

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 ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	48,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

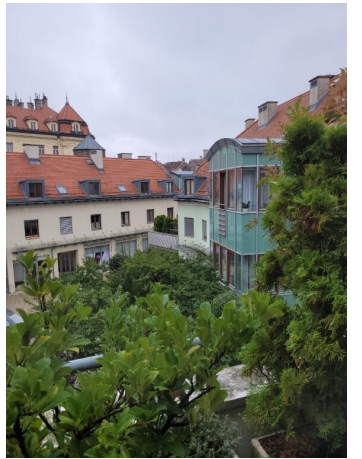
Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

T +43 664 30 88 940
H +436643088940

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
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, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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.

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

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

f_{0EE}: 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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	104,2 m ²
Bezugsfläche (BF)	83,4 m ²
Brutto Volumen (V _s)	307,4 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	62,0 m ²
Kompaktheit (A/V)	0,20 m ⁻¹
charakteristische Länge (L _c)	4,96 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-V _s	- m ³

Wohnen

Heiztage	232 d
Heizgradtage	3649 Kd
Klimaregion	N/SO
Norm-Außentemperatur	-12,5 °C
Soil-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	1,180 W/m ² K
LEK 1-Wert	50,79
Bauweise	schwere

EA-Art

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Fernwärme
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	48,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	84,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,09
Erneuerbarer Anteil		
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	48,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em.,RK} =	28,4 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	5 617 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	53,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	5 496 kWh/a	HWB _{SK} =	52,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} =	799 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} =	8 006 kWh/a	HEB _{SK} =	76,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	1,74
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,18
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,25
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	1 447 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	9 453 kWh/a	EEB _{SK} =	90,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	16 319 kWh/a	PEB _{SK} =	156,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n.em.},SK} =	4 361 kWh/a	PEB _{n.em.,SK} =	41,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em.},SK} =	11 957 kWh/a	PEB _{em.,SK} =	114,8 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq,SK} =	702 kg/a	CO ₂ eq,SK =	6,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,10
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} =	0 kWh/a	PV _{Export,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	05.12.2025
Gültigkeitsdatum	04.12.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn **BM, Dipl.Ing.(FH) Manfred Jägersberger**
Baumeister
Unterschrift **Dipl. Ing. (FH) Manfred Jägersberger**
1230 Wien, Rossinggasse 21/35
Tel.: +43 (0)660 260 42 62
Fax: +43 (0)660 260 42 62
m.jaegersberger@oib.at

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

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 m² große Wohnnutzfläche überzeugt durch eine hochwertige Tischlerausstattung: edle Parkettböden, Holzdecken und maßgefertigte Einbaumöbelschaffen ein warmes, einladendes Ambiente. Die moderne Küche ist mit Granitarbeitsflächen ausgestattet.

Sämtliche Zimmer sind innenhofseitig ausgerichtet und somit angenehm ruhig. Eine ca. 8 m² große Terrasse runden das Angebot ab.

Es kann zusätzlich ein Varioparker um € 15.000,-- erworben werden.

Ausstattung:

- Hochwertige Tischler-Einbaumöbel
- Edle Parkettböden und Holzdecken
- Maßgefertigte Küche mit Granitarbeitsfläche
- Terrasse (ca. 8 m², 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