

# **MODERNES WOHNEN TRIFFT AUF HISTORISCHE BAUSUBSTANZ**



**Objektnummer: 38384**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mayssengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	106,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,12 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	639.800,00 €
Betriebskosten:	203,85 €
Heizkosten:	104,99 €
USt.:	39,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Thomas Kopatsch

















RH - 0.25 m

RH - 2.50 m



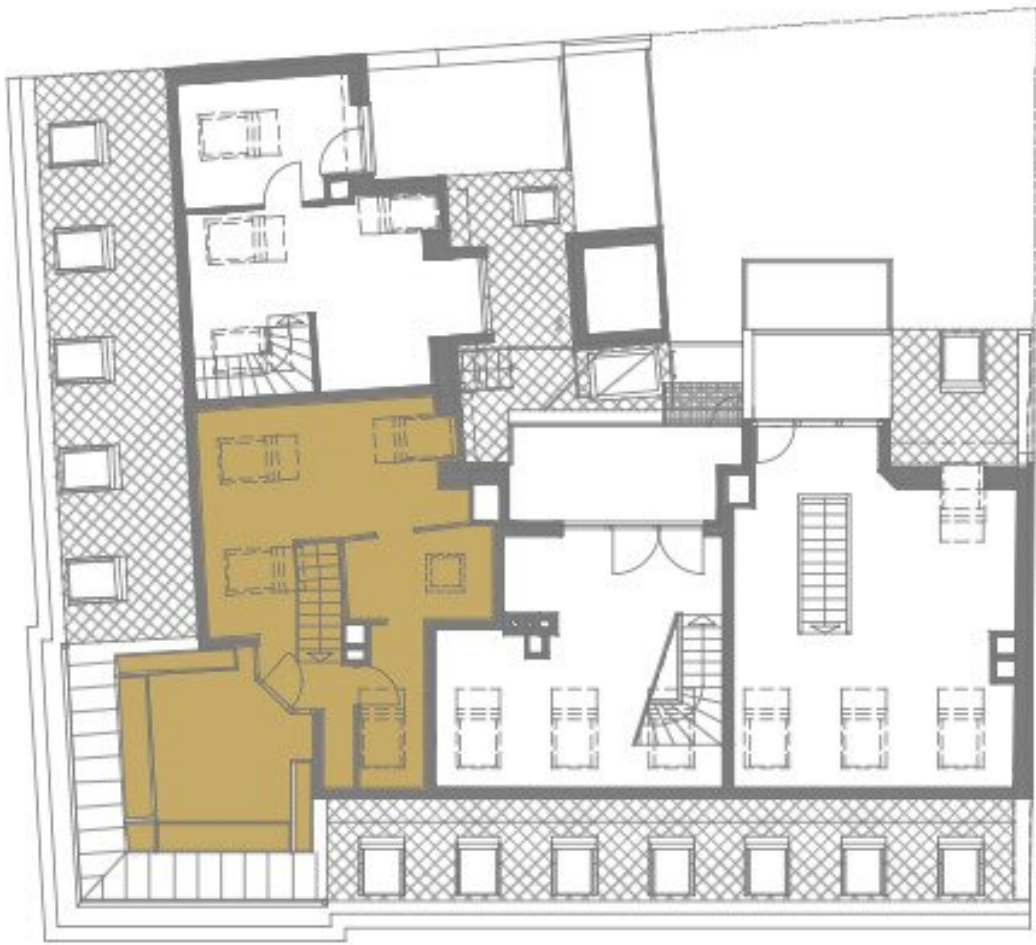
# HORNECKGASSE



1.62	2.01	76	49	97	94	1.09	94	1.08	94	1.12
1.62	2.72	5420	2.13	22	6.07	19.98				

## MAYSSE 2.DACHGESCHOSS - GALERIE

HORNECKGASSE



MAYSSENGASSE



# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

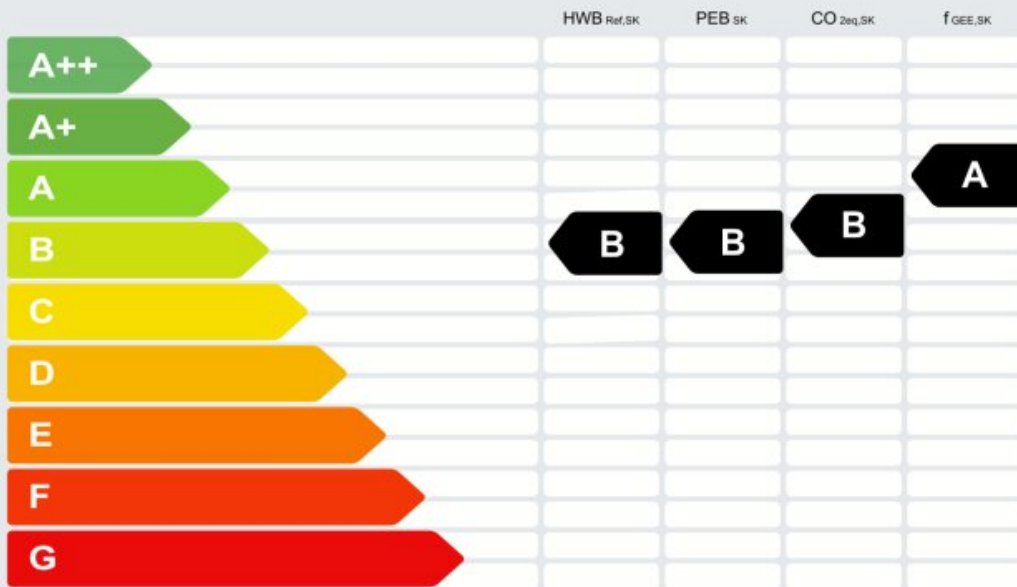
OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

# HBS

ZIVILTECHNIKER GMBH

<b>BEZEICHNUNG</b>	DG Horneckgasse 9/Mayssengasse 31, 1170 Wien	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	DG Ausbau	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2017
Straße	Horneckgasse 9	Katastralgemeinde	Hernals
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals	KG-Nr.	01402
Grundstücksnr.	.565	Seehöhe	210 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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<sub>GEE</sub>**: 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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nen</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: 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.

**All 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

# HBS

ZIVILTECHNIKER GMBH

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	752,7 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche (BF)	602,1 m <sup>2</sup>
Brutto Volumen (V <sub>b</sub> )	1 922,1 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	864,9 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (A/V)	0,45 1/m
charakteristische Länge (L <sub>c</sub> )	2,22 m
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>
Teil-BF	- m <sup>2</sup>
Teil-V <sub>b</sub>	- m <sup>3</sup>

## DG Ausbau

Heiztage	245
Heizgradtage	3684 hK
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-11,2 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,300 W/m <sup>2</sup> K
LEK 1-Wert	21,51
Bauweise	leichte

## EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Photovoltaik	- kWh
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 30,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 80,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>OEE,RK</sub> = 0,75
Erneuerbarer Anteil	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 30,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf n. em. für RH+WW	PEB <sub>HEB,n.em,RK</sub> = 63,2 kWh/m <sup>2</sup> a

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>n,Ref,SK</sub> = 26 129 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 34,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>n,SK</sub> = 22 211 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 29,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 7 692 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 46 989 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 62,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>ANZ,WW</sub> = 2,73
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>ANZ,RH</sub> = 1,00
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>ANZ,H</sub> = 1,39
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 17 143 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 64 131 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 85,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 82 109 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 109,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em,SK</sub> = 65 113 kWh/a	PEB <sub>n.em,SK</sub> = 86,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> = 16 997 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 22,6 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 12 102 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 16,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>OEE,SK</sub> = 0,74
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	25.10.2025
Gültigkeitsdatum	24.10.2035
Geschäftszahl	2526-09

ErstellerIn  
Unterschrift

HBS Ziviltechniker GmbH

# HBS

ZIVILTECHNIKER GMBH

Samböckgasse 15/Top 2, 1140 Wien

Telefon: +43 (0)1 231 14 108 - www.hbs-zt.at

FN 421157z, ATU 690 434 07

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsdaten können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage innerhalb der Energieerzeugnisse von den hier angegebenen abweichen.

## Objektbeschreibung

Liebhaber der Mannerschnitten aufgepasst! Direkt vis-a-vis der Manner-Fabrik in der Mayssengasse Ecke Horneckgasse gelangt ein generalsaniertes Altbauhaus mit einem Neubaufbau sowie ausgebautem Dachgeschoss zum Verkauf. Es erwarten Sie generalsanierte Altbauwohnungen, Neubauwohnungen mit Dachterrassen, Dachgeschoss-Maisonette-Wohnungen, aber auch bereits vermietete Anlegerwohnungen. Alle Kaufgegenstände können sowohl in einer Steuervariante für Eigennutzer als auch für Anleger erworben werden.

Wohnungsgrößen zwischen 32 m<sup>2</sup> - 92m<sup>2</sup>. Ein bis drei Zimmer Wohnungen. Davon viele mit Außenflächen.

### **TOP 18 | Dachgeschoss Maisonette Wohnung mit Terrasse**

#### **Raumaufteilung:**

- zentraler Vorraum
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und WM-Anschluss
- separates WC
- zwei Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit bodentiefen Panoramafenstern
- Innentreppe
- Galerie mit Zugang zur Dachterrasse
- Kellerabteil

#### **Konditionen:**

Kaufpreis (**Eigennutzer**): € 639.800,--

Kaufpreis (**Anleger**): € 601.650,33 zzgl. 20% USt.

Beziehbar ab: **sofort**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap