

Leystraße | Balkonwohnung mit vollwertiger Einbauküche



Objektnummer: 38346

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leystraße 4
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,82 m ²
Nutzfläche:	47,82 m ²
Gesamtfläche:	47,82 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	81,48 €
USt.:	9,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



André Kostadinov



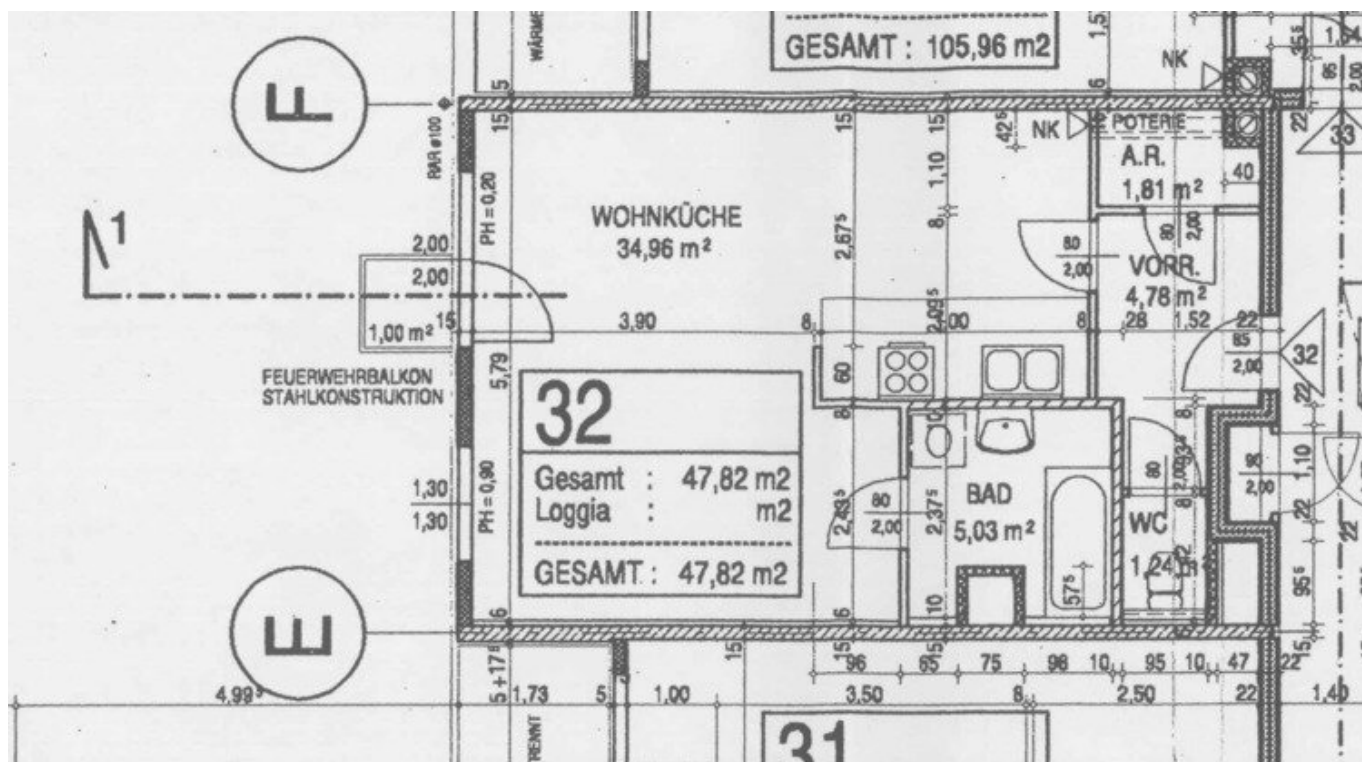






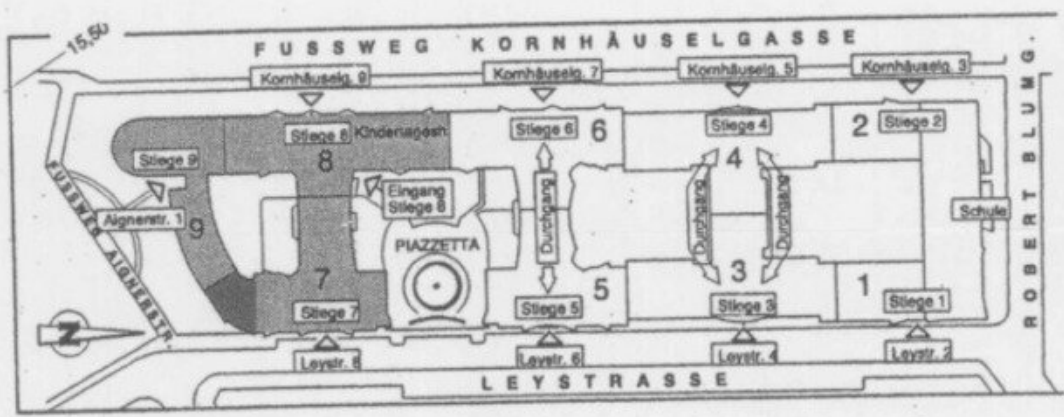






0.57m
7.00

ÜBERSICHTSPLAN
1:2000



0.57m
7.00

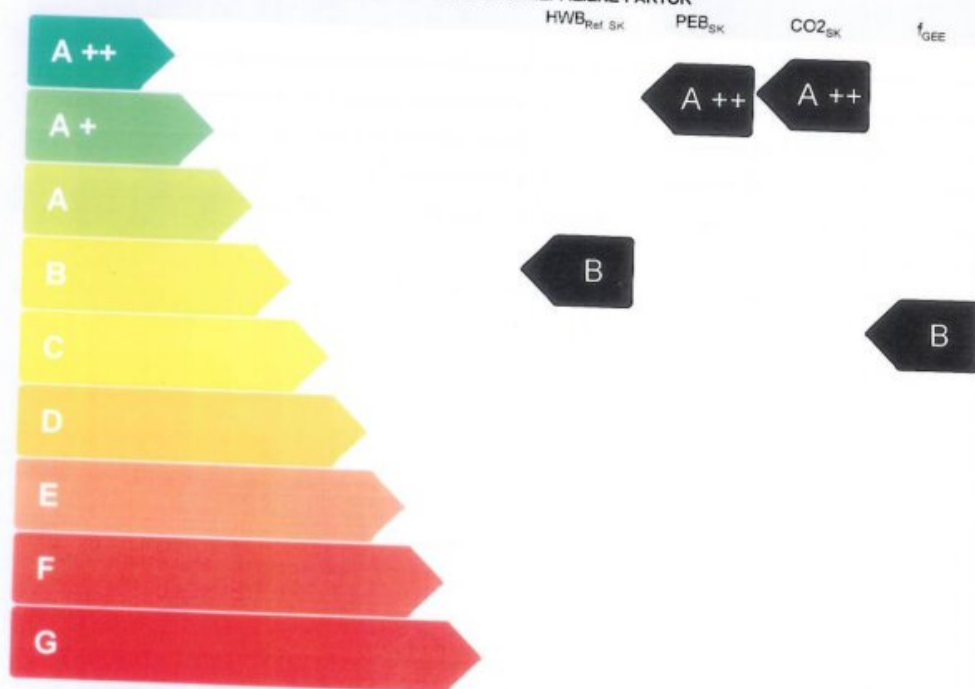
Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	WP Kornhäusel - Leystraße 4 Wohnen		
Gebäude(-teil)	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	Baujahr	1993
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Leystraße 4	Katastralgemeinde	Brigittenau
PLZ/Ort	1200 Wien-Brigittenau	KG-Nr.	1620
Grundstücksnr.	3866/20	Seehöhe	170 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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 Wärmehückgewinnung, 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 der gebautechnischen Systeme 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.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, 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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PER: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.
"GebäudeProfil" Software: ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	11.247,0 m ²	charakteristische Länge	5,36 m	mittlerer U-Wert	0,61 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	8.997,6 m ²	Heiztage	191 d	LEK _T -Wert	24,76
Brutto-Volumen	34.216,7 m ³	Heizgradtage	3459 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	6.380,0 m ²	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,19 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref, RK}	29,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK}	29,0 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	E/LEB _{RK}	76,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE}	0,97
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	340.444 kWh/a	HWB _{Ref, SK}	30,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	340.444 kWh/a	HWB _{SK}	30,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	143.680 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	691.917 kWh/a	HEB _{SK}	61,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,43
Haushaltsstrombedarf	184.732 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	876.649 kWh/a	EEB _{SK}	77,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	569.807 kWh/a	PEB _{SK}	50,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	251.548 kWh/a	PEB _{nem, SK}	22,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	318.259 kWh/a	PEB _{em, SK}	28,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	66.318 kg/a	CO _{2, SK}	5,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,99
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV _{Export, SK}	kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 01.03.2019
Gültigkeitsdatum 12.02.2029

ErstellerIn

Unterschrift

ARCHITECT
DIPLOM-ING. DI. GENE KOPS, M.A.
D.I. KOPS M.A.
A-1030 Wien, Beltsnorstraße 32/16
T 01-715 28 23 11 M 0661-1065 2984

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.
"Gebäudeprofi Duo" Software, ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, www.etu.at

Objektbeschreibung

1200 Brigittenau | Wohnpark Kornhäusel - ein Wiener Original

Wissenswertes zum Projekt:

Die Wohnhausanlage zwischen Kornhäuselgasse und Leystraße wurde in den **1990er Jahren** errichtet. Auf insgesamt 9 Stiegen verteilen sich neben zahlreichen Eigentums- und Mietwohnungen auch mehrere Nahversorgungsmöglichkeiten, darunter ein **BILLA**, ein **BIPA**, eine **Trafik** sowie ein **Restaurant**.

Ebenfalls befindet sich direkt in der Anlage ein **Kindergarten** und eine **Volksschule**. Somit schafft der Wohnpark Kornhäusel die optimale Grundlage für fast alle Wohnansprüche. Ob Single-Garçonnière oder Familienwohnung - diese Anlage wird jedem Bedarf gerecht. Zudem zeichnet sich unser Wiener Original durch zahlreiche **Begrünungen**, großzügige Innenhöfe mit **Kinderspielplätzen** und **ruhigen Rückzugsorten** aus.

Das Gebäude verfügt über einen **Fernwärmeanschluss**. Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** oder Einlagerungsraum auf der jeweiligen Etage zugeordnet. Außerdem befinden sich auf den jeweiligen Stiegen großzügige **Fahrradräume**.

In der Anlage gibt es eine **Tiefgarage** mit der Möglichkeit **PKW-Stellplätze anzumieten**. Bei Interesse daran stellen wir Ihnen gerne den Kontakt zur zuständigen Hausverwaltung ARWAG Immobilien her. Nähere Details dazu finden Sie auch auf unserer Homepage [Projekt Wohnpark Kornhäusel](#).

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: Ist an **RA Dr. Rainer Brinskele, LL.M.**: 1,5% des Kaufpreises für die Vertragserrichtung zzgl. 20% USt. (inkl. Kosten für die treuhändige Abwicklung des Kaufvertrags und für eine allfällige Fremdfinanzierung) zzgl. Notarkosten, zzgl. Barauslagenpauschale i.d.H.v. € 250,- zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

*Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d)**, **Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler*

*bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Der Makler erklärt, **im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig** zu sein. Die 360lage eins GmbH weist auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.*

Wohnpark Kornhäusel - STG 3 | TOP 32

Smarte Balkonwohnung zur weiteren Vermietung oder Eigennutzung im 2. Liftstock zu kaufen. Die Wohnung wird im direkt bezugsfertigten Zustand mit vollwertiger Einbauküche verkauft.

Das Layout bietet zudem Potenzial ein zweites Zimmer durch Installation einer Zwischenwand zwischen Wohn- und Schlafbereich zu schaffen.

Eckdaten:

- 47,82 m2 Wohnfläche
- kleiner Klopfbalkon
- offene Wohnküche mit vollwertiger Einbauküche
- Schlafbereich mit angrenzendem Bad mit Wanne und WM-Anschluss
- ruhig gelegen über grünem Innenhof
- Abstellraum
- zentrales Vorzimmer

- separates WC
- Kellerabteil oder Einlagerungsraum

Kaufpreis: € 209.000,--

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <175m
Klinik <1.050m
Krankenhaus <1.375m

Kinder & Schulen

Schule <100m
Kindergarten <150m
Universität <575m
Höhere Schule <1.300m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Geldautomat <550m
Bank <400m
Post <750m
Polizei <650m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <650m
Straßenbahn <550m
Bahnhof <575m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap