

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



Objektnummer: 56036

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

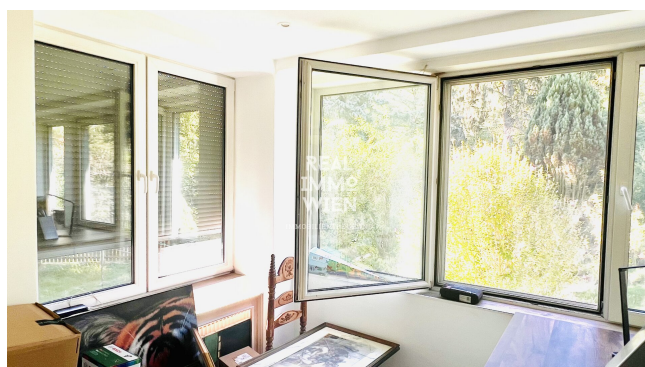
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
1/13 Rabensteig
1010 Wien

T +4315120488
H +436641419450

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









Energieausweis für Wohngebäude

OiB Die Österreichische
Instandhaltung
Bauwesen

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
Grundstücknr.	77	Seehöhe	200 m

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



H29: Der Referenz-Haushaltsenergiebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal definierten Gebäudenutzungsphase Betriebsbereitschaft zu bringen. Er ist auf $100 \text{ kWh/m}^2 \text{ a}$ festgelegt.

H30: Der Wärmeeintrag durch Solarstrahlung ist die Energiemenge der Solarstrahlung an Flächenoberflächen der Gebäudenutzungsphase Betriebsbereitschaft.

H31: Der Heizenergiebedarf wird zusätzlich zur Heiz- und Wärmeeintragenergiebedarf der Verluste des gebäudetechnischen Systems berechnet. Dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeleitung, der Wärmegewinnung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Wärmeverlust.

H32: Der Haushaltsenergiebedarf ist ein Nebenparameter (Erfüllwert) bedingt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Nebenenergiegen 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 1/3 von 100. 2/3 sind stofflich, 1/3 ist energetisch.

FE8: Die Preisänderungselastizität in der Endverbraucherelastizität des Verkaufs ist allen Verbrauchern. Die Preisänderungselastizität wird einem einzelnen (FE8 an.) einer nicht einzelnen (FE8 an.) Anteil auf.

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

Dr. L. Targyik-Kurmer, Ingenieurkonsultent
GEQ von Zehentmaster Software GmbH www.geq.at
v2017.041003 REPEAS v01517 - Wien Geschäftsjahr 2018-2019 08.07.2019

Bearbeiter TKL
Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

GEBÄUDEKENNDATEN					
Brutto-Grundfläche	1.840 m ²	charakteristische Länge	2,81 m	mittlerer U-Wert	1,40 W/m ² K
Baugröße	1.472 m ²	Heizhöhe	296 d	LDK-, W-Wert	91,0
Brutto-Volumen	5.542 m ³	Heizgründlage	3491 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.123 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	reihenhäuser
Kompaktheit (AV)	0,38 1/m	Nom.-Außen-Temperatur	-12,4 °C	Std.-Innen-Temperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

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

1 kVH/cm²
1 kVH/cm²

[illegible]

Energieausweis für Wohngebäude

[illegible][illegible]

Source: U.S. Census Bureau, *Marriage, Divorce, Remarriage in the 1990s*, Table 1.

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

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap