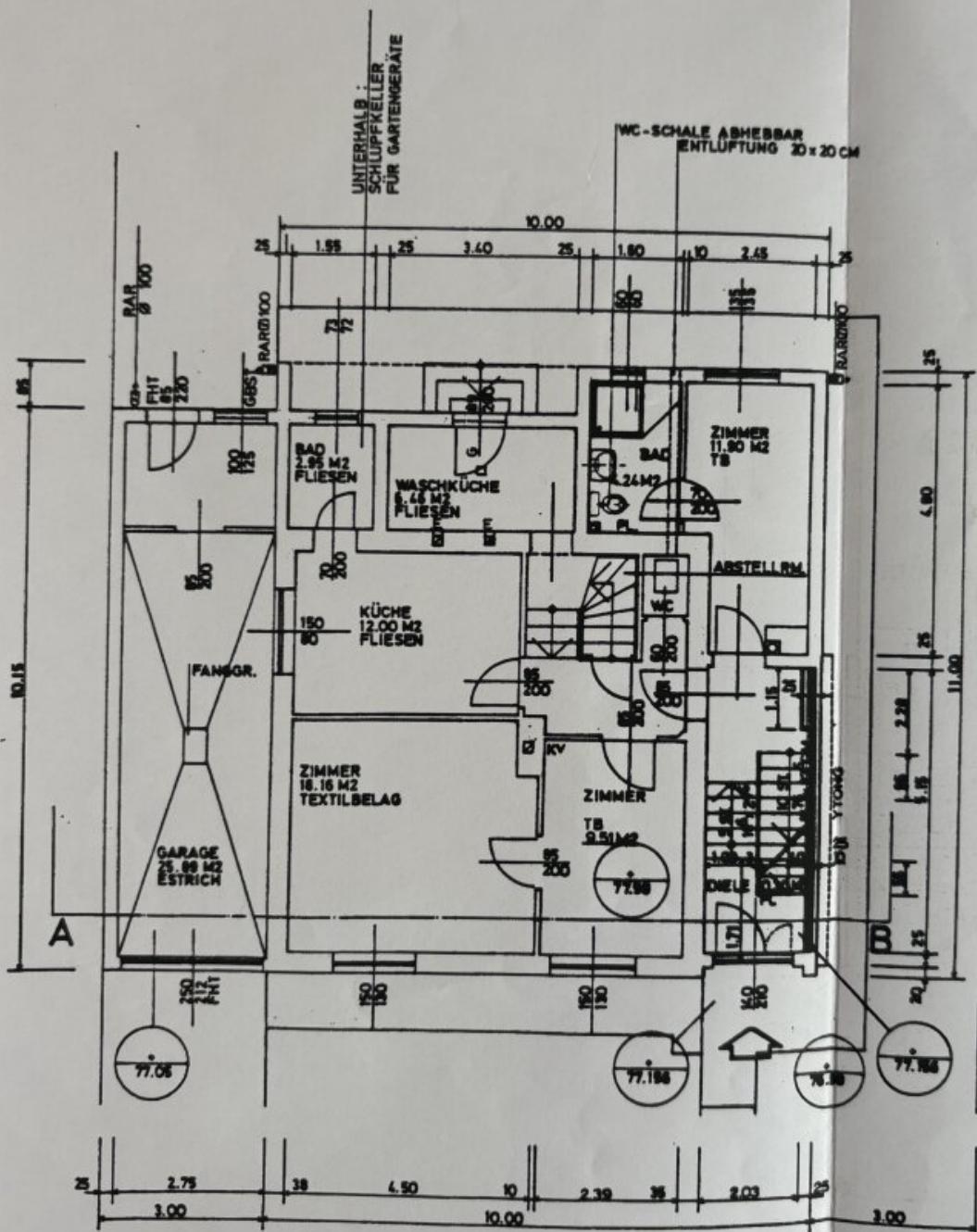
KBM Inno GmbH





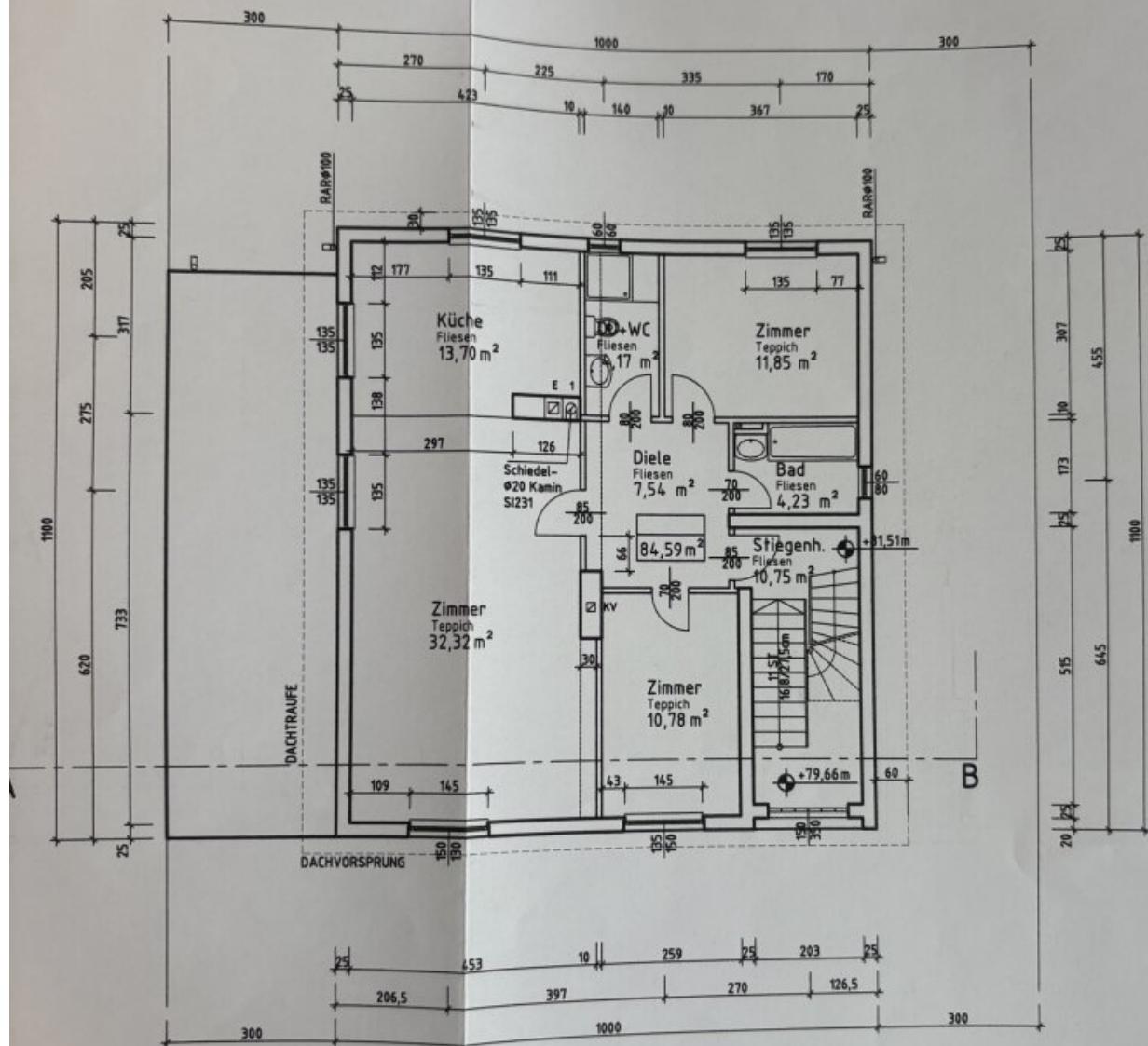


## WESTANSICHT



## ERDGESCHOSS

# SÜDANSICHT



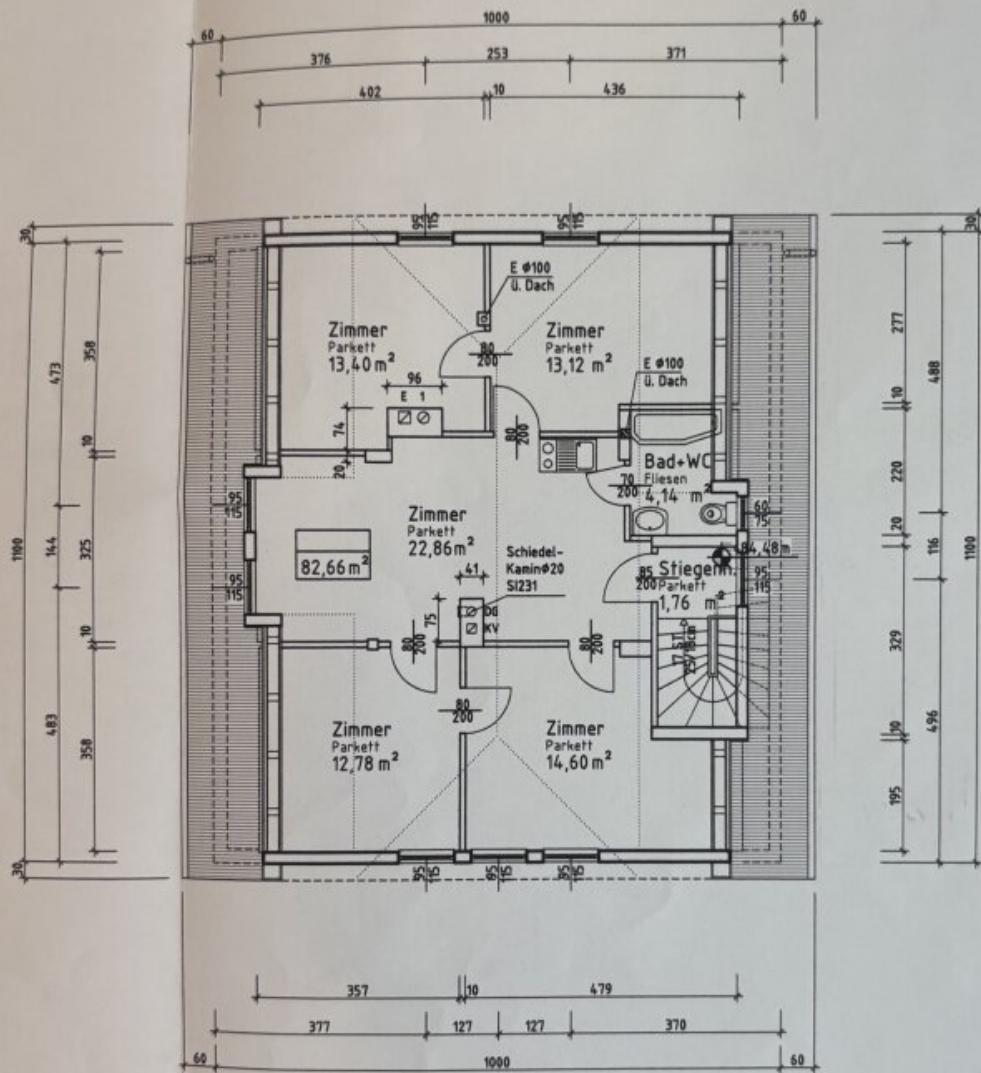
1. STOCK

ESTRICH 3CM  
U-BETON 10CM  
PVC-FOLIE  
SANDBETT  
ROLLIERUNG 25CM

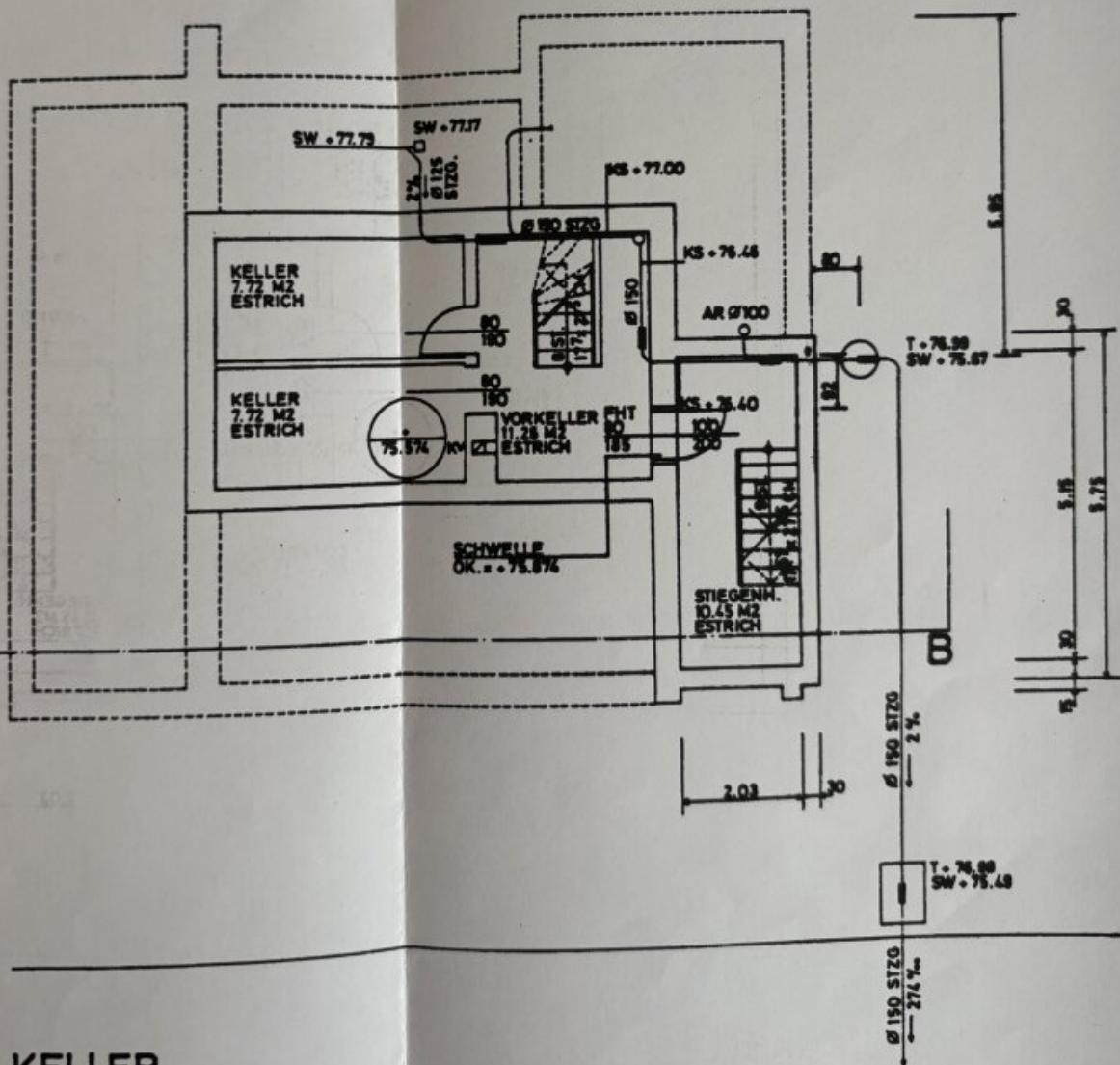
BODENBELAG  
ESTRICH  
ISOLIERUNG  
BETONDECKE

ESTRICH 4CM  
U-BETON 12CM  
PVC-FOLIE  
SANDBETT  
ROLLIERUNG 25CM

## SCHNITT A-B



## DACHGESCHOSS



KELLER

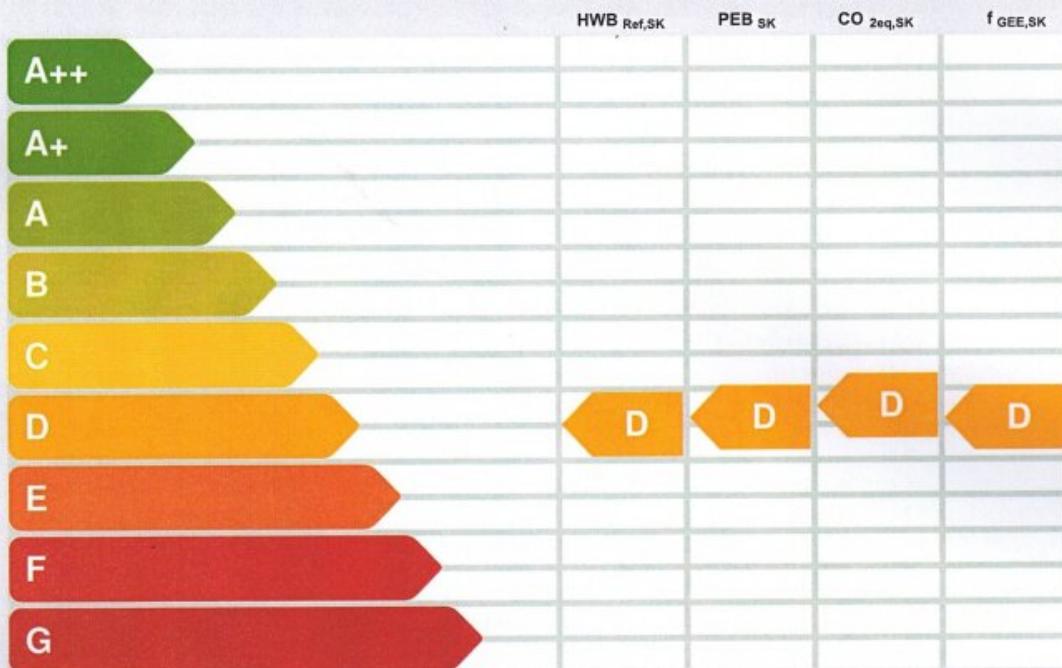
# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Aumühlstraße 42	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	EG, OG, DG	Baujahr	1964
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1995
Straße	Aumühlstraße 42	Katastralgemeinde	Rodaun
PLZ/Ort	1230 Wien	KG-Nr.	1807
Grundstücksnr.	.425 & 92/43	Seehöhe	210 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR** jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energie, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>EE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits 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>nern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

## GEBAUDEKENNDATEN

				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	296,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	298 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	237,6 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 684 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	960,1 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	593,8 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,62 m	mittlerer U-Wert	0,67 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	55,34	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK} = 110,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Endenergiebedarf	$EEB_{RK} = 194,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK} = 2,06$

Heizwärmebedarf	$HWB_{RK} = 110,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	$PEB_{HEB,n.ern.,RK} = 198,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK} = 36\,897 \text{ kWh/a}$	$HWB_{Ref,SK} = 124,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK} = 36\,897 \text{ kWh/a}$	$HWB_{SK} = 124,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Warmwasserwärmebedarf	$Q_{tw} = 2\,276 \text{ kWh/a}$	$WWWB = 7,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK} = 59\,277 \text{ kWh/a}$	$HEB_{SK} = 199,6 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Energieaufwandszahl Warmwasser		$\epsilon_{AWZ,WW} = 3,60$
Energieaufwandszahl Raumheizung		$\epsilon_{AWZ,RH} = 1,38$
Energieaufwandszahl Heizen		$\epsilon_{AWZ,H} = 1,51$
Haushaltsstrombedarf	$Q_{HHSB} = 4\,125 \text{ kWh/a}$	$HHSB = 13,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK} = 63\,401 \text{ kWh/a}$	$EEB_{SK} = 213,5 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK} = 72\,584 \text{ kWh/a}$	$PEB_{SK} = 244,4 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK} = 68\,407 \text{ kWh/a}$	$PEB_{n.ern.,SK} = 230,4 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBem.,SK} = 4\,177 \text{ kWh/a}$	$PEB_{em.,SK} = 14,1 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK} = 12\,550 \text{ kg/a}$	$CO_{2eq,SK} = 42,3 \text{ kg/m}^2\text{a}$
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		$f_{GEE,SK} = 2,07$
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK} = - \text{ kWh/a}$	$PVE_{EXPORT,SK} = - \text{ kWh/m}^2\text{a}$

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TBW GmbH Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg-Land
Ausstellungsdatum	20.10.2025	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	19.10.2035		
Geschäftszahl			

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 den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt GEQ  
Aumühlstraße 42

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB Ref,SK 124 f GEE,SK 2,07**

**Gebäudedaten**

Brutto-Grundfläche BGF	297 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub> 1,62 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	960 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub> 0,62 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	594 m <sup>2</sup>	

**Ermittlung der Eingabedaten**

- Geometrische Daten: lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung, Plannr. 0409\_01  
Bauphysikalische Daten: lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung  
Haustechnik Daten: lt. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung

**Haustechniksystem**

- Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)  
Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung  
Lüftung: Fensterlüftung

**Berechnungsgrundlagen**

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäude Teile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:  
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: Mai 2023

**Anmerkung**

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1230 Wien – ein Raum voller Möglichkeiten, der darauf wartet, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden! Diese großzügige Immobilie mit einer beeindruckenden Fläche von 270 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die Chance, ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen. Zum Kaufpreis von 899.000,00 € erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Projekt, das Ihr kreatives Potenzial entfaltet.

Das sanierungsbedürftige Haus lädt dazu ein, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen umzusetzen. Stellen Sie sich vor, wie Sie mit Geschick und Fantasie dieses Raumwunder in Ihr persönliches Traumhaus verwandeln. Die vorhandene Infrastruktur, wie die 5 Bäder, bietet Ihnen bereits eine hervorragende Basis, um eine Wohnatmosphäre zu schaffen, die sowohl Funktionalität als auch Stil vereint.

Die technischen Details des Hauses sind vielversprechend: Für eine wohlige Wärme sorgt der Kamin an kalten Winterabenden für eine gemütliche Atmosphäre. Die zentrale Gas Heizungsanlage garantiert Ihnen angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Die Badezimmer sind mit Fenstern ausgestattet, die Tageslicht hereinlassen und somit eine angenehme, helle Umgebung schaffen. Ob Badewanne oder Dusche – hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und verwöhnen lassen. Im Jahre 1998 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und ein Prefa Dach wurde verlegt.

Durch die optimale Aufteilung ist das Haus auch für eine Großfamilie bestens geeignet.

Zusätzlich zur Wohnfläche bietet die Garage mit ca. 25m<sup>2</sup> und einem elektrischen Garagentor viel Platz für Ihr Auto oder zusätzlichen Stauraum, sowie auch der ca. 27m<sup>2</sup> große Keller. Dies ist besonders in städtischen Gebieten von unschätzbarem Wert und erhöht den Komfort für Sie und Ihre Familie.

Die Lage in 1230 Wien ist ideal für Familien und Berufstätige gleichermaßen. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn, sodass Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum oder zu Ihrem Arbeitsplatz gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung – alles in Ihrer Nachbarschaft!

Dieses Haus in 1230 Wien ist mehr als nur eine Immobilie; es ist eine leere Leinwand, die darauf wartet, von Ihnen gestaltet zu werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Zukunft zu investieren, die ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet wird. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses sanierungsbedürftige Haus in Ihr persönliches Traumdomizil.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen

Sie uns gemeinsam die Möglichkeiten entdecken, die dieses außergewöhnliche Angebot für Sie bereithält!

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Homepage unter [www.kbmimmo.at](http://www.kbmimmo.at).

Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eine eigene Haftung ist ausgeschlossen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap