

**Absolute Gelegenheit-Neubaueigentum mit kleinem Garten
in absoluter Grünlage trotz bester Verkehrsanbindung**



Objektnummer: 55701

Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	129,24 €
Sonstige Kosten:	65,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus L. Wildauer Wildhausen

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
1/13 Rabensteig
1010 Wien

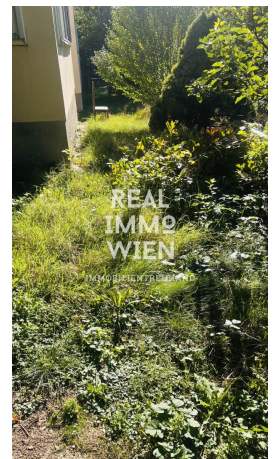
T +4315120488
H +436641419450

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Energieausweis für Wohngebäude

OiB Die Österreichische
Instandhaltung
Bauingenieure

OiB-Richtlinie 5
Ausgabe: März 2015

SEIZIONUNG		NPH - Neuwaldggen: 45	
Gebäude (teil)	-	Baujahr	1952
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	keine
Straße	Neuwaldggenstraße 45	Katastralgemeinde	Neuwaldggen
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals	KG-Nr.	1404
Grundstücksnr.	77	Seehöhe	200 m

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



H29: Der Referenz-Hausthermometer ist eine Wärmewage, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normierten gefestigten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung offener, über 10 m^2 der Luftgrenzfläche g zu halten.

H30: Der Wärmewasserzähler ist ein Messgerät zur Erfassung des Wärmestroms an Flächenübergang oder Oberflächen.

H31: Das Heizenergiemessgerät wird zusätzlich zur Heiz- und Wärmewasserzählermessung der Verluste des Gebäudetechnischen Systems berechnet. Es darf nicht insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeleitung, der Wärmepenetration und der Wärmeabgabe sowie offener Flächen.

H32: Das Haushaltsthermometer ist ein Flächenübergang (Oberfläche) geeignet. Es entspricht in etwa dem durchschnittlichen Nennverbrauch Stromverbrauch.

EEB: Der Endenergiebrennstoff umfasst zusätzlich zum Heizenergiebrennstoff den Marktanteil des Brennstoffs, der als stofflicher Endenergiebrennstoff und zugleich einer der beiden Hauptstoffe des BHK ist. Der stoffliche Anteil entspricht genau 1/3 von 100, die Energieanteile 2/3 von 100, d. h. 66,67 %.

FE8: Die Preisänderungsbeziehung ist die Endveränderung einschließlich der Verluste in allen Variablen. Die Preisänderungsbeziehung wird einem Preisverlust (PEB an.) oder einem nicht erreichten (PEB n.a.) Anteil auf.

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

Dr. L. Targyik-Kutter, Ingenieurkonsulent
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2017.041503 REPEATS a1517 - Wien Geschäftszahl 288-2019 09.07.2019

Bearbeiter TKL
Seite 3

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

GEBÄUDEKENNDATEN					
Brutto-Grundfläche	1.840 m²	charakteristische Länge	2,81 m	mittlerer U-Wert	1,40 W/m²K
Baugröße	1.472 m²	Heizhöhe	296 d	LDK-, W-Wert	91,0
Brutto-Volumen	5.542 m³	Heizungsdichte	3491 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.123 m²	Klimaregion	N	Bauweise	reihenhäuser
Kompaktheit (AV)	0,38 1/m	Nom.-Außen-Temperatur	-12,4 °C	St.-Innen-Temperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	10000	136,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	10000	136,8 kWh/m²a

Objektbeschreibung

Wunderschöne Wohnung mit eigenem Garten in Neuwaldegg – Ihr Rückzugsort am Wienerwald

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in Neuwaldegg, die Ihnen den perfekten Rückzugsort inmitten der Natur bietet! Diese charmante Immobilie besticht durch ihren eigenen Garten und eine ideale Lage direkt am Wienerwald.

Besonderheiten der Wohnung:

- **Eigener Garten:** Genießen Sie die Vorzüge eines eigenen Gartens, der Ihnen ausreichend Platz für Entspannung, Gartenarbeit oder gesellige Grillabende bietet.
- **Offene Küche:** Die offene Küche ist modern gestaltet und bietet Ihnen genug Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gleichzeitig mit Familie und Freunden in Kontakt zu bleiben.
- **Zwei Schlafzimmer:** Die zwei
- Schlafzimmer bieten Ihnen Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelles Wohnen.
- **Offener Kamin und grosser Kachelofen**
- Der elegante offene Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Abenden ein.

Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und der Nähe zur Natur macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Erleben Sie die Ruhe und Schönheit des Wienerwaldes direkt vor Ihrer Haustür. Ein direkter Zugang von der Wohnung zum Eigengarten ist möglich und angedacht.

Profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, während Sie

gleichzeitig die Vorzüge einer naturnahen Umgebung genießen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Beste Verbindung nach Hütteldorf und mit der U4 in die Stadt ?

BESICHTIGUNG AUCH AM WOCHENENDE MÖGLICH!!

+43 664 1419450

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap