EDLE 5-ZIMMER DACHGESCHOSSWOHNUNG mit TERRASSE und AIRCONDITION , Neuwertig



Objektnummer: 4659

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,00 m²
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	1.298.000,00 €
Betriebskosten:	670,88 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 3 und 4
1190 Wien


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler

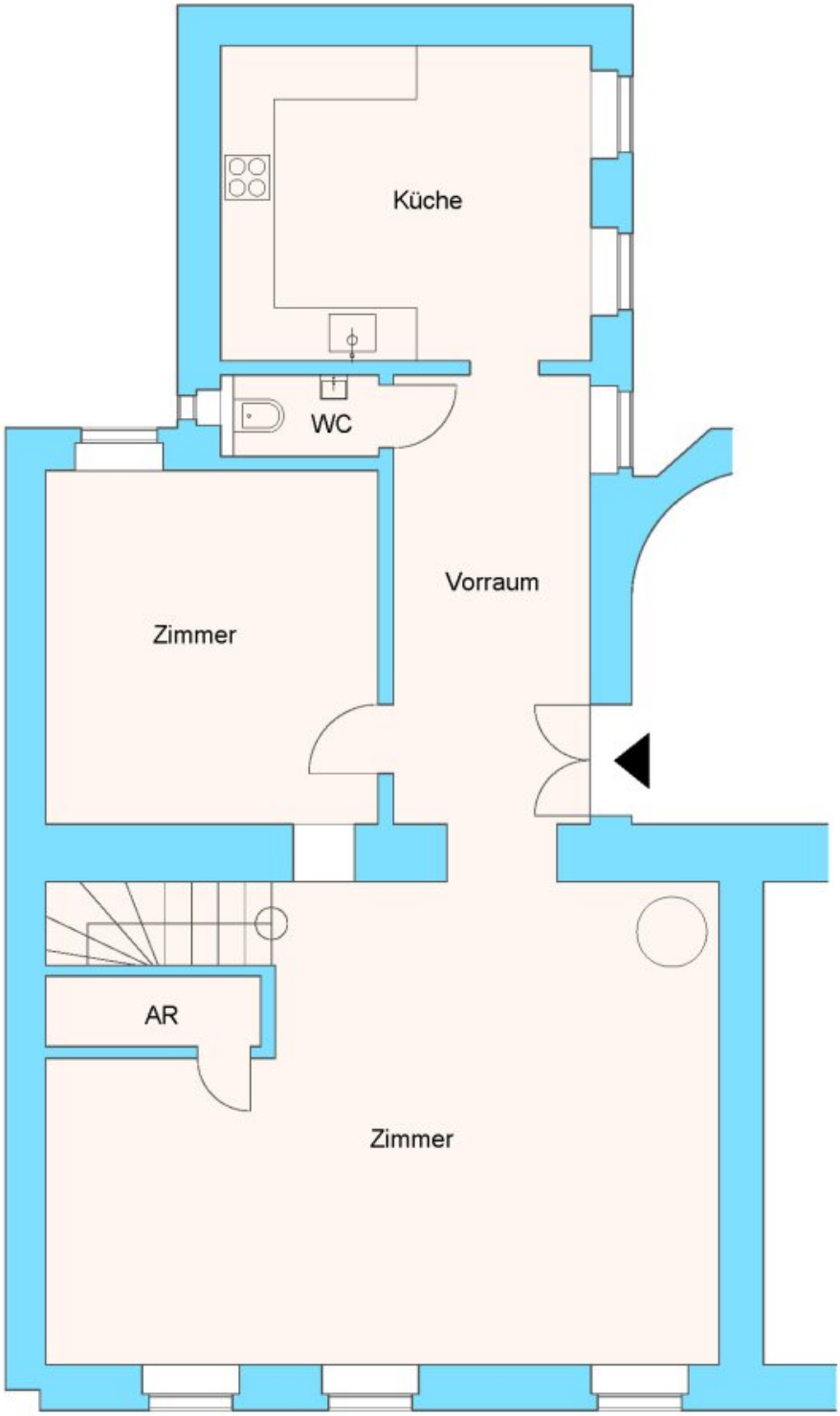

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER

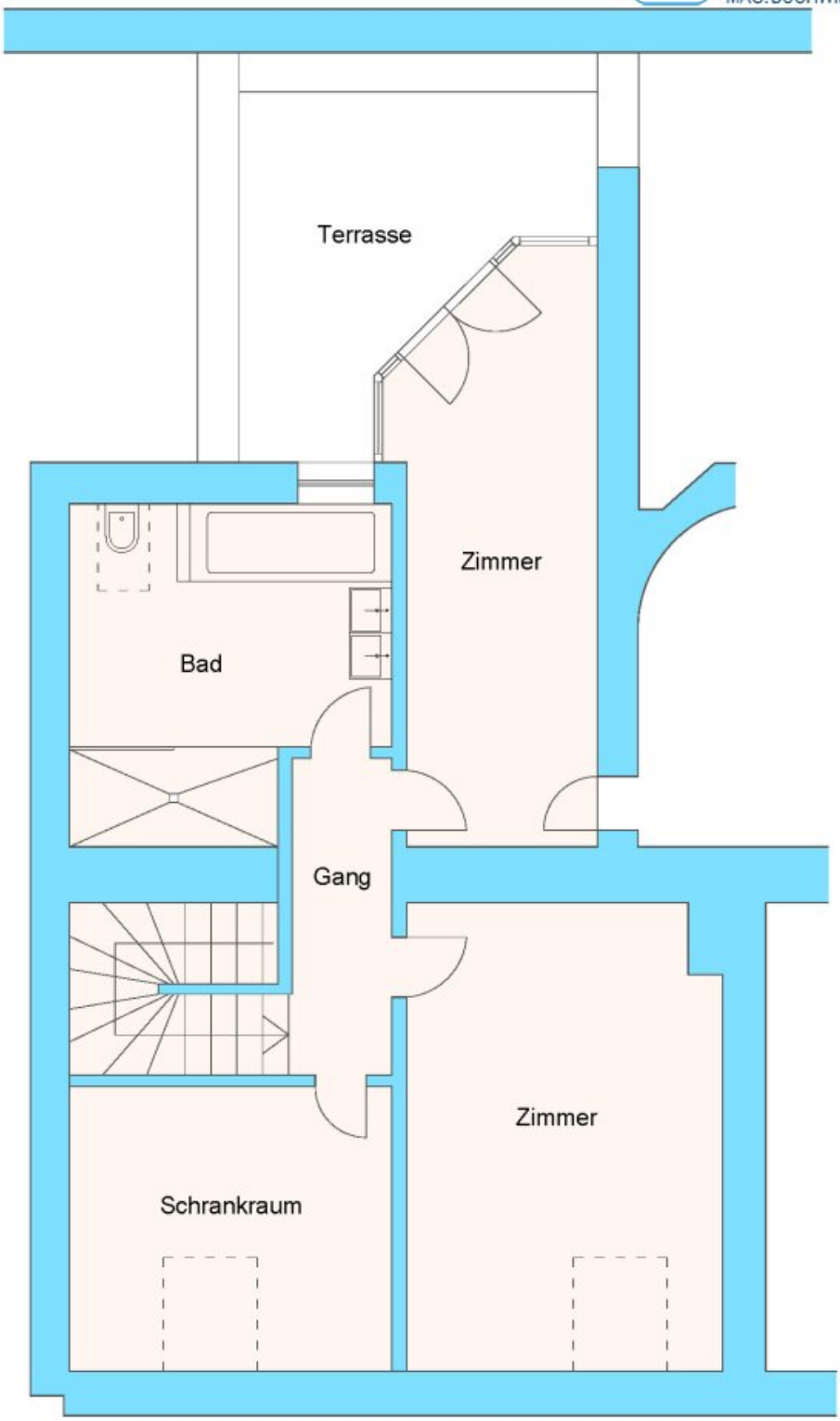

rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



Energieausweis für Wohngebäude

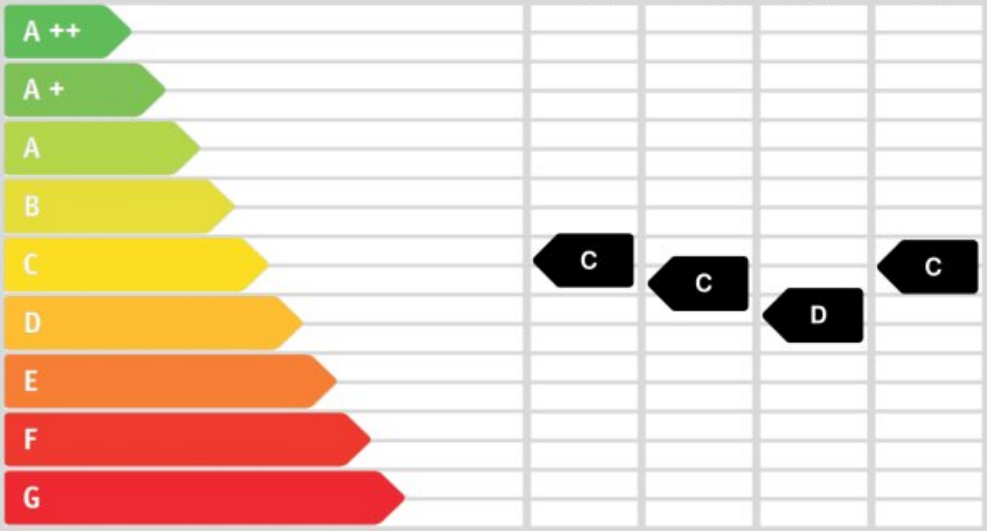
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

rtimmo MAG. BUCHWIESER & KOFLER

BEZEICHNUNG	**1040 Wien, Johann-Strauß-Gasse 8**		**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	1. Dachgeschoss - 2. Dachgeschoss		Baujahr	1994
Nutzungsprofil	Geschoßwohnbauten		Letzte Veränderung	2014
Straße	Johann-Strauß-Gasse 8		Katastralgemeinde	Wieden
PLZ/Ort	1040	Wien-Wieden	KG-Nr.	1011
Grundstücksnr.	1114/5		Seehöhe	170 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWARMEBEDARF, PRIMARENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB$_{Ref}$: 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 Hilfsenergien.

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 Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f$_{GEE}$: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge 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$_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) 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 gegebüber 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Version: AX3000 (20220516) 64 Bit V2021

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	223,7 m²	Heiztage	254 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	179,0 m²	Heizgradtage	3641 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V_B)	694,7 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	443,6 m²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,64 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge(l_c)	1,57 m	mittlerer U-Wert	0,39 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK_T-WERT	32,62	RH-WB-System (primär)	Erdgas
Teil-BF		Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	Nachweis über HEB: Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	62,4 kWh/m²a	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	62,4 kWh/m²a	
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	170,5 kWh/m²a	$EEB_{RK,zul}$ =
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,42	$f_{GEE,RK,zul}$ =
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	15.561 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	69,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	15.561 kWh/a	HWB_{SK} =	69,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	2.287 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	34.780 kWh/a	HEB_{SK} =	155,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,29
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,90
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,95
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	5.096 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	39.876 kWh/a	EEB_{SK} =	178,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	46.589 kWh/a	PEB_{SK} =	208,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.em.,SK}$ =	43.452 kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$ =	194,2 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{PEBem.,SK}$ =	3.137 kWh/a	$PEB_{em.,SK}$ =	14,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	9.747 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	43,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,38
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =		$PVE_{Export,SK}$ =	

ERSTELLT

GWR-Zahl	1520776	ErstellerIn	IFS Immobilien Facility Services GmbH
Ausstellungsdatum	23.Januar 2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	23.Januar 2033		
Geschäftszahl	AB2206882		

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.

Version: AX3000 (20220516) 64 Bit V2021

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

rtimmo MAG. BUCHWIESER & KOFLER

BEZEICHNUNG	**1040 Wien, Johann-Strauß-Gasse 8**		**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Erdgeschoss - 3. Obergeschoss		Baujahr	1876
Nutzungsprofil	Geschoßwohnbauten		Letzte Veränderung	2014
Straße	Johann-Strauß-Gasse 8		Katastralgemeinde	Wieden
PLZ/Ort	1040	Wien-Wieden	KG-Nr.	1011
Grundstücksnr.	1114/5		Seehöhe	170 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWARMEBEDARF, PRIMARENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: 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 Hilfsenergien.

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 Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge 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 ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) 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 gegebüber 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Version: AX3000 (20220516) 64 Bit V2021

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	960,9 m²	Heiztage	301 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	768,7 m²	Heizgradtage	3641 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V_B)	3.703,3 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.583,6 m²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge(l_c)	2,34 m	mittlerer U-Wert	0,91 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK_T-WERT	63,09	RH-WB-System (primär)	Erdgas
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	Nachweis über HEB: Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	130,8 kWh/m²a	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	130,8 kWh/m²a	
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	240,4 kWh/m²a	$EEB_{RK,zul}$ =
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	2,26	$f_{GEE,RK,zul}$ =
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	138.712 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	144,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	138.712 kWh/a	HWB_{SK} =	144,4 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	9.821 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	226.347 kWh/a	HEB_{SK} =	235,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,02
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,49
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,52
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	21.886 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	248.233 kWh/a	EEB_{SK} =	258,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	284.727 kWh/a	PEB_{SK} =	296,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.em.,SK}$ =	271.295 kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$ =	282,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{PEBem.,SK}$ =	13.433 kWh/a	$PEB_{em.,SK}$ =	14,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	60.873 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	63,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,28
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =		$PVE_{Export,SK}$ =	

ERSTELLT

GWR-Zahl	1520776	ErstellerIn	IFS Immobilien Facility Services GmbH
Ausstellungsdatum	23.Januar 2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	23.Januar 2033		
Geschäftszahl	AB2206882		

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.

Version: AX3000 (20220516) 64 Bit V2021

Objektbeschreibung

Highlights

- Charmanter Altbau mit großzügigen, hohen Räume
- Terrasse
- alle Zimmer getrennt begehbar
- Vollholz Stufenparkett und edles helles Feinsteinzeug großformatig
- vollklimatisiert
- luxuriöses Bad & Küche
- Innenbeschattung
- Alarmanlage

Diese beeindruckende Dachgeschoss-Maisonette in sehr guter Lage des 4. Bezirkes Wiens bietet Ihnen nicht nur eine außergewöhnliche Wohnfläche von 138 m² begleitet von einer freundlichen Dachterrasse, sondern auch einen Lebensstil voller Komfort und Stil.

Die großzügige Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern bietet Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz für individuelle Entfaltung. Ob Sie ein Home Office einrichten, Gäste beherbergen oder einfach nur einen Rückzugsort schaffen möchten, hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Ausstattung. Der edle Parkettboden verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre. Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten, ist der perfekte Ort für kulinarische Experimente und gesellige Abende.

Aufteilung

UG

- großzügiger Vorraum
- Bürozimmer
- Gäste-WC
- Küche mit hochwertigen Einbaumöbeln und leistungsfähigen Küchengeräten
- mondänes Wohnzimmer mit eleganter Vollholztreppe ins Obergeschoss

OG

- geschmackvolles Badezimmer mit hellem Feinsteinzeug und Fliesen mit Amazonas-Dusche, Wohlfühlbadewanne, WC sowie Handwaschbecken (mit Fenster)
- großzügiges Zimmer mit Zugang zur Dachterrasse
- zwei Schlafzimmer

Kosten

Kaufpreis: 1.298.000€

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr

ca. 1,0 - 1,5% Vertragserrichtungskosten

3,0% + 20% USt Maklerhonorar

Weitere Kosten: Im Fall einer Finanzierung können bei der Bank ebenfalls Kosten anfallen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap