

**Traumhafte Terrassenwohnung im Herzen von Baden -  
Ruhelage im Innenhof**



**Objektnummer: 6115/3335028**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beethovengasse 4-6
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	48,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ferdinand Stubenvoll

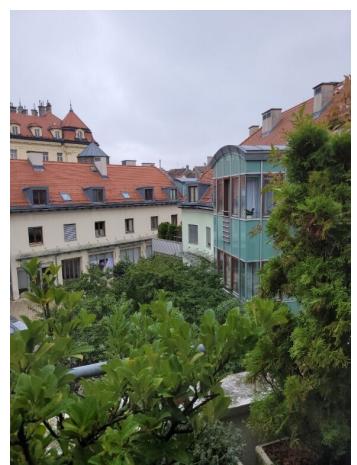
Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien

T +43 664 30 88 940  
H +436643088940

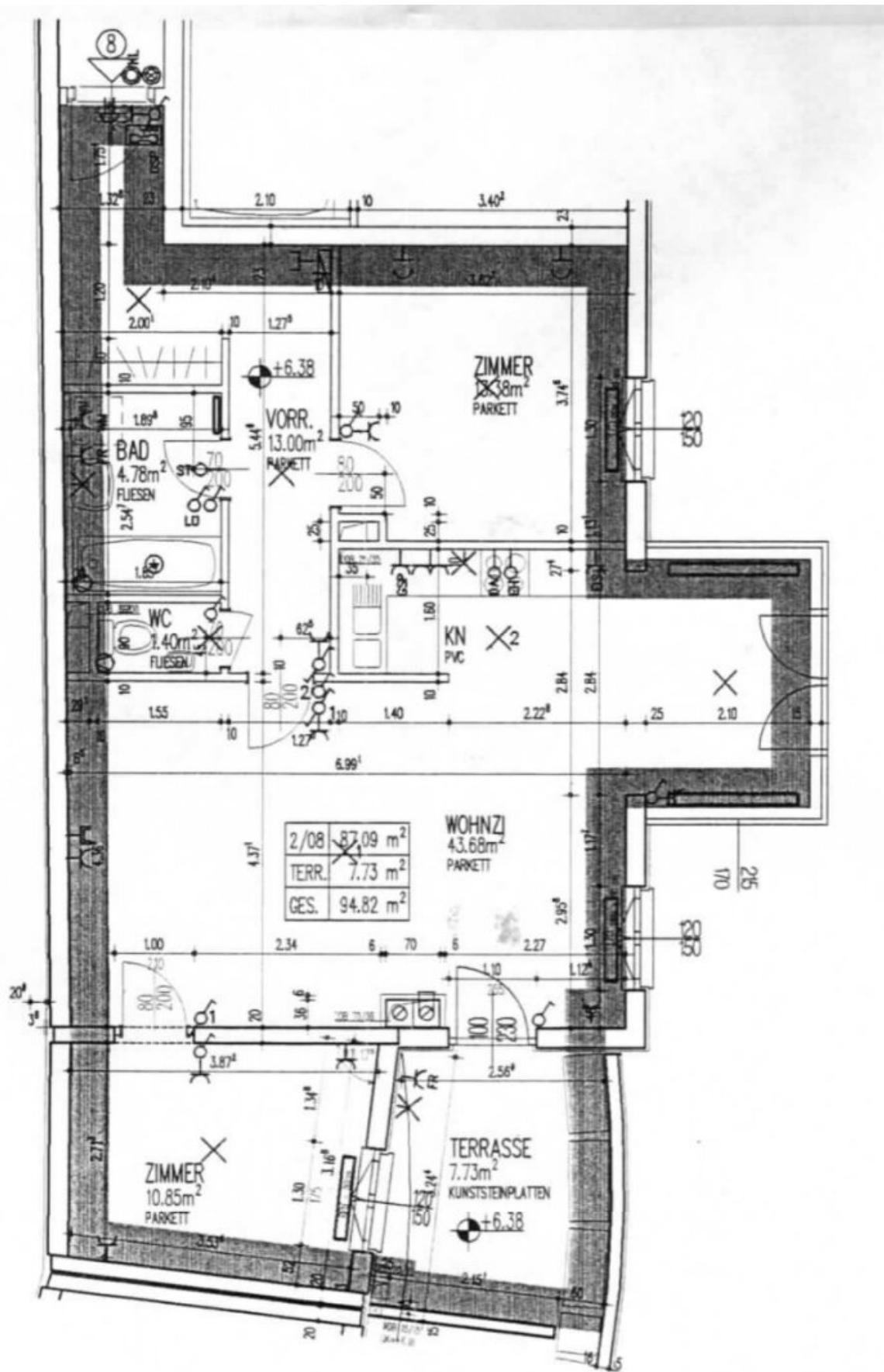
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur









# Energieausweis für Wohngebäude

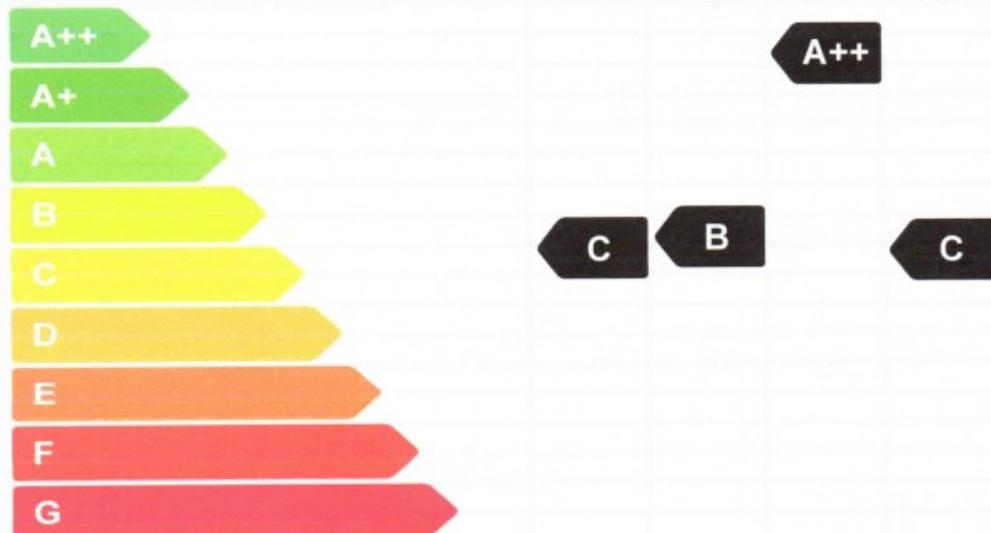
OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 8  
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Energieausweis	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1994/95
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Beethovenstrasse 4-6	Katastralgemeinde	Baden
PLZ/Ort	2500 Baden	KG-Nr.	04002
Grundstücksnr.	4	Seehöhe	233 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOREN 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 allfällige 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 Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energimenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergoeffizienz-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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ner</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamter 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 Vorlassung 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 8 „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

OTB-Richtlinie 5  
Ausgabe: Mai 2023

## GEBÄUDEKENNDATEN

	Wohnen		EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	104,2 m <sup>2</sup>	Heiztage	232 d
Bezugsfläche (BF)	83,4 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3649 KG
Brutto Volumen (Vs)	307,4 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N/SO
Gebäude-Hüllfläche (A)	62,0 m <sup>2</sup>	Norm-AußenTemperatur	-12,5 °C
Kompaktheit (A/V)	0,20 m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C
charakteristische Länge (l)	4,96 m	mittlerer U-Wert	1,180 W/m²K
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK r-Wert	50,79
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere
Teil-Vs	- m <sup>3</sup>		
			Kältebereitstellungs-System

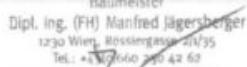
## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmeverbrauch	HWB_Ref.RK = 48,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_RK = 84,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f_GEE.RK = 1,09
Erneuerbarer Anteil	
Heizwärmeverbrauch	HWB_RK = 48,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB_Ref.n.em.RK = 28,4 kWh/m²a

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmeverbrauch	Q_Ref.SK = 5 617 kWh/a	HWB_Ref.SK = 53,9 kWh/m²a
Heizwärmeverbrauch	Q_h.SK = 5 496 kWh/a	HWB_SK = 52,7 kWh/m²a
Wärmewasserwärmeverbrauch	Q_hw = 799 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q_Heiz.SK = 8 006 kWh/a	HEB_SK = 76,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		EANZ_WW = 1,74
Energieaufwandszahl Raumheizung		EANZ_RH = 1,18
Energieaufwandszahl Heizen		EANZ_H = 1,25
Haushaltstrombedarf	Q_HHSB = 1 447 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q_EEB.SK = 9 453 kWh/a	EEB_SK = 90,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q_PEB.SK = 16 319 kWh/a	PEB_SK = 156,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q_PEBn.em.SK = 4 361 kWh/a	PEB_n.em.SK = 41,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q_PEBem.SK = 11 957 kWh/a	PEB_em.SK = 114,8 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q_CO2eq.SK = 702 kg/a	CO2eq.SK = 6,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f_GEE.SK = 1,10
Photovoltaik-Export	Q_PVEx.SK = 0 kWh/a	PV_Export.SK = 0,0 kWh/m²a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	ErstellerIn	BM. Dipl.Ing.(FH) Manfred Jägersberger
Ausstellungsdatum	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum		Dipl. Ing. (FH) Manfred Jägersberger 1230 Wien, Rösinggasse 21/35 Tel.: +43 1 660 220 42 62 Fax: +43 1 660 220 62 bmj@jaegersberger.at
Geschäftszahl		

Die Energiedaten 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 Energiedaten von den hier angegebenen abweichen.

# Objektbeschreibung

Traumhafte Terrassenwohnung im Herzen von Baden

## 3-ZIMMER-WOHNUNG IN RUHELAGE BEI DER FUSSGÄNGERZONE MIT TOLLER TISCHLER-AUSSTATTUNG

Diese charmante drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger Lage nahe der Fußgängerzone beim Grüner Markt im zweiten Liftstock eines gepflegten Hauses (Baujahr 1996, massive Ziegelbauweise mit Wärmedämmung).

Die ca. 87 m<sup>2</sup> große Wohnnutzfläche überzeugt durch eine hochwertige Tischlerausstattung: edle Parkettböden, Holzdecken und maßgefertigte Einbaumöbel schaffen ein warmes, einladendes Ambiente. Die moderne Küche ist mit Granitarbeitsflächen ausgestattet.

Sämtliche Zimmer sind innenhofseitig ausgerichtet und somit angenehm ruhig. Eine ca. 8 m<sup>2</sup> große Terrasse runden das Angebot ab.

### Ausstattung:

- Hochwertige Tischler-Einbaumöbel
- Edle Parkettböden und Holzdecken
- Maßgefertigte Küche mit Granitarbeitsfläche
- Terrasse (ca. 8 m<sup>2</sup>, Innenhoflage)
- Lift
- Tiefgarage im Haus
- Fernwärme (EVN)
- Wasser- und Kanalanschluss vorhanden

Mitten im Herzen von Baden: In nur ca. 2 Gehminuten erreichen Sie das Rathaus und die Fußgängerzonen, der UNESCO-Wertkulturerbe-Stadt. Nahversorger, Banken, Bäckerei, Konditoreien, Restaurants, Boutiquen und der Grüne Markt befinden sich praktisch vor der Haustüre.

Der Kurpark mit dem Casino sowie dem Stadttheater sowie das Kurzentrum mit Hallenbad,

Sauna und Therapieangeboten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Kindergärten, Schulen und der Bahnhof (Badner Bahn Direktverbindung bis zur Wiener Staatsoper) sind in wenigen Minuten fußläufig, und die Auffahrt auf die Südautobahn und A3 sind mit dem Auto in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Neben einen Einkaufbummel kann man auch das eine oder andere Heurigenlokal besuchen.

**Für Besichtigungen und weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an:**

**Herrn Hager unter 0699/ 1972 71 91.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <125m  
Klinik <325m  
Krankenhaus <1.850m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <75m  
Höhere Schule <8.225m  
Universität <9.325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <5.025m

### **Sonstige**

Bank <150m  
Geldautomat <150m  
Polizei <500m  
Post <425m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <3.925m

Straßenbahn <300m

Flughafen <5.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap