

**VIER ZIMMER | SCHÖNE UND HELLE
TERRASSENWOHNUNG + 70 m2 DACHTERRASSE +
GARAGE**



Zimmer_4_

Objektnummer: 4681

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Gesamtmiete	2.850,00 €
Kaltmiete (netto)	2.590,91 €
Kaltmiete	2.590,91 €
USt.:	259,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



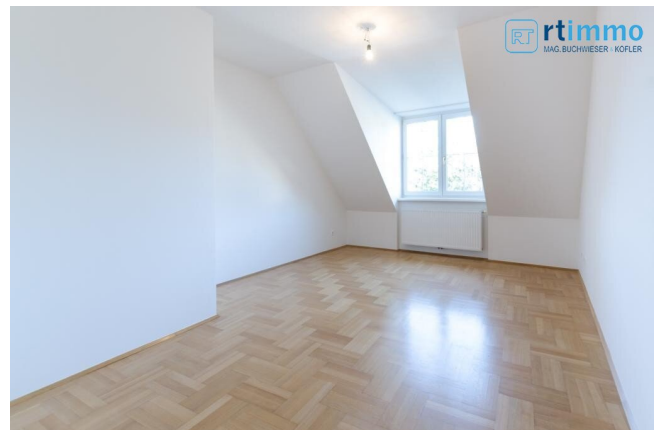
Alina Sophia Ciubenco

















Energieausweis Ausstellung
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21
1230 Wien
+43 1 236 45 36
office@energieausweis-ausstellung.at



ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

1130 Wien Einsiedeleig 22B

HI

Energieausweis für Wohngebäude



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

BEZEICHNUNG	1130 Wien Einsiedeleig 22B	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	2002
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Einsiedeleig. 22B	Katastralgemeinde	Ober St. Veit
PLZ/Ort	1130 Wien-Hietzing	KG-Nr.	1209
Grundstücksnr.	712/3, 712/6	Seehöhe	190 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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 Hilfsenergie.

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 Endenergieerträge und zuzüglich 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 Endenergieerträge 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	551,5 m ²	Heiztage	261 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	441,2 m ²	Heizgradtage	3 662 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1 629,2 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	850,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,92 m	mittlerer U-Wert	0,54 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	41,63	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 67,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 67,7 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 155,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,34

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 42 002 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 76,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 42 002 kWh/a	HWB _{SK} = 76,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 5 637 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 78 695 kWh/a	HEB _{SK} = 142,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 4,77
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,23
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,65
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 12 562 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 91 256 kWh/a	EEB _{SK} = 165,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 107 305 kWh/a	PEB _{SK} = 194,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} = 99 337 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} = 180,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 7 968 kWh/a	PEB _{em,SK} = 14,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 22 279 kg/a	CO _{2eq,SK} = 40,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,33
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Energieausweis Ausstellung Anton-Freunschlag-Gasse 88/21, 1230 Wien
Ausstellungsdatum	08.07.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	07.07.2033		
Geschäftszahl	230708I		

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.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 76 **f_{GEE,SK} 1,33**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche B _{GF}	552 m ²	charakteristische Länge l _c	1,92 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1 629 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,52 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	851 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:
Bauphysikalische Daten:
Haustechnik Daten:

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Objektbeschreibung

In einem kleinen gepflegten Dreifamilienhaus (Neubau) am Fuße des Roten Bergs kommt eine moderne Balkonwohnung mit 70 m² Dachterrasse zur befristeten Vermietung. Die Wohnung ist in Bestzustand und befindet sich im 2. Stock **ohne** Lift. Sie verfügt über ein großes gegliedertes Wohn-Eßzimmer (ca. 45 m²) mit **Balkonausgang** und weitere **drei getrennt begehbare Schlafzimmer** und **zwei Bäder**. Der Wohn- u. Eßbereich ist offen gestaltet, daher entsteht eine angenehme Großzügigkeit. Die weiße Küche ist komplett ausgestattet. Die Balkontüre ist faltbar, so daß Sie im Sommer zur Gänze geöffnet werden kann. Beim Nachbargrundstück werden die Baumaßnahmen Sommer 2026 fertiggestellt sein.

Die Dachterrasse erreichen Sie über eine Wendeltreppe vom Vorzimmer aus, sie ist uneinsehbar und hat einen Rundum-Weitblick. Das größere Bad verfügt über eine Wanne, extra Dusche, großes Fenster, Bidet und WC.

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage steht ebenfalls zur Verfügung.

Ein 11 m² großer trockener Kellerraum mit Tageslicht gehört zur Wohnung.

Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten sowohl in der Veitingergasse als auch am Wolfsrathplatz (Ortszentrum), durch eine Busverbindung haben Sie direkten U-Bahn-Anschluß in Hietzing.

Kindergärten und (Privat)Schulen sind ebenfalls tlw. fußläufig erreichbar.

RAUMAUFTEILUNG:

Gegliedertes Wohn-Eßraum mit Balkonausgang; voll ausgestattete Küche; 3 Schlafzimmer; geräumiges Wannenbad mit großem Handwaschbecken, Duschkabine, Bidet und WC; Vorraum mit Treppe zur Dachterrasse; Abstell-Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss; Duschbad mit WC und Handwaschbecken.

AUSSTATTUNG:

Fischgrätparketten; Küche und Naßräume sind verflies; Küche komplett eingerichtet mit

Kühl/Tiefkühlkombination, Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Mikro; Jalousien; Bad mit Fenster, Wanne, Bidet, WC, extra Dusche.

Der Garagenplatz ist inkludiert.

KOSTEN:

monatlich

2.850 € Miete inkl. Betriebskosten (Strom & Heizung extra)

120 € Miete Garagenstellplatz

einmalig

8.600 € Kautio

240 € Servicepauschale Vertragserrichtung

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap