

**ZENTRAL & TOP ANBINDUNG! Wohnen mit Weitblick in  
Floridsdorf!**



**Objektnummer: 1757/455**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A</b> 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,70
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	329,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch









Immobilien.Sablatnig.

Bau- & Energietechnik ZT GmbH

Gewerbepark 4/1  
A-8244 Schöffern

Zweigstelle Wien:  
Antonie-Alt-Gasse 2/2/11a  
A-1100 Wien

Zweigstelle Burgenland:  
Wolfauer Straße 101/9  
A-7411 Markt Allhau

# Energieausweis

## Bestand

WHA

Schloßhofer Straße 50

1210 Wien

EM-Immobilien

Erna Mittermann

Jacquingasse 2/12

1030 Wien

**Bearbeiter:**  
**Geschäftszahl:**  
**Ausfertigung:**

Dominic Nagl  
BE/2024/075  
23.04.2024

Ziviltechniker für nachhaltige Energiesysteme  
Geschäftsführer: DI Jürgen Ungerböck, BSc

Ziviltechniker für Bauwesen  
Geschäftsführer: DI Philipp Heinrich, BSc

T: +43 50 8244  
F: +43 50 8244-99  
E-Mail: [office@bezt.at](mailto:office@bezt.at)  
<http://www.bau-energietechnik.at>

UID: ATU65863504  
Firmenbuch Nr. FN 349508 h

Bankverbindung  
Raiffeisenbank Oststeiermark Nord  
IBAN: AT503802300001222405  
BIC: RZSTAT2G023



# Energieausweis für Wohngebäude

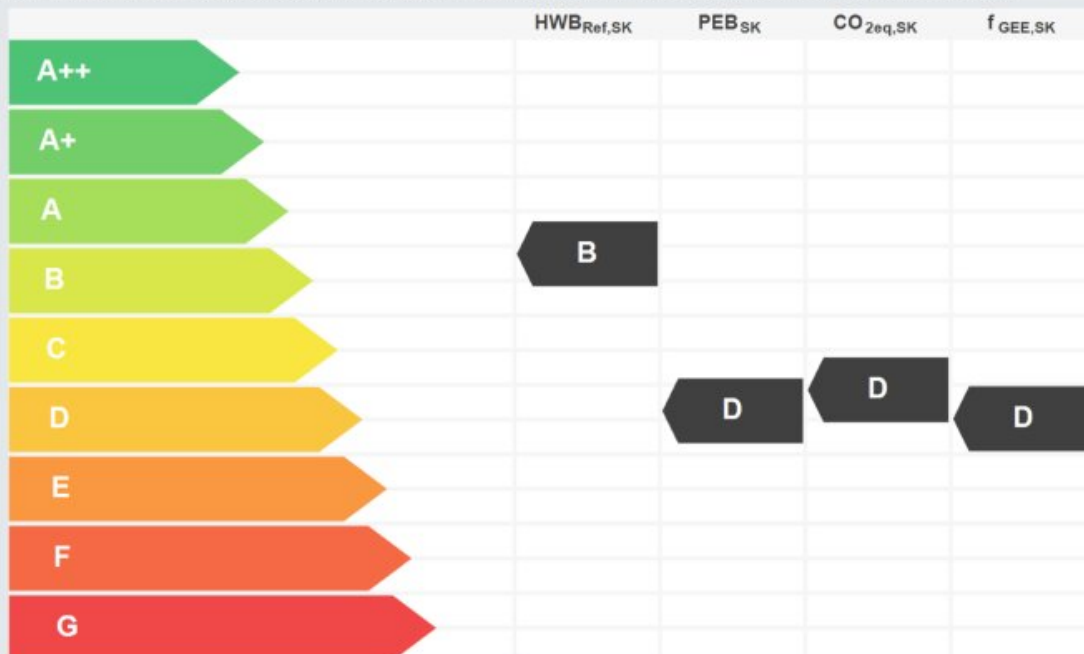
**ecOTECH**  
Wien

OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

<b>BEZEICHNUNG</b>	BE/2024/075_EM_Immo_WE_1210_Wien_Schloßhofer Straße_50_EA-Bestand	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
<b>Gebäude (-teil)</b>	beheizte Zone	<b>Baujahr</b>	1962
<b>Nutzungsprofil</b>	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	<b>Letzte Veränderung</b>	Thewosan, 2013
<b>Straße</b>	Schloßhofer Straße 50	<b>Katastralgemeinde</b>	Floridsdorf
<b>PLZ, Ort</b>	1210 Wien-Floridsdorf	<b>KG-Nr.</b>	1605
<b>Grundstücksnr.</b>	189	<b>Seehöhe</b>	159,00 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN 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 normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung alltäglicher 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 gebäudeelektrischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie alltäglicher 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 alltäglicher Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich alltäglicher Endenergieerträge und zusätzlich 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<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgasen), 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 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.

# Energieausweis für Wohngebäude

**ecotech**  
Wien

OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Mai 2023

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.235,6 m <sup>2</sup>	Heiztage	211 d	Art der Lüftung	EA-Art: <input type="checkbox"/> K
Bezugsfläche (BF)	988,4 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.630 Kd	Solarthermie	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (VB)	4.066,6 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	0 m <sup>2</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.207,2 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	0,0 kWp
Kompaktheit A/V	0,30 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	0,0 kWh
charakteristische Länge (lc)	3,37 m	mittlerer U-Wert	0,28 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	mit Heizung
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	15,65	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,RK</sub> =	23,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	199,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>EE,RK</sub> =	2,16
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	23,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB <sub>HEIZ,nem,RK</sub> =	193,8 kWh/m <sup>2</sup> a

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,SK</sub> =	33 475 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub> =	27,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	33 475 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	27,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> =	12 627 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>heiz,SK</sub> =	226 359 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	183,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>SAWZ,WW</sub> =	2,97
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>SAWZ,RH</sub> =	5,64
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>SAWZ,H</sub> =	4,91
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HSB</sub> =	28 141 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub> =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	254 500 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	206,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	298 595 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	241,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nem,SK</sub> =	271 192 kWh/a	PEB <sub>nem,SK</sub> =	219,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,em,SK</sub> =	27 403 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> =	22,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2,SK</sub> =	49 883 kg/a	CO2 <sub>SK</sub> =	40,4 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>EE,SK</sub> =	2,12
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		ErstellerIn	Bau- & Energietechnik ZT GmbH; Dominic Nagl
Ausstellungsdatum	23.04.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	23.04.2034		
Geschäftszahl	BE/2024/075		

Bau- & Energietechnik ZT GmbH; Dominic Nagl

**BAU- & ENERGIETECHNIK**  
ZT GmbH

A-8244 Schönbühl | Gewerbepark 4/1  
Tel: +43 50 82 44 99 | Fax: +43 50 82 44 99  
www.bau-energie-technik.at

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

**Wände gegen Außenluft**

Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21 U = 0,21 W/m²K nicht relevant

**Wände gegen andere Bauwerke an Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenzen**

Sanierung V1 IW 0,42m U=0,21 U = 0,21 W/m²K nicht relevant

Sanierung V1 IW 0,42m U=0,21 U = 0,21 W/m²K nicht relevant

**Fenster, Fenstertüren, verglaste Türen jeweils in Wohngebäuden (WG) gegen Außenluft**

Sanierung V1 AF 1,66/1,50m U=0,84 U = 0,84 W/m²K nicht relevant

Sanierung V1 AF 1,10/1,50m U=0,84 U = 0,84 W/m²K nicht relevant

Sanierung V1 AF 0,90/1,94m U=0,84 U = 0,84 W/m²K nicht relevant

Sanierung V1 AF 1,10/1,00m U=0,84 U = 0,84 W/m²K nicht relevant

**Decken und Dachschrägen jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)**

DA 0,47m U=0,12 U = 0,12 W/m²K nicht relevant

**Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile**

DE WS nach unten 0,45m U=0,28 U = 0,28 W/m²K nicht relevant

**Decken innerhalb von Wohn- und Betriebseinheiten**

Sanierung V1 DE ohne WS 0,35m U=1,35 U = 1,35 W/m²K nicht relevant

Projekt: **BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßh** Datum: 24. April 2024  
**Straße\_50\_EA-Bestand**

## Anhang zum Energieausweis gemäß OIB Richtlinie 6 (Kapitel 6)

### Verwendete Hilfsmittel und ÖNORMen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort  
 Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2023)  
 Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5  
 Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6  
 Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059  
 Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050  
 Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6  
 Berechnet mit ECOTECH 3.3

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten	vereinfachte Datenerfassung lt. OIB Leitfaden OIB-RL 6 (2023) Pkt. 4.2, lt. Auswechslungsplan von Dipl. Ing. Ernst Lederer-Ponzer vom Januar 1962.
Bauphysikalische Daten	vereinfachte Datenerfassung lt. OIB Leitfaden OIB-RL 6 (2023) Pkt. 4.3.1 bzw. 4.3.2 und lt. Energieausweis vom 31.03.2014. (Mittelwerte)
Haustechnik Daten	vereinfachte Datenerfassung lt. OIB Leitfaden OIB-RL 6 (2023) Pkt. 4.4 bzw. Ö-Norm H 5056

### Weitere Informationen

Dieser Energieausweis wurde nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren laut OIB RL 6 2023 erstellt und entspricht dem Energieausweisvorlage Gesetz 2012.  
 Die aus dem Energieausweis vom 31.03.2014 übernommenen Daten der Bauteile wurden auf Plausibilität geprüft.  
 Um eine genauere EKZ-Berechnung zu erstellen wäre eine detaillierte Analyse der Bauteile (U-Wert Messung des Bauteils) und der Geometrie des Gebäudes notwendig.  
 Die Berechnung der Energiekennzahl erfolgte auf Basis der zur Verfügung gestellten Planunterlagen bzw. Informationen seitens der Bauherrenschaft.  
 Bei Änderungen diverser Aufbauten bzw. bei Änderungen der Gebäudehülle muss der Energieausweis neu ausgestellt werden.

### Kommentare

Die Energiekennzahlberechnung dient lediglich als standardisierte Information über den energetischen Standard eines Gebäudes auf Grundlage normierter Nutzungen. An Hand dieser Information kann nicht direkt der tatsächliche jährliche Heizenergiebedarf bzw. Gesamtenergiebedarf abgeleitet werden, da durch Nutzerverhalten, klimatische Bedingungen, Rohrleitungsverluste, Regelungsabweichungen, Abweichung von der berechneten Durchschnitts-Raumtemperatur von 22°C, unterschiedliche Winddichtheit, hydraulischer Anlagenwirkungsgrad etc., in der Praxis starke Abweichungen gegeben sind.  
 In der Regel ist es ein Faktum, dass der tatsächliche jährliche Verbrauch im Durchschnitt um ein Vielfaches höher ausfallen kann, als der Ergebniswert der standardisierten Energiekennzahlberechnung. Der Energieausweis betrachtet daher ausschließlich die energetische Qualität des Gebäudes. Damit lassen sich grundsätzliche Aussagen zur energetischen Qualität - ähnlich wie der Verbrauch eines Kraftfahrzeuges im Typenschein - des Gebäudes treffen.  
 Der tatsächliche Energieträgerverbrauch bzw. Wärmebedarf (m<sup>3</sup> Erdgas, kWh Strom, Liter Heizöl, etc.) ist vom Nutzerverhalten abhängig und lässt sich aus dem errechneten Normbedarf nicht direkt ableiten. Heizkosten sind demgegenüber von einer Fülle weiterer Faktoren beeinflusst, die nicht vom Planer/Errichter gesteuert werden können.  
 Der Aussteller des Energieausweises haftet daher nur für die Richtigkeit des Energieausweises selbst, nicht aber für den tatsächlich anfallenden Energieverbrauch.  
 Die Änderung der Bauteile (z. B. Baustoffeigenschaften, Stärken der Baustoffe etc.) sowie bei Änderung der Anlage (Heizung, Warmwasser, Lüftung, Solaranlage, Klimaanlage, Beleuchtung etc.) in Zuge der weiterführenden Planung und Bauausführung beeinflussen die Resultate des Energieausweises, ebenso maßliche Abweichungen (z. B. geänderte Fenstergrößen, geänderte Raumhöhen, Gebäudeabmessungen etc.) sowie die tatsächliche Luftdichtheit.  
 Bei Änderungen verliert daher der Energieausweis die Gültigkeit und ist neu zu berechnen. Es kann sich dem folgend auch die Höhe einer allfälligen Förderung ändern bzw. auch zum Verlust der Förderung führen.

Projekt: **BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßh** Datum: 24. April 2024  
**Straße\_50\_EA-Bestand**

### **Empfehlungen von Maßnahmen gemäß OIB Richtlinie 6 (Kapitel 6)**

#### **Zweckmäßige Maßnahmen, die den Energiebedarf des Gebäudes reduzieren**

Um das Gebäude thermisch und energetisch zu optimieren, sind zumindest Teilsanierungen (Dämmung) der thermischen Gebäudehülle erforderlich. Zur Gebäudehülle zählen die Außenwände, das Dach, erdberührende Bauteile, Wände und Decken zu nicht beheizten Räumen, sowie Außenfenster und Außentüren bzw. Fenster und Türen zu nicht beheizten Räumen. Die Teilsanierung ist in einem Sanierungskonzept nach Detailaufnahme der Bauphysik je nach Erfordernis zu bestimmen. (Beispielsweise: Dämmung der Kellerdecke oder der obersten Geschoßdecke.)  
 Als ökonomisch und ökologisch sinnvollste Dämmungsmaßnahme ist die Zusatzdämmung der obersten Geschoßdecke zu bezeichnen.

**Effizienz in der Haustechnik:**  
 Der Heizkessel, die Speicher, die Armaturen sowie Verteil-, Steig-, und Anbindeleitungen sollten mit einer Dämmung gemäß ÖNORM M 7580 versehen werden.  
 Die Durchführung eines hydraulischen Abgleiches des Heizungssystems ist zu empfehlen. Hierbei sind bis zu 10% der Heizenergie einzusparen.  
 Bei einem Tausch der Heizungspumpen sollten energieeffiziente frequenz- bzw. drehzahlgesteuerte Pumpen verwendet werden. Durch Tausch der konventionellen Pumpen auf frequenz- bzw. drehzahlgesteuerte Pumpen können bis zu 10% des Haushaltsstromes eingespart werden.  
 Als einfache aber effiziente Maßnahme empfiehlt sich die Temperatursenkung in Räumen, die nicht ständig genutzt werden. Bei einer Senkung der Raumtemperatur von 1,5°C können bis zu 10% der Heizkosten eingespart werden.  
 Bei der Beleuchtung sollten Energiesparlampen bzw. LEDs ersetzt werden.  
 Bei PC-Peripheriegeräten und Multimediageräten sollten Steckdosenleisten mit Netzschalter verwendet werden, um unnötige Stand-by-Verluste der Verbraucher zu minimieren.

# Datenblatt zum Energieausweis

**ecOTECH**  
Wien

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Floridsdorf

**HWB<sub>Ref</sub> 27,1**

**f<sub>GEE</sub> 2,12**

## Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	vereinfachte Datenerfassung lt. OIB Leitfaden OIB-RL 6 (2023) Pkt. 4.2, lt. Auswechslungsplan von Dipl. Ing. Ernst Lederer-Ponzer vom Januar 1962.
Bauphysikalische Daten:	vereinfachte Datenerfassung lt. OIB Leitfaden OIB-RL 6 (2023) Pkt. 4.3.1 bzw. 4.3.2 und lt. Energieausweis vom 31.03.2014. (Mittelwerte)
Haustechnik Daten:	vereinfachte Datenerfassung lt. OIB Leitfaden OIB-RL 6 (2023) Pkt. 4.4 bzw. Ö-Norm H 5056

## Haustechniksystem

Raumheizung:	Kombitherme mit Brennstoff Erdgas
Warmwasser:	Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert
Lüftung:	Lüftungsart Natürlich

## Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2023); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

Projekt: **BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßh** Datum: 24. April 2024  
**Straße\_50\_EA-Bestand**

Allgemein			
<b>Bauweise</b>	Mittelschwer, fBW = 20,0 [Wh/m²K]	<b>Wärmebrückenzuschlag</b>	Pauschaler Zuschlag
<b>Keller</b>	Keller ungedämmt	<b>Verschattung</b>	Vereinfacht
<b>Erdverluste</b>	Vereinfacht		
<b>Anforderungsniveau für Energieausweis</b>	Keine Anforderungen (Bestand)		
<b>Energiekennzahl für Anforderung</b>	Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE		
<b>Zeitraum für Anforderungen</b>	Ab Inkrafttreten (Mai 2023)		
Nutzungsprofil			
<b>Nutzungsprofil</b>	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten		
<b>Nutzungstage Januar</b>	d_Nutz,1 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Nutzungstage Februar</b>	d_Nutz,2 [d/M]	28	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Nutzungstage März</b>	d_Nutz,3 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Nutzungstage April</b>	d_Nutz,4 [d/M]	30	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Nutzungstage Mai</b>	d_Nutz,5 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Nutzungstage Juni</b>	d_Nutz,6 [d/M]	30	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Nutzungstage Juli</b>	d_Nutz,7 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Nutzungstage August</b>	d_Nutz,8 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Nutzungstage September</b>	d_Nutz,9 [d/M]	30	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Nutzungstage Oktober</b>	d_Nutz,10 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Nutzungstage November</b>	d_Nutz,11 [d/M]	30	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Nutzungstage Dezember</b>	d_Nutz,12 [d/M]	31	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Nutzungstage pro Jahr</b>	d_Nutz,a [d/a]	365	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Tägliche Nutzungszeit</b>	t_Nutz,d [h/d]	24	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Tägliche Betriebszeit der Heizung</b>	t_h,d [h/d]	24	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Betriebstage der Heizung pro Jahr</b>	d_h,a [d/a]	365	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Tägliche Betriebszeit der Nachtlüftung</b>	t_NL,d [h/d]	8	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Solltemperatur des kond. Raumes im Heizfall</b>	θ_ih [°C]	22	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Luftwechselrate bei Fensterlüftung</b>	n_L,hyg [1/h]	0,38	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>innere Wärmegewinne Heizfall, bezogen auf BF</b>	q_i,h,n [W/m²]	4,06	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>innere Wärmegewinne Heizfall für Passivhaus, bezogen auf BF</b>	q_i,h,PH [W/m²]	2,10	(Lt. ÖNORM B 8110-5)
<b>Tägliche Warmwasser-Wärmebedarf, bezogen auf BF</b>	wwwb [Wh/(m²d)]	28,00	(Lt. ÖNORM B 8110-5)

Projekt: **BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßh** Datum: 24. April 2024  
**Straße\_50\_EA-Bestand**

<b>Lüftung</b>	
Lüftungsart	Natürlich

Projekt: **BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßh** Datum: 24. April 2024  
**Straße\_50\_EA-Bestand**

### Endenergieanteile

Erläuterungen:	
EEB <sub>RK</sub>	Endenergiebedarf unter Referenzklimabedingungen
EEB <sub>26,RK</sub>	Vergleichswert des Endenergiebedarfes aufgrund des Anforderungsniveaus von 2007 ('26er-Linie') im Referenzzustand (Referenzklima, Referenzgebäude, Referenzausstattung)
EEB <sub>SK</sub>	Endenergiebedarf unter Standortklimabedingungen
f <sub>GEE</sub>	Gesamtenergieeffizienzfaktor, $f_{GEE} = EEB_{RK} / EEB_{26,RK}$

### Endenergieanteile - Übersicht

EEB-Anteil	EEB <sub>RK</sub>	EEB <sub>26,RK</sub>	EEB <sub>SK</sub>
	[kWh/m²]	[kWh/m²]	[kWh/m²]
Heizen	145,7	41,6	152,8
Warmwasser	30,4	26,9	30,3
Hilfsenergie Heizung+Warmwasser	0,1	0,8	0,1
Haushaltsstrom	22,8	22,8	22,8
Photovoltaik			
<b>GESAMT (ohne Befeuchtung)</b>	<b>199,0</b>	<b>92,0</b>	<b>206,0</b>
f <sub>GEE</sub>	<b>2,162</b>		

### Aufschlüsselung nach Energieträger

Werte für Standortklima

EEB-Anteil	Erdgas	Strom-Mix	GESAMT
	[kWh/m²]	[kWh/m²]	[kWh/m²]
Heizen	152,8		152,8
Warmwasser	30,3		30,3
Hilfsenergie Heizung+Warmwasser		0,1	0,1
Haushaltsstrom		22,8	22,8
Photovoltaik			
<b>GESAMT (ohne Befeuchtung)</b>	<b>183,1</b>	<b>22,9</b>	<b>206,0</b>

Projekt: **BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßh** Datum: 24. April 2024  
**Straße\_50\_EA-Bestand**

### HEB - Endenergie für Heizen und Warmwasserbereitung

(Werte in kWh/m<sup>2</sup>)

	EEB <sub>RK</sub>	EEB <sub>26,RK</sub>	EEB <sub>SK</sub>
<b>Heizen</b>	<b>145,7</b>	<b>41,6</b>	<b>152,8</b>
<b>Verluste Heizen</b>	<b>188,1</b>	<b>86,2</b>	<b>199,5</b>
Transmission + Lüftung	42,3	62,0	46,7
Verluste Heizungssystem	145,7	24,1	152,8
Abgabe	8,0	4,8	8,4
Verteilung	95,5	17,7	100,6
Speicherung			
Bereitstellung	42,2	1,6	43,7
Verluste Luftheizung			
<b>Gewinne Heizen</b>	<b>42,3</b>	<b>44,6</b>	<b>46,7</b>
Nutzbare solare + interne Gewinne	6,3	19,0	7,0
Nutzbare rückgewinnbare Verluste	36,0	25,6	39,8
Ertrag Solarthermie			
Umweltwärme Wärmepumpe			
Gewinnüberschuss*			
<b>Warmwasser</b>	<b>30,4</b>	<b>26,9</b>	<b>30,3</b>
<b>Verluste Warmwasser</b>	<b>30,4</b>	<b>27,0</b>	<b>30,3</b>
Nutzenergie Warmwasser	10,2	10,2	10,2
Verluste Warmwasser	20,2	16,8	20,1
Abgabe	0,6	0,6	0,6
Verteilung	3,4	13,7	3,4
Speicherung		1,4	
Bereitstellung	16,2	1,1	16,1
<b>Gewinne Warmwasser</b>		<b>0,1</b>	
Ertrag Solarthermie			
Umweltwärme Wärmepumpe			
Rückgewinnbar Zirkulation / WT		0,1	
Gewinnüberschuss*			
<b>Hilfsenergie Heizen + Warmwasser</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>
<b>Photovoltaik</b>			
Bruttoertrag			
Nettoertrag			
PV-Export			
Deckungsgrad [%]			
Nutzungsgrad [%]			

\*Gewinnüberschuss: Bei sehr hohen Erträgen aus Solarthermie oder Umweltwärme kann es vorkommen, daß die gesamten nutzbaren Wärmegevinne die Verluste übersteigen. Derartige Überschüsse werden für den Endenergiebedarf nicht berücksichtigt und finden sich in diesem Ausdruck mit negativem Vorzeichen ausgewiesen.

Projekt: **BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßh** Datum: 24. April 2024  
**Straße\_50\_EA-Bestand**

### Energiekennzahlen

#### Gebäudekenndaten

Brutto-Grundfläche	1 235,56 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche	988,45 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen	4 066,55 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hüllfläche	1 207,22 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (A/V)	0,297 1/m
Charakteristische Länge	3,37 m
Mittlerer U-Wert	0,28 W/(m <sup>2</sup> K)
LEKT-Wert	15,65 -

#### Ergebnisse am Standort

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB_ref SK	27,1 kWh/m <sup>2</sup> a	33 475 kWh/a
Heizwärmebedarf	HWB SK	27,1 kWh/m <sup>2</sup> a	33 475 kWh/a
Endenergiebedarf	EEB SK	206,0 kWh/m <sup>2</sup> a	254 500 kWh/a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	fGEE SK	2,123	
Primärenergiebedarf	PEB SK	241,7 kWh/m <sup>2</sup> a	298 595 kWh/a
Kohlendioxidemissionen	CO2 SK	40,4 kg/m <sup>2</sup> a	49 883 kg/a

#### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB_ref RK	23,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB RK	23,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	HEB RK	176,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB RK	199,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor erneuerbarer Anteil	fGEE RK	2,162
Primärenergiebedarf	PEB RK	234,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	PEB-n.ern. RK	211,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	PEB-ern. RK	22,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	CO2 RK	39,0 kg/m <sup>2</sup> a

Projekt: **BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßhofer Straße\_50\_EA-Bestand** Datum: 24. April 2024

Fenster und Türen im Baukörper - kompakt																			
Ausricht	Neig.	Anz.	Fenster/Tür	Breite	Höhe	Fläche gesamt	U <sub>g</sub>	U <sub>f</sub>	Psi	lg	U <sub>w</sub>	Glas- anteil	g	g <sub>w</sub>	F <sub>s,h</sub>	A <sub>trans,h</sub>	Os	Ant.Os	
[°]	[°]			[m]	[m]	[m²]	[W/(m²K)]	[W/(m²K)]	[W/(mK)]	[m]	[W/(m²K)]	[%]	[°]	[°]	[°]	[m²]	[kWh]	[%]	
			<b>SÜDWEST</b>																
225	90	6	Sanierung V1 AF 1,10/1,50m U=0,84	1,10	1,50	9,90	---	---	---	---	0,84	70,00	0,60	0,53	0,40	1,47	1138,42	10,80	
225	90	4	Sanierung V1 AF 1,66/1,50m U=0,84	1,66	1,50	9,96	---	---	---	---	0,84	70,00	0,60	0,53	0,40	1,48	1145,32	10,86	
225	90	1	Sanierung V1 AF 0,90/1,94m U=0,84	0,90	1,94	1,75	---	---	---	---	0,84	70,00	0,60	0,53	0,40	0,26	200,78	1,90	
225	90	5	Sanierung V1 AF 1,10/1,50m U=0,84	1,10	1,50	8,25	---	---	---	---	0,84	70,00	0,60	0,53	0,40	1,22	948,68	9,00	
225	90	1	Sanierung V1 AF 1,10/1,00m U=0,84	1,10	1,00	1,10	---	---	---	---	0,84	70,00	0,60	0,53	0,40	0,16	126,49	1,20	
225	90	5	Sanierung V1 AF 1,66/1,50m U=0,84	1,66	1,50	12,45	---	---	---	---	0,84	70,00	0,60	0,53	0,40	1,84	1431,65	13,58	
225	90	6	Sanierung V1 AF 1,10/1,50m U=0,84	1,10	1,50	9,90	---	---	---	---	0,84	70,00	0,60	0,53	0,40	1,47	1138,42	10,80	
225	90	1	Sanierung V1 AF 0,90/1,94m U=0,84	0,90	1,94	1,75	---	---	---	---	0,84	70,00	0,60	0,53	0,40	0,26	200,78	1,90	
SUM		29				55,05											6330,53	60,03	
			<b>NORDOST</b>																
45	90	23	Sanierung V1 AF 1,66/1,50m U=0,84	1,66	1,50	57,27	---	---	---	---	0,84	70,00	0,60	0,53	0,40	8,49	4215,27	39,97	
SUM		23				57,27											4215,27	39,97	
SUM	alle	52				112,32											10545,81	100,00	

Legende: Ausricht. = Ausrichtung, Neig. = Neigung [°], Breite = Architekturlichte Breite, Höhe = Architekturlichte Höhe, Fläche = Gesamtfläche(außen), U<sub>g</sub> = U-Wert des Glases, U<sub>f</sub> = U-Wert des Rahmens, PSI = PSI-Wert, lg = Länge d. Glasrandverbundes (pro Fenster), U<sub>w</sub> = gesamter U-Wert des Fensters, Ag = Anteil Glasfläche, g = Gesamtenergiedurchlassgrad(g-wert) lt. Bauteil, g<sub>w</sub> = wirksamer Gesamtenergiedurchlassgrad (g \* 0,9 \* 0,98), fs = Verschattungsfaktor, A<sub>trans</sub> = wirksame Fläche (Glasfläche \* g<sub>w</sub>\*fs), Qs = solare Wärmegewinne, Ant. Qs = Anteil an den gesamten solaren Wärmegewinnen, (Wärmegewinne, Verschattungsfaktor und wirksame Fläche sind auf den Heizfall bezogen)

Projekt: **BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßh** Datum: **24. April 2024**  
**Straße\_50\_EA-Bestand**

<b>Transmissionsverluste für Heizwärmebedarf (SK)</b>						
<b>Transmissionsverluste zu Außenluft - Le</b>						
Wand	Bauteil	Fläche [m²]	U [W/(m²K)]	f <sub>j</sub> [-]	LT [W/K]	
01 - Aussenwand - Nord-Ost	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	240,15	0,21	1,000	50,43	
01 - Aussenwand - Nord-Ost	Sanierung V1 AF 1,66/1,50m U=0,84	57,27	0,84	1,000	48,11	
03 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	115,49	0,21	1,000	24,25	
03 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 1,10/1,50m U=0,84	9,90	0,84	1,000	8,32	
03 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 1,66/1,50m U=0,84	9,96	0,84	1,000	8,37	
03 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 0,90/1,94m U=0,84	1,75	0,84	1,000	1,47	
04 - Aussenwand - Süd-Ost	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	10,24	0,21	1,000	2,15	
05 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	47,32	0,21	1,000	9,94	
05 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 1,10/1,50m U=0,84	8,25	0,84	1,000	6,93	
05 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 1,10/1,00m U=0,84	1,10	0,84	1,000	0,92	
06 - Aussenwand - Nord-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	10,24	0,21	1,000	2,15	
07 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	97,47	0,21	1,000	20,47	
07 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 1,66/1,50m U=0,84	12,45	0,84	1,000	10,46	
07 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 1,10/1,50m U=0,84	9,90	0,84	1,000	8,32	
07 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 0,90/1,94m U=0,84	1,75	0,84	1,000	1,47	
08 - Aussenwand - Nord-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	152,72	0,21	1,000	32,07	
Flachdach	DA 0,47m U=0,12	210,64	0,12	1,000	25,28	
				<b>Summe</b>	<b>261,09</b>	
<b>Transmissionsverluste zu Erde oder zu unconditioniertem Keller - Lg</b>						
Wand	Bauteil	Fläche [m²]	U [W/(m²K)]	f <sub>j</sub> [-]	LT [W/K]	
Kellerdecke	DE WS nach unten 0,45m U=0,28	210,64	0,28	0,700	41,29	
				<b>Summe</b>	<b>41,29</b>	
<b>Leitwerte</b>						
Hüllfläche AB				1207,22		m²
Leitwert für Bauteile, die an Außenluft grenzen (Le)				261,09		W/K
Leitwert für bodenberührte Bauteile und Bauteile, die an unconditionierte Keller grenzen Lg				41,29		W/K
Leitwert für Bauteile, die an unbeheizte Räume grenzen (Lu)				0,00		W/K
Leitwertzuschlag für Wärmebrücken (detailliert lt. Baukörper) (informativ)				0,00		W/K
Leitwertzuschlag für Wärmebrücken (pauschaler Zuschlag nach ÖNORM B 8110-6)				30,24		W/K
<b>Leitwert der Gebäudehülle LT</b>				<b>332,61</b>		<b>W/K</b>

Projekt: **BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßh** Datum: **24. April 2024**  
**Straße\_50\_EA-Bestand**

Transmissionsverluste für Heizwärmebedarf (RK)						
Transmissionsverluste zu Außenluft - Le						
Wand	Bauteil	Fläche [m²]	U [W/(m²K)]	f <sub>i</sub> [-]	LT [W/K]	
01 - Aussenwand - Nord-Ost	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	240,15	0,21	1,000	50,43	
01 - Aussenwand - Nord-Ost	Sanierung V1 AF 1,66/1,50m U=0,84	57,27	0,84	1,000	48,11	
03 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	115,49	0,21	1,000	24,25	
03 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 1,10/1,50m U=0,84	9,90	0,84	1,000	8,32	
03 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 1,66/1,50m U=0,84	9,96	0,84	1,000	8,37	
03 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 0,90/1,94m U=0,84	1,75	0,84	1,000	1,47	
04 - Aussenwand - Süd-Ost	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	10,24	0,21	1,000	2,15	
05 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	47,32	0,21	1,000	9,94	
05 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 1,10/1,50m U=0,84	8,25	0,84	1,000	6,93	
05 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 1,10/1,00m U=0,84	1,10	0,84	1,000	0,92	
06 - Aussenwand - Nord-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	10,24	0,21	1,000	2,15	
07 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	97,47	0,21	1,000	20,47	
07 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 1,66/1,50m U=0,84	12,45	0,84	1,000	10,46	
07 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 1,10/1,50m U=0,84	9,90	0,84	1,000	8,32	
07 - Aussenwand - Süd-West	Sanierung V1 AF 0,90/1,94m U=0,84	1,75	0,84	1,000	1,47	
08 - Aussenwand - Nord-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	152,72	0,21	1,000	32,07	
Flachdach	DA 0,47m U=0,12	210,64	0,12	1,000	25,28	
				<b>Summe</b>	<b>261,09</b>	
Transmissionsverluste zu Erde oder zu unconditioniertem Keller - Lg						
Wand	Bauteil	Fläche [m²]	U [W/(m²K)]	f <sub>i</sub> [-]	LT [W/K]	
Kellerdecke	DE WS nach unten 0,45m U=0,28	210,64	0,28	0,700	41,29	
				<b>Summe</b>	<b>41,29</b>	
Leitwerte						
Hüllfläche AB				1207,22		m²
Leitwert für Bauteile, die an Außenluft grenzen (Le)				261,09		W/K
Leitwert für bodenberührte Bauteile und Bauteile, die an unconditionierte Keller grenzen Lg				41,29		W/K
Leitwert für Bauteile, die an unbeheizte Räume grenzen (Lu)				0,00		W/K
Leitwertzuschlag für Wärmebrücken (detailliert lt. Baukörper) (informativ)				0,00		W/K
Leitwertzuschlag für Wärmebrücken (pauschaler Zuschlag nach ÖNORM B 8110-6)				30,24		W/K
<b>Leitwert der Gebäudehülle LT</b>				<b>332,61</b>		<b>W/K</b>

Projekt: BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßhofer Straße\_50\_EA-Bestand Datum: 24. April 2024

### Lüftungsverluste für Heizwärmebedarf (SK) [kWh]

Monat	n L [1/h]	BGF [m²]	V V [m³]	v V [m³/h]	c p.l. rho L [Wh/(m³·K)]	LV FL [W/K]	OV FL [kWh]
Jan	0,38	1235,56	2569,96	976,58	0,34	332,04	5,514
Feb	0,38	1235,56	2569,96	976,58	0,34	332,04	4,585
Mär	0,38	1235,56	2569,96	976,58	0,34	332,04	4,028
Apr	0,38	1235,56	2569,96	976,58	0,34	332,04	2,671
Mai	0,38	1235,56	2569,96	976,58	0,34	332,04	1,664
Jun	0,38	1235,56	2569,96	976,58	0,34	332,04	798
Jul	0,38	1235,56	2569,96	976,58	0,34	332,04	356
Aug	0,38	1235,56	2569,96	976,58	0,34	332,04	500
Sep	0,38	1235,56	2569,96	976,58	0,34	332,04	1,398
Okt	0,38	1235,56	2569,96	976,58	0,34	332,04	2,872
Nov	0,38	1235,56	2569,96	976,58	0,34	332,04	4,094
Dez	0,38	1235,56	2569,96	976,58	0,34	332,04	5,161
						Summe	33,641

n L Hygienisch erforderliche Luftwechselrate  
 BGF Brutto-Grundfläche  
 V V Energetisch wirksames Luftvolumen  
 v V Luftvolumenstrom  
 c p.l. rho L Wärmekapazität der Luft  
 LV FL Lüftungs-Leitwert Fenster-Lüftung  
 OV FL Lüftungsverlust Fenster-Lüftung

## Baukörper-Dokumentation - kompakt

Projekt: BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßhofer Straße\_50\_EA-Bestand  
 Baukörper: Sanierung V1 BE/2013/020

Datum: 24. April 2024

### Beheizte Hülle

Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	Geschoße	Volumen [m³]	BGF ohne Reduktion [m²]	BGF Reduktion [m²]	BGF mit Reduktion [m²]	beh. Hülle [m²]	AV [1/m]
Sanierung V1 BE/2013/020	0,00	0,00	0,00	0	4066,55	1235,56	0,00	1235,56	1207,22	0,30

### Außen-Wände

Bezeichnung	Bauteil	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto[m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschi.[m²]	Fläche Netto[m²]	Ausricht. Neigung	Zustand
01 - Außenwand - Nord-Ost	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	0,21	1,00	-	-	297,42	-57,27	0,00	297,42	240,15	45° / 90°	warm / außen
03 - Außenwand - Süd-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	0,21	1,00	-	-	137,10	-21,61	0,00	137,10	115,49	225° / 90°	warm / außen
04 - Außenwand - Süd-Ost	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	0,21	1,00	-	-	10,24	0,00	0,00	10,24	10,24	135° / 90°	warm / außen
05 - Außenwand - Süd-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	0,21	1,00	-	-	56,67	-9,35	0,00	56,67	47,32	225° / 90°	warm / außen
06 - Außenwand - Nord-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	0,21	1,00	-	-	10,24	0,00	0,00	10,24	10,24	315° / 90°	warm / außen
07 - Außenwand - Süd-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	0,21	1,00	6,65	18,28	121,56	-24,10	0,00	0,00	97,47	225° / 90°	warm / außen
08 - Außenwand - Nord-West	Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21	0,21	1,00	-	-	152,72	0,00	0,00	152,72	152,72	315° / 90°	warm / außen
SUMMEN						785,93	-112,32	0,00	664,37	673,61		

### Längs-Schnitte

Bezeichnung	Bauteil	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto[m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschi.[m²]	Fläche Netto[m²]	Ausricht. Neigung	Zustand
02 - Außenwand - Süd-Ost	Sanierung V1 IW 0,42m U=0,21	0,21	1,00	-	-	234,72	0,00	0,00	234,72	234,72	- / 90°	warm / Nachbargebäude an Grundstücksgränze
08 - Außenwand - Nord-West	Sanierung V1 IW 0,42m U=0,21	0,21	1,00	-	-	82,00	0,00	0,00	82,00	82,00	- / 90°	warm / Nachbargebäude an Grundstücksgränze
SUMMEN						316,72	0,00	0,00	316,72	316,72		

### Baukörper-Dokumentation - kompakt

Projekt: **BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßhofer Straße\_50\_EA-Bestand** Datum: 24. April 2024  
 Baukörper: **Sanierung V1 BE/2013/020**

#### Decken

Bezeichnung	Bauteil	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto[m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschi.[m²]	Fläche Netto[m²]	Ausricht. Neigung	Zustand / Für BGF berücksichtigt
Kellerdecke	DE WS nach unten 0,45m U=0,28	0,28	1,00	-	-	210,64	0,00	0,00	210,64	210,64	- / 0°	warm / unbeheizter Keller Decke / Ja
Innendecke	Sanierung V1 DE ohne WS 0,35m U=1,35	1,35	1,00	-	-	210,64	0,00	0,00	210,64	210,64	- / 0°	warm / warm / Ja
Innendecke	Sanierung V1 DE ohne WS 0,35m U=1,35	1,35	1,00	-	-	210,64	0,00	0,00	210,64	210,64	- / 0°	warm / warm / Ja
Innendecke	Sanierung V1 DE ohne WS 0,35m U=1,35	1,35	1,00	-	-	210,64	0,00	0,00	210,64	210,64	- / 0°	warm / warm / Ja
Innendecke	Sanierung V1 DE ohne WS 0,35m U=1,35	1,35	1,00	-	-	210,64	0,00	0,00	210,64	210,64	- / 0°	warm / warm / Ja
SUMMEN						1235,56	0,00	0,00	182,34	1235,56		warm / warm / Ja

#### Dach-Flächen

Bezeichnung	Bauteil	U-Wert [W/m²K]	Anzahl	Breite [m]	Höhe [m]	Fläche Brutto[m²]	Fenster [m²]	Türen [m²]	Abzug Zuschi.[m²]	Fläche Netto[m²]	Ausricht. Neigung	Zustand
Flachdach	DA 0,47m U=0,12	0,12	1,00	-	-	210,64	0,00	0,00	210,64	210,64	- / 0°	warm / außen
SUMMEN						210,64	0,00	0,00	210,64	210,64		

**Baukörper-Dokumentation - kompakt**

Projekt: **BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßhofer Straße\_50\_EA-Bestand** Datum: 24. April 2024  
 Baukörper: **Santerung V1 BE/2013/020**

**Volumen-Berechnung**

Bezeichnung	Zustand	Geometrietyp	Volumen [m³]
Beheiztes Volumen Terrassen u. Durchfahrt	Beheiztes Volumen	Freie Eingabe	3850,55
SUMME	Beheiztes Volumen	Fläche x Höhe	216,00
			4066,55

## Bauteil - Dokumentation

### Wärmeübertragung durch Bauteile (U-Wert) nach EN ISO 6946

Projekt: BE/2024/075\_EM\_Immo\_WE\_1210\_Wien\_Schloßhofer Straße\_50\_EA-Bestand

Datum: 24. April 2024

#### Sanierung V1 AW 0,42m U=0,21

Verwendung : Außenwand

U	OI3	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1	EPS-F Plus <sup>1)</sup>	0,120	0,031	3,871
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2	BE/2013/020 Schloßhofer Straße - AW 0,30m U=1,20 - 14.02.2013 10:44:33 <sup>1)</sup>	0,300	0,452	0,663
				<b>Rse+Rsi = 0,17</b>	<b>Bauteil-Dicke [m]: 0,420</b>	<b>U-Wert [W/(m²K)]: 0,21</b>

wird in der U-Wert Berechnung / OI3 Berechnung berücksichtigt

<sup>1)</sup> Diese Baustoffe stammen aus dem benutzereigenen Baustoffkatalog!

#### Sanierung V1 IW 0,42m U=0,21

Verwendung : Innenwand

U	OI3	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1	EPS-F Plus <sup>1)</sup>	0,120	0,031	3,871
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2	BE/2013/020 Schloßhofer Straße - AW 0,30m U=1,20 - 14.02.2013 10:44:33 <sup>1)</sup>	0,300	0,452	0,663
				<b>Rse+Rsi = 0,26</b>	<b>Bauteil-Dicke [m]: 0,420</b>	<b>U-Wert [W/(m²K)]: 0,21</b>

wird in der U-Wert Berechnung / OI3 Berechnung berücksichtigt

<sup>1)</sup> Diese Baustoffe stammen aus dem benutzereigenen Baustoffkatalog!

#### Sanierung V1 IW 0,42m U=0,21

Verwendung : Innenwand

U	OI3	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1	EPS-F Plus <sup>1)</sup>	0,120	0,031	3,871
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2	BE/2013/020 Schloßhofer Straße - AW 0,30m U=1,20 - 14.02.2013 10:44:33 <sup>1)</sup>	0,300	0,452	0,663
				<b>Rse+Rsi = 0,26</b>	<b>Bauteil-Dicke [m]: 0,420</b>	<b>U-Wert [W/(m²K)]: 0,21</b>

wird in der U-Wert Berechnung / OI3 Berechnung berücksichtigt

<sup>1)</sup> Diese Baustoffe stammen aus dem benutzereigenen Baustoffkatalog!

#### Sanierung V1 DE ohne WS 0,35m U=1,35

Verwendung : Decke ohne Wärmestrom

U	OI3	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1	BE/2013/020 Schloßhofer Straße - DE Innen 0,35m U=1,35 - 14.02.2013 10:44:34 <sup>1)</sup>	0,350	0,728	0,481
				<b>Rse+Rsi = 0,26</b>	<b>Bauteil-Dicke [m]: 0,350</b>	<b>U-Wert [W/(m²K)]: 1,35</b>

wird in der U-Wert Berechnung / OI3 Berechnung berücksichtigt

<sup>1)</sup> Diese Baustoffe stammen aus dem benutzereigenen Baustoffkatalog!

#### DE WS nach unten 0,45m U=0,28

Verwendung : Decke mit Wärmestrom nach unten

U	OI3	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1	ISOVER DOMO 035 Wärmedämmfilz 10 <sup>5)</sup>	0,100	0,035	2,857
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2	BE/2013/020 Schloßhofer Straße - DE unbeh. Keller 0,35m U=1,35 - 14.02.2013 10:44:34 <sup>1)</sup>	0,350	0,873	0,401
				<b>Rse+Rsi = 0,34</b>	<b>Bauteil-Dicke [m]: 0,450</b>	<b>U-Wert [W/(m²K)]: 0,28</b>

wird in der U-Wert Berechnung / OI3 Berechnung berücksichtigt

<sup>1)</sup> Diese Baustoffe stammen aus dem benutzereigenen Baustoffkatalog!

<sup>5)</sup> Diese Schicht wurde im Zuge der Sanierung verändert. Bauteil ist saniert oder enthält sanierte Schichten.

#### DA 0,47m U=0,12

Verwendung : Dach ohne Hinterlüftung

U	OI3	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1	BE/2013/020 Schloßhofer Straße - DA 0,27m U=0,55 - 14.02.2013 10:44:34 <sup>1)</sup>	0,270	0,161	1,678
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	2	EPS W 20 Plus <sup>1)</sup>	0,200	0,031	6,452
				<b>Rse+Rsi = 0,14</b>	<b>Bauteil-Dicke [m]: 0,470</b>	<b>U-Wert [W/(m²K)]: 0,12</b>

wird in der U-Wert Berechnung / OI3 Berechnung berücksichtigt

<sup>1)</sup> Diese Baustoffe stammen aus dem benutzereigenen Baustoffkatalog!

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **gut geplante 2 Zi/Küche Wohnung**, in einem kleinen und **gepflegten Wohngebäude**. Die Wohnung befindet sich im aufstrebenden Bezirk Floridsdorf und ist äußerst begehrt durch die unmittelbare Nähe zum **Bahnhof Floridsdorf – U6**, der in nur **wenigen Minuten fußläufig erreichbar** ist.

Das im Jahre 1955 errichtete Gebäude wurde im Zuge einer **thermischen Sanierung 2006/2008**, mit **neuer Fassade & neuen Fenstern inkl. Rollläden** versehen. Die ca. 62m<sup>2</sup> große Wohnung ist **renovierungsbedürftig** und befindet sich im 2 Stock. Sie beeindruckt durch Ihren **Weitblick aus allen Räumlichkeiten** und vermittelt dadurch ein angenehmes Wohngefühl.

Vom zentralen Vorraum gelangt man in den Schlafbereich und in die Küche, die einen **herrlichen Ausblick in den grünen und äußerst ruhigen Innenhof** ermöglichen. Neben dem separaten WC befindet sich das geräumige Badezimmer mit einer **modernen Glasdusche**. Das **großzügig geplante Wohnzimmer** ist das Herzstück der Wohnung, es bietet viel Platz zum gemütlichen Zusammenkommen.

Für Stauraum sorgt ein **Kellerabteil**, das zur Nutzung zur Verfügung steht. Öffentliche Parkplätze befinden sich vor dem Gebäude.

Vorteile im Überblick:

- Zentrale Lage
- TOP Anbindung
- Sehr gute Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe
- U6 innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar

- Thermisch saniert (Kunststofffenster, Rollläden, Fassade)
- Heller Personenlift
- Freier Ausblick
- Äußerst gut durchdachte Raumplanung

#### Lage:

In nur wenigen Minuten fußläufig ist der FLORIDDORFER BAHNHOF U6, sowie sämtliche weitere öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahn, Buslinien und S-Bahn erreichbar.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Floridsdorf ist eine sehr gute Verkehrsanbindung ins Stadtzentrum, zum Flughafen sowie zur Messe Wien gegeben. Eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte u.v.m. sind ebenso fußläufig sehr gut erreichbar.

In unmittelbarer Nähe liegt der Floridsdorfer Aupark und Wasserpark, der vielfältige Spiel- und Sportmöglichkeiten bietet. Aufgrund der sehr guten Lage, nahe an der Alten Donau, erwartet sie eine ausgesprochen hohe Lebensqualität.

Div. monatliche Wohnungskosten:

€ 329,30 Allg. Betriebskosten inkl. 10% € 164,56 / Sanierungsdarlehen € 106,60 / Rep. Fonds € 58,14

Strom- und Heizkosten (Gas) sind Verbraucherabhängig

Diese stilvolle Wohnung bietet Ihnen ein modernes Zuhause in hervorragender Lage – perfekt für Eigennutzer wie auch als wertstabile Investition. Der hohe Wohnkomfort, die durchdachte Raumaufteilung und die attraktive Infrastruktur machen dieses Objekt zu einer echten Gelegenheit. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und starten Sie Ihr neues Kapitel! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: **Daniel Robin Schmidt** [+436765553920](tel:+436765553920) oder [schmidt@immobilien-sablatnig.at](mailto:schmidt@immobilien-sablatnig.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap