

## Prachtvoll sanierte Balkonwohnung - ruhige Hofgartenlage



Objektnummer: 6739-3

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Preis**

BeFirst Immobilien GmbH  
Untere Weißgerberstraße 16/4  
1030 Wien

T +436769206640

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





## Top 31-32 3. Obergeschoss

**Wohnfläche**  
**50,18 m<sup>2</sup>**

**Balkon**  
**7,45 m<sup>2</sup>**

1 Vorraum 3,89 m<sup>2</sup>  
2 Abstellraum 2,15 m<sup>2</sup>  
3 WC 1,45 m<sup>2</sup>  
4 Gang 4,56 m<sup>2</sup>  
5 Wohnküche 22,57 m<sup>2</sup>  
6 Schlafzimmer 11,85 m<sup>2</sup>  
7 Bad 3,70 m<sup>2</sup>



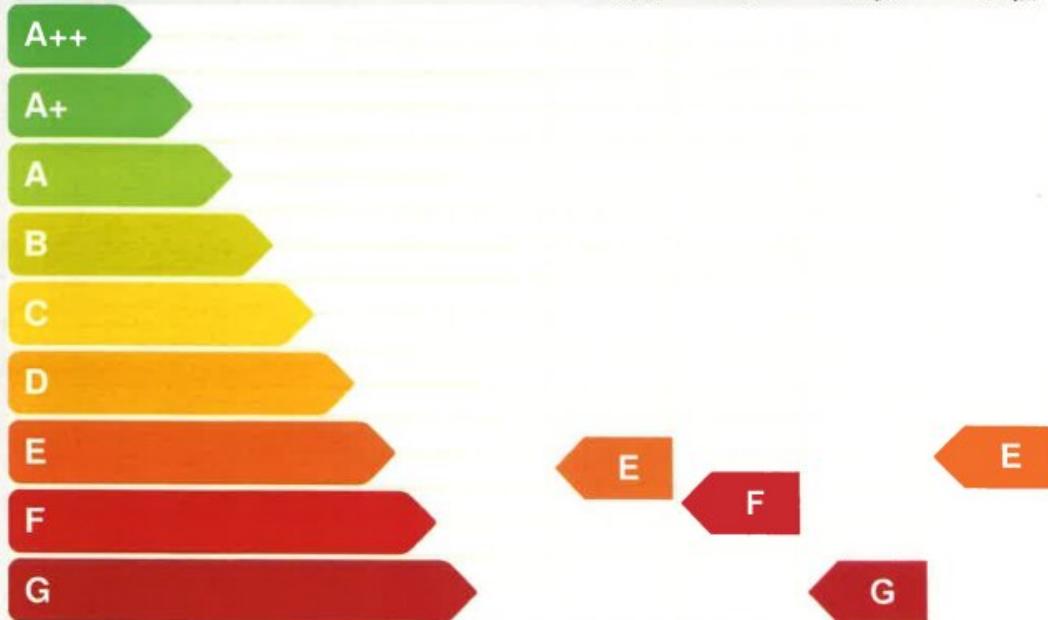
# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Sturzgasse 44 (Wohnungen EG-OG3)	Umsetzungsstand	
Gebäude(-teil)	EG-OG3	Baujahr	1909
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Sturzgasse 44	Katastralgemeinde	Rudolfsheim
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	1306
Grundstücksnr.	.1074	Seehöhe	200 m

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

HWB<sub>Ref,SK</sub> PEB<sub>SK</sub> CO<sub>2eq,SK</sub> f<sub>GEE,SK</sub>



**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 Haushaltstrombedarf 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 Endenergiertäge und zusätzlich 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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergiertäge und zusätzlich 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>er</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamt 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 Benutzerverhaltens. 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN						EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	1.515,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung	
Bezugsfläche (BF)	1.212,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.673 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>	
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	5.711,7 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp	
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.901,4 m <sup>2</sup>	Nom-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	-	
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)		
charakteristische Länge (lc)	3,00 m	mittlerer U-Wert	1,50 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)		
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	89,80	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 <sub>Ref,RK</sub> = 165,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub> = 165,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf		EEB <sub>RK</sub> = 281,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,RK</sub> = 2,84
Erneuerbarer Anteil		

## Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 280.999 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 185,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 280.999 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 185,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 15.493 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 432.612 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 285,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,25
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,42
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,46
Haushaltstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 34.527 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 467.138 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 308,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 532.651 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 351,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.ern,SK</sub> = 511.015 kWh/a	PEB <sub>n.ern,SK</sub> = 337,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBn.ern,SK</sub> = 21.636 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 14,3 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 114.674 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 75,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 2,91
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	INTERWOOD
Ausstellungsdatum	02.06.2020		Lerchenfelderstraße 131, 1070 Wien
Gültigkeitsdatum	01.06.2030	Unterschrift	
Geschäftszahl			<b>INTERWOOD - GLT GMBH</b> <b>INGENIEURBÜRO HOLZ &amp; UMWELT</b> <b>LERCHENFELDERSTR. 131</b> <b>A-1070 WIEN</b>

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.

# Objektbeschreibung

Gerne bieten wir Ihnen unverbindlich und freibleibend diese sonnendurchflutete, hochwertig sanierte helle 2 Zimmerwohnung mit Balkon in angenehmer Lage des 15. Bezirks an. Mit knapp 50 m<sup>2</sup> sehr guter Raumgestaltung, einer hübschen Außenfläche mit rd. 7 m<sup>2</sup> und großzügigem Stauraum bietet diese Immobilie ausreichend Platz und viel Wohnkomfort. Die moderne Ausstattung ist von hoher Qualität. Eleganter Feinstein im Badezimmer, wunderschöne Eiche Vollholz Parkettböden in Fischgrätmuster gelegt, Vollholztüren, chice Beleuchtungselemente und Fußbodenheizung geben ein wundervolles Lebensgefühl. Neben zahlreichen Wohnungen wurden auch die Fassade und die Allgemeinflächen dieses prachtvollen Gründerzeithauses aufwendig renoviert.

## Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- **Wohnfläche 50,18 m<sup>2</sup>**

1 Vorraum 3,89 m<sup>2</sup>

2 Abstellraum 2,15 m<sup>2</sup>

3 WC 1,45 m<sup>2</sup>

4 Gang 4,56 m<sup>2</sup>

5 Wohnküche 22,57 m<sup>2</sup>

6 Schlafzimmer 11,85 m<sup>2</sup>

7 Bad 3,70 m<sup>2</sup>

- Balkon 7,45 m<sup>2</sup>

## Zentrale Lage

In guter, zentraler Lage nahe an der U3 und der Straßenbahnlinie 49 gelegen, erreicht man auf kurzem Wege die Bezirke innerhalb des Gürtels aber auch Schönbrunn und den 14. Bezirk. In der nahen Umgebung bietet sich es ein weitreichendes Angebot an Schulen- und Kinderbetreuungseinrichtungen, vielfältige ärztliche Versorgung und mit dem Meiselmarkt und zahlreichen Nahversorgern eine bunte Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Kanzlei, RA Mag. Georg Schreiber, 1010 Wien, Schottenring 16 gebunden. Die Kosten betragen 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Preis sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an [bf@bfirst-immobilien.com](mailto:bf@bfirst-immobilien.com) zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap