

**IHR SCHMUCKSTÜCK: CHARMANTER BUNGALOW IN
GERASDORF - OBERLISSE direkt an der Stadtgrenze
Wiens**



Objektnummer: 4695

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf bei Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 197,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,49
Kaufpreis:	524.000,00 €
Provisionsangabe:	

18.864,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 3 und 4
1190 Wien

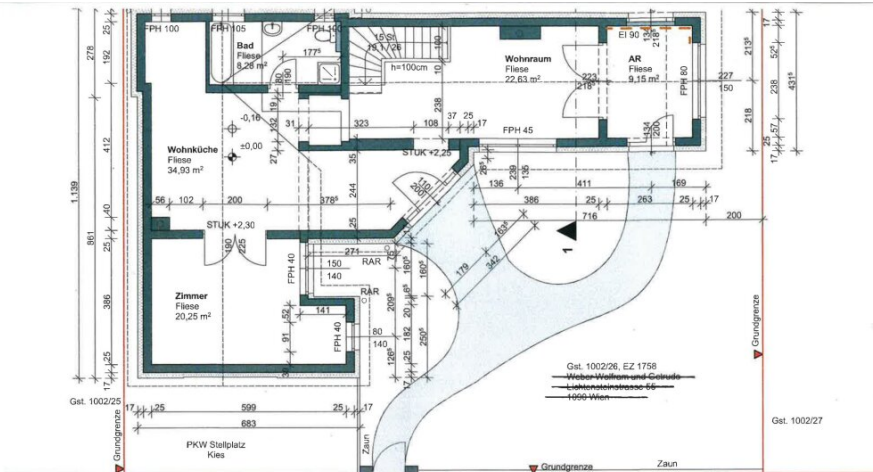
T +43 1 470 39 55





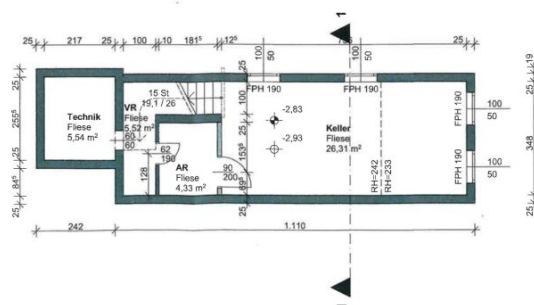






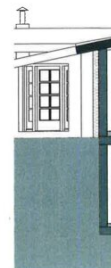
Grundriss

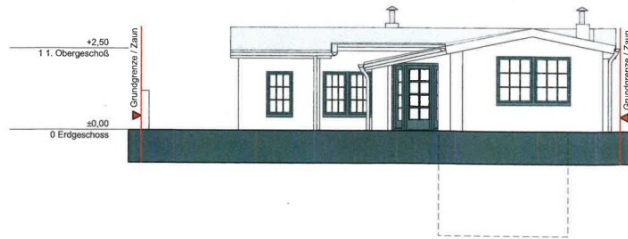
Lageplan 1:500



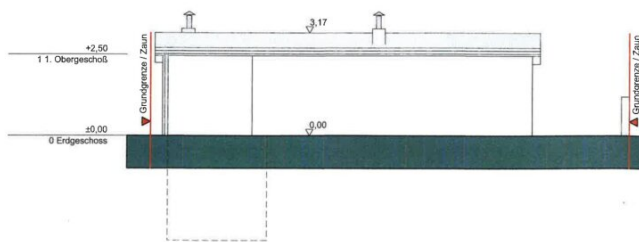
Grundriss UG

Schnitt 1-1





Ansicht Südwest



Ansicht Nordost

FLÄCHEN

Bebaute Fläche = 129,24m²
Nutzbare Fläche GESAMT = 139,25m²
Nutzbare Fläche EG = 97,55m²
Nutzbare Fläche UG = 41,7m²

LEGENDE TÜREN

E30, E30 BRANDSCHUTZVERGLASUNG
E3, 30 C BRANDSCHUTZTÜRE
Sm C RAUCHDICHT

LEGENDE RAUMSTEMPEL

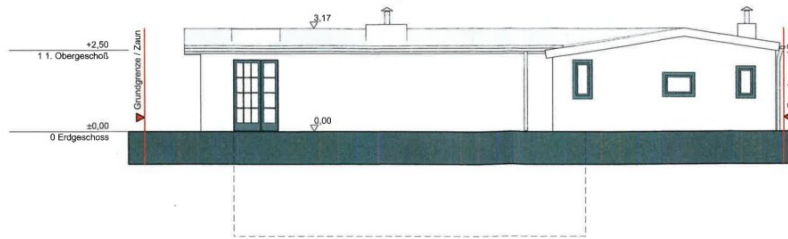
O-T00-00 Raumnummer
ZIMMER Raumwidmung
F01a Fußbodenaufbau lt. Aufbauliste
AD: GK Ausführung Deckenuntersicht
xxx m² Fläche
xxx m Umfang
Rht: m Raumhöhe

LEGENDE HÖHEN

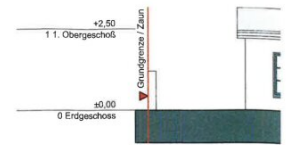
±0.00 FBOK
±0.00 ROK

LEGENDE WÄNDE, AUFBAUTEN

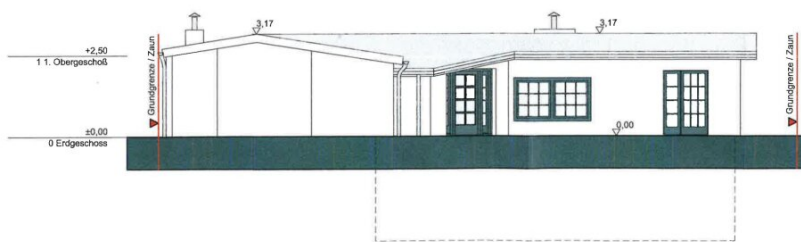
BESTAND



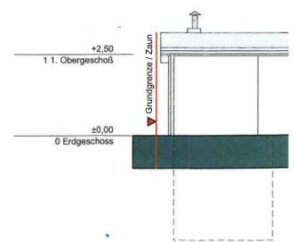
Ansicht Südost



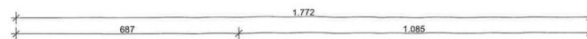
Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordost



Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

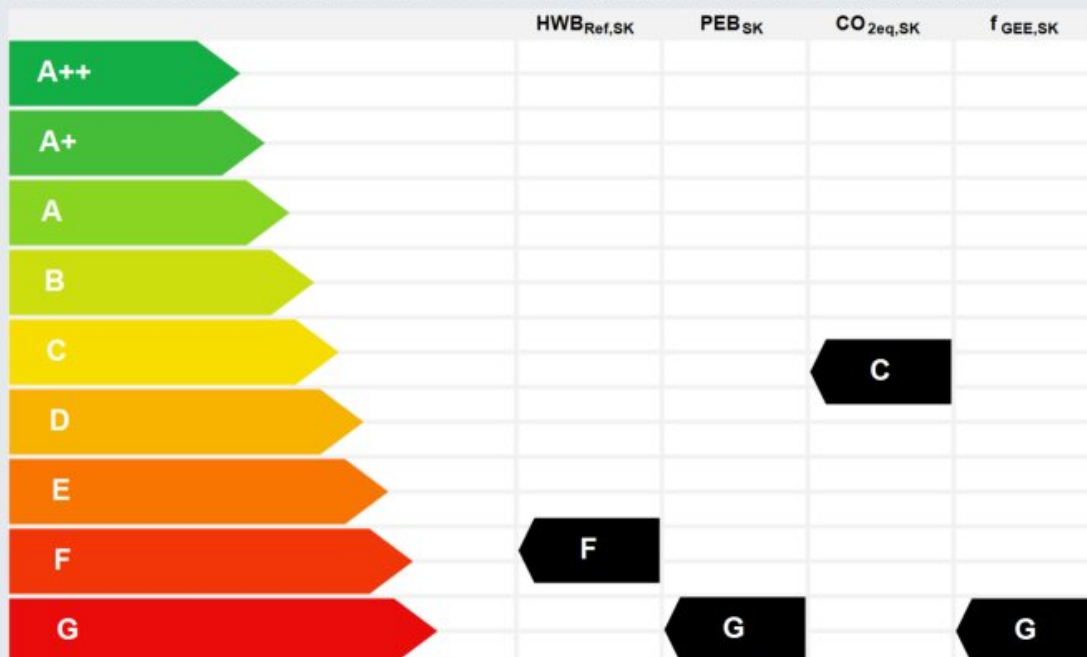
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023



BEZEICHNUNG	EFH Maier Gerasdorf
Gebäude (-teil)	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten
Straße	Mozartweg 14
PLZ, Ort	2201 Gerasdorf
Grundstücksnr.	1002/26

Umsetzungsstand	Bestand
Baujahr	1950
Letzte Veränderung	2003
Katastralgemeinde	Gerasdorf
KG-Nr.	1708
Seehöhe	159,00 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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 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 (Liefenergiebedarf).

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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	129,3 m²	Heiztage	314 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	103,5 m²	Heizgradtage	3.630 Kd	Solarthermie	0 m²
Brutto-Volumen (VB)	414,8 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	446,8 m²	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	1,08 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekth.
charakteristische Länge (lc)	0,93 m	mittlerer U-Wert	0,67 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK _T -Wert	68,64	RH-WB-System (primär)	Stromdirekth.
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	197,5 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	224,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,RK} =	4,49
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	197,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB _{PEB,n.ern.RK} =	166,6 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,SK} =	28.017 kWh/a	HWB _{ref,SK} =	216,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	28.017 kWh/a	HWB _{SK} =	216,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	991 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} =	29.696 kWh/a	HEB _{SK} =	229,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{SAWZ,WW} =	2,40
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{SAWZ,RH} =	0,97
Energieaufwandszahl Heizen			e _{SAWZ,H} =	1,02
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	1.796 kWh/a	HHSB _{SK} =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	31.493 kWh/a	EEB _{SK} =	243,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	55.427 kWh/a	PEB _{SK} =	428,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,n.ern,SK} =	24.879 kWh/a	PEB _{n.ern,SK} =	192,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} =	30.548 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	236,2 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,SK} =	4.913 kg/a	CO _{2,SK} =	38,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GES,SK} =	4,48
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PV _{Export,SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Baumeister Ing. Wolfgang Panrok
Ausstellungsdatum	03.03.2026		
Gültigkeitsdatum	03.03.2036	Unterschrift	
Geschäftszahl			

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

BAUMEISTER
Ing. Wolfgang Panrok
Sonderausweis
2200 Ober-Comandant
WOLFGANG PANROK
+43 / 67747 / 20011
+43 / 67747 / 1077756

Objektbeschreibung

HIGHLIGHTS

- **Wohnkomfort:** **barrierefreie helle** 3 Zimmer, großer Küchenbereich, offenes Raumkonzept, offener Kamin im Wohnzimmer, zeitgemäßes Bad mit Wanne und Dusche;
- **Außenbereich:** Gepflegter kleiner Garten mit kleinem Pool für maximalen Freizeitwert.
- **Zustand:** Modernisiert und schlüsselfertig – einziehen und wohlfühlen.
- **Sicherheit & Technik:** moderne Holzfenster mit Mehrfachverglasung, pflegeleichte Fliesenböden.
- **Lage:** Absolute Ruhelage in Gerasdorf - Oberlisse bei Wien mit exzellenter Infrastruktur in der Nähe.

BESCHREIBUNG

Sie werden sich in dieses Kleinod verlieben: Das charmante Haus besticht durch Helligkeit und das offene Raumkonzept. Das ursprüngliche Haus (BJ 1953) wurde im Jahr 2003 erweitert und modernisiert. Ihr neues Heim präsentiert sich jetzt in modernem Kleid und ist die ideale Wahl für Paare oder kleine Familien, die eine harmonische Verbindung aus Ruhe im Grünen und der Nähe zur Stadt suchen. Auf einer Wohnfläche von ca. 97,95 m² erwartet Sie ein helles, freundliches Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Küchenbereich mit direktem Zugang in den Garten, ins Wohnzimmer mit offenem Kamin, in ein kleines Büro und ins große Schlafzimmer. Das Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über Badewanne und Dusche.

Sie genießen dank der Northwest-Ausrichtung besonders die angenehme Nachmittags- und Abendsonne und der kleine private Garten mit eigenem Minipool bietet an heißen Sommertagen den perfekten Rückzugsort und sorgt für Urlaubsfeeling direkt vor der Haustür.

Ein Wohn- Keller unter dem neuen Teil des Haus bietet zusätzlich Platz.

Insgesamt ein Kleinod, in dem Ihr Wohlfühlfaktor vorprogrammiert ist.

RAUMAUFTEILUNG

Küche mit großem Essbereich, Wohnzimmer, Büro, großes Schlafzimmer, ausgebautes Untergeschoss

AUSSTATTUNG:

Garten, Modernes Bad, Fliesenboden, Fußbodenheizung, offener Kamin im Wohnzimmer, zusätzlicher Ofen im Schlafzimmer, elektrische Rollläden, Stellplatz, kleines Pool

KOSTEN

einmalige Kosten

€ 546.000,00 Kaufpreis

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% zzgl. 20% USt Vermittlungshonorar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap