

## **Helle Maisonettewohnung Baujahr 2002**



**Objektnummer: 16609**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 44,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	344.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	103,00 €
<b>Heizkosten:</b>	82,00 €
<b>USt.:</b>	26,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.384,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marianne Pargan**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1







## Energieausweis für Wohngebäude

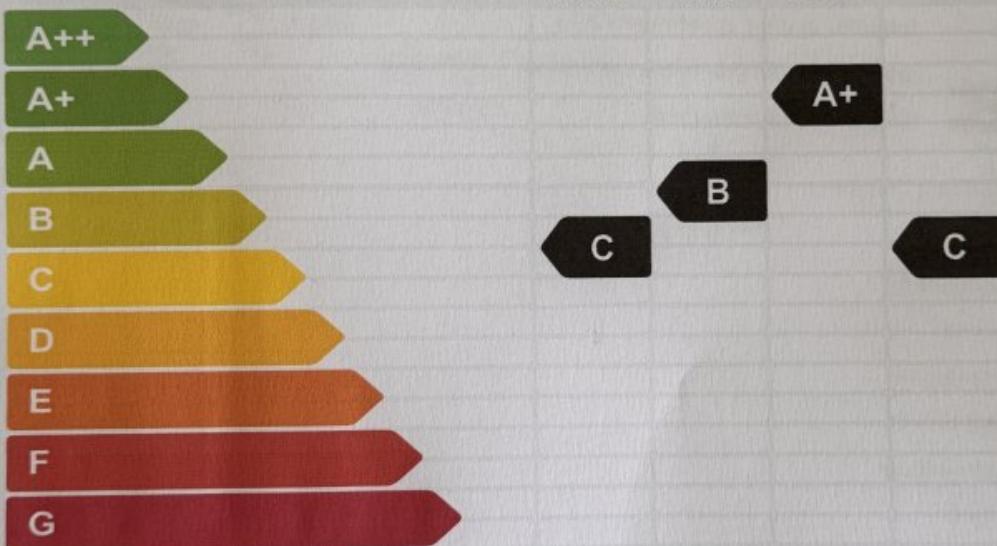
OIB  
ÖSTERREICHISCHE  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	EA MFH Spitalmühlgasse 21	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2001
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Spitalmühlgasse 21	Katastralgemeinde	Mödling
PLZ/Ort	2340 Mödling	KG-Nr.	16119
Grundstücksnr.	183, 184, 892/2, 892/3	Seehöhe	234 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR** 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 normalisierten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWB<sub>Ref</sub>:** 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 Haushaltstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächentbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennziffern.

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einsseitig dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiabedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

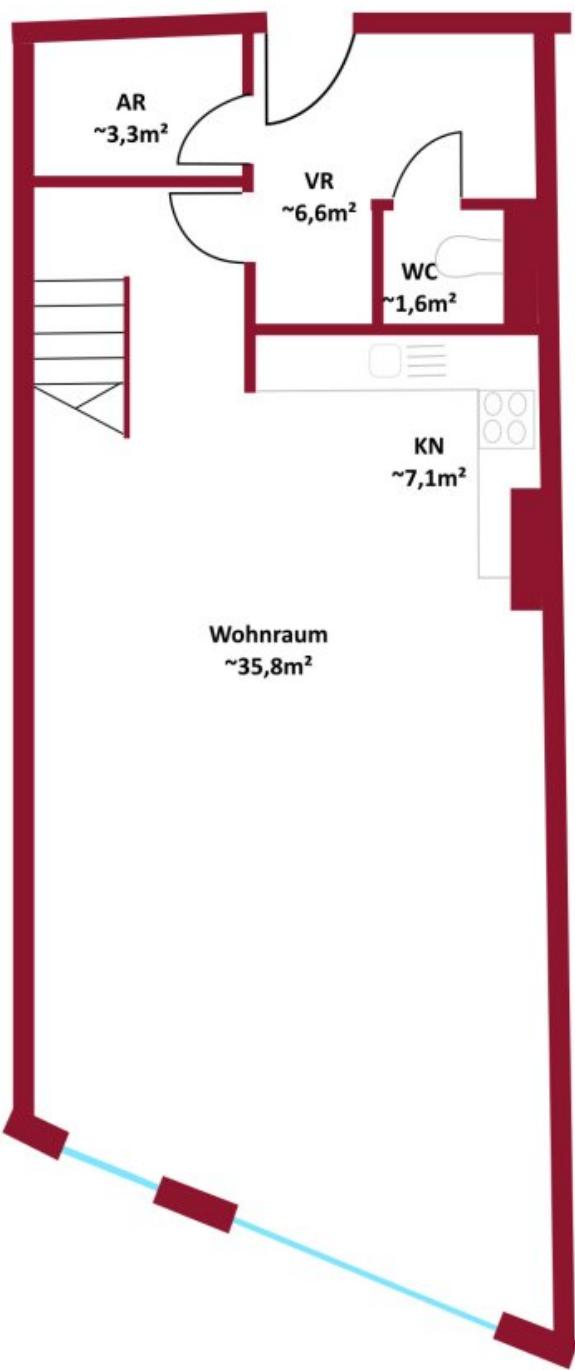
**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Verteilen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>Ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>Non</sub>) Anteil auf.

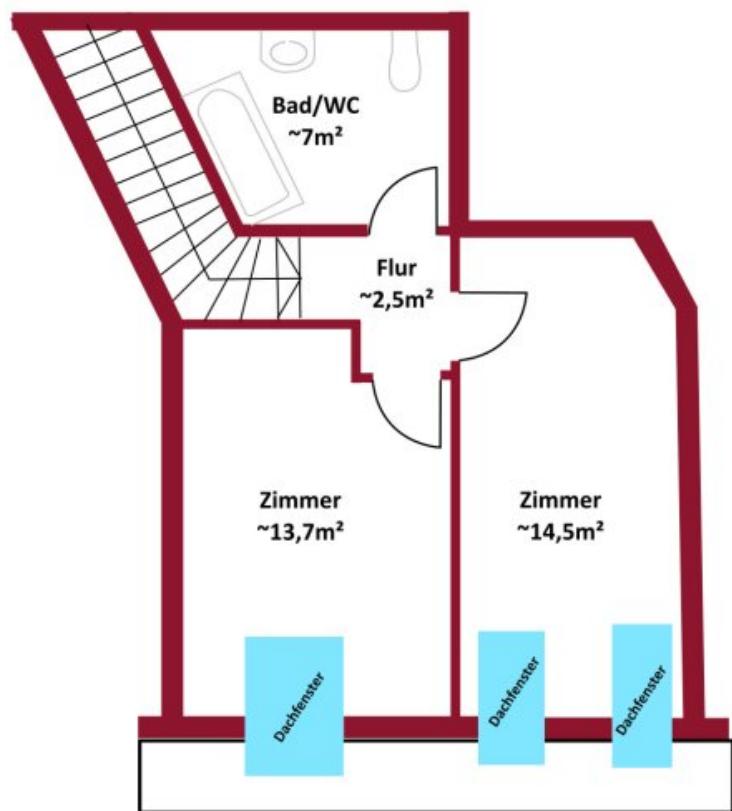
**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamter Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Verteilen.

**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.

All die 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 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.





# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in toller Mödlinger Zentrumslage. Diese gepflegte Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 101 m<sup>2</sup> bietet einem Paar oder einer Familie nicht nur ein gemütliches Wohnen, sondern auch eine ideale Lage nahe der Innenstadt und der Naherholungsgebiete, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in greifbare Nähe rückt.

Hier erwartet Sie hier eine wunderbare Gelegenheit, in eine Wohnung einzuziehen, die sowohl durch ihre moderne Ausstattung als auch durch ihre Helligkeit (Ausrichtung nach Süden) besticht. Schon beim Eintreten in den großzügigen Wohnraum bemerken Sie den herrlichen Grünblick und die Nähe zu Zentrum und Waldrand! Die drei Zimmer (unteres Geschoss: Wohnzimmer 43,13,m<sup>2</sup>, oberes Geschoss: Zimmer 14,47 und 13,67 m<sup>2</sup>) bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse und können nach Ihrem persönlichen Stil gestaltet werden. Durch die Anordnung der Räume hat die Wohnung den Charakter eines kleinen Einfamilienhauses und die räumliche Trennung vom Wohn- zum Schlaf/Arbeitsbereich ist sehr angenehm.

Mit dem Personenaufzug gelangen Sie bequem in das zweite Geschoss. Geheizt wird mit Fernwärme. Ein Fahrradraum steht zur Verfügung und ist ideal für alle, die gerne aktiv sind und die wunderschöne Umgebung Mödlings mit dem Rad erkunden möchten. Ein kleiner Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die nahegelegene Bushaltestelle ermöglicht es Ihnen, flexibel und bequem in die umliegenden Gebiete zu gelangen. Darüber hinaus finden Sie in der Umgebung alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schule, Kindergärten, Supermarkt, Gastronomie – alles ist fußläufig erreichbar.

Die Liegenschaft befindet sich in einem Gebiet, das als Erholungs- und Ausflugsgebiet keine Wünsche offen lässt. Riesige Waldflächen des Biosphärenparks Wienerwald und ausgedehnte Grünflächen sowie ein schöner Waldspielplatz werden Ihnen und Ihren Lieben Freude machen. Wandern, Joggen, Nordic Walking, Klettern oder Mountainbiken im angrenzenden Wienerwald, entlang der unzähligen Wege, die an der Goldenen Stiege, also in Fußnähe vorbeiführen.

Der Radweg mit Anbindungen in die Vorderbrühl oder Richtung Laxenburg (am Mödlingbach entlang) ist ebenfalls nur eine Fahrminute entfernt. Auf dieser Route erreichen Sie auch den Bahnhof Mödling oder die beiden Gymnasien in der Stadt.

Mödling selbst besticht durch seine hohe Lebensqualität und eine wunderschöne Natur. Die Stadt bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie kulturelle Veranstaltungen, die das Leben hier besonders lebenswert machen. In der Fußgängerzone, die Sie in zwei Minuten erreichen, gibt es jede Art von Gastronomie, Supermarkt, Boutiquen und Läden aller Art.

Die Schnellbahn nach Wien macht das Pendeln nach Wien bequem. Ein Tiefgaragenstellplatz im Gebäude (Stapelparker) kann um € 25.000 dazu erworben werden, wenn gewünscht.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermitte Ihnen noch weitere Informationen.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Marianne Pargan**

Akad. Immobilientreuhänderin

**marianne.pargan@ringsmuth.at**

**Tel.: 0676 33 99 170**

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap