

**GRÜNLAGE - LEBENSQUALITÄT - ZUFRIEDENHEIT:  
Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in 1190 Wien!**



**Objektnummer: 1757/485**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 157,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,91
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	355,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eric Högn**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse 1  
8501 Lieboch

T +43660 638 43 06



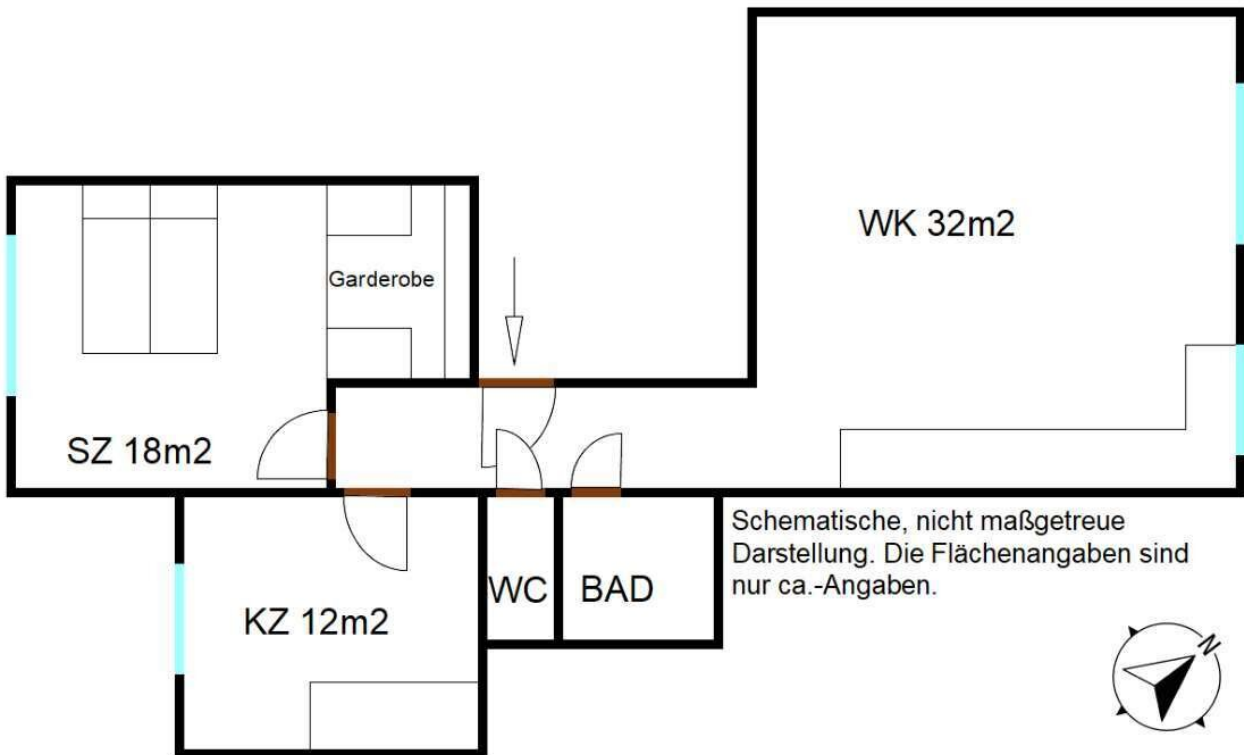












# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

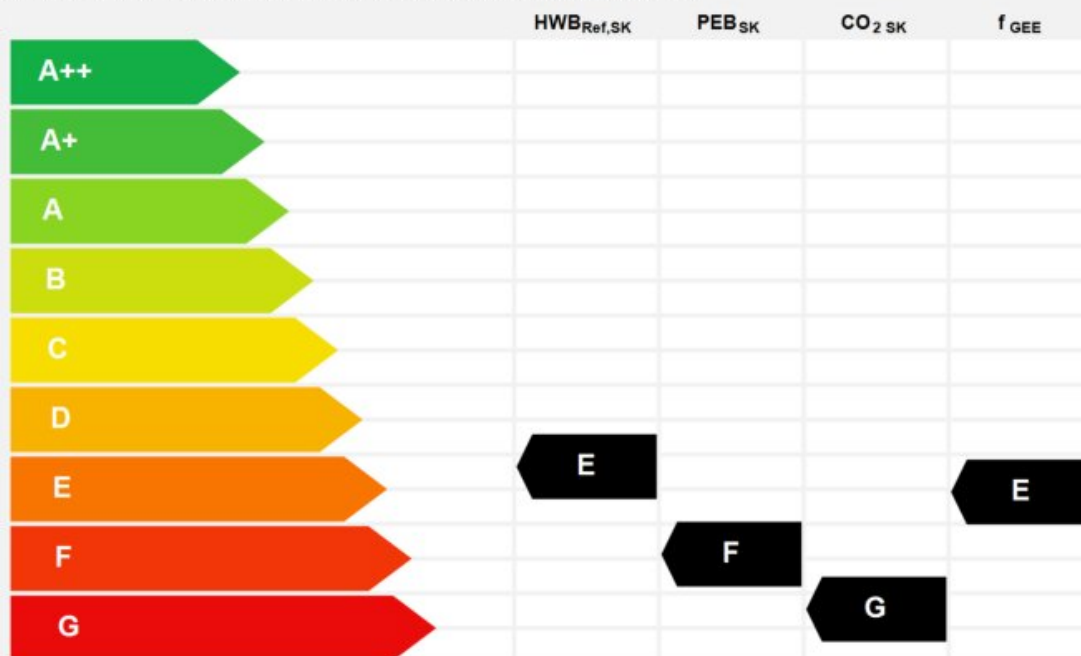
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**  
Wien

**BEZEICHNUNG** 37\_19005\_1190 Wien Flemingg. 5

Gebäude (-teil)	Nottebohmstr. 56/2+3	Baujahr	1961
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	div. Fenstertausch
Straße	Nottebohmstraße 56/2+3	Katastralgemeinde	Untersievering
PLZ, Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nummer	1513
Grundstücksnummer	362/13, 362/7	Seehöhe	199,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**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 allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Detailwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzliche 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.

**HHStB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Detailwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**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 **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

**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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EA-VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecotech**  
Wien

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.101,47 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	2,04 m	Mittlerer U-Wert	1,23 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	881,18 m <sup>2</sup>	Heiztage	295 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	91,30
Brutto-Volumen	3.254,61 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.490 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.594,15 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,49 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB <sub>ref,PK</sub>	150,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>PK</sub>	150,8 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB <sub>PK</sub>	291,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f <sub>GE</sub>	2,91
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.		

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	173.826 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	157,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	173.826 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	157,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	14.071 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	315.101 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	286,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		Q <sub>WZ,H</sub>	1,68
Haushaltsstrombedarf	18.092 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	333.193 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	302,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	403.304 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	366,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	392.566 kWh/a	PEB <sub>non-SK</sub>	356,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	10.738 kWh/a	PEB <sub>ren-SK</sub>	9,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	79.362 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	72,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GE,SK</sub>	2,91
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekturbüro DI Ingrid Skodak
Ausstellungsdatum	16.07.2019		Ing. Schenk
Gültigkeitsdatum	16.07.2029		
		Unterschrift	

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.

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Döbling!

Diese charmante Etagenwohnung im 1. Stock befindet sich in bester Ruhelage von **Untersievering im 19. Bezirk** – umgeben von Grünflächen, Weinbergen und dem Wienerwald.

## Wohnfläche & Aufteilung:

- 73 m<sup>2</sup> mit **3 hellen Zimmer**
- durchdachter Grundriss mit Platz für individuelle Gestaltung
- großzügige Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche
- begehbare Kleiderschrank & praktische Nische im Wohnzimmer (z. B. Kinderbereich)
- Kellerabteil (4,5 m<sup>2</sup>) & Fahrradraum

## Highlights:

- **Sommerkühle 23 Grad OHNE Klimaanlage dank Bauweise und Grünlage**
- Die Wohnung überzeugt durch ihr natürlich angenehmes Raumklima: Selbst im Sommer bleibt sie kühl, sodass auf elektrische Klimageräte verzichtet werden kann. In Zeiten steigender Energiepreise und Temperaturen macht sie dies zu einer besonders zukunftssicheren Investition.
- absolute Ruhelage – Vogelgesang statt Verkehrslärm
- hochwertige Ausstattung: Eichenparkett, moderne Türen, Luxusküche mit Granit-Arbeitsplatte & Induktionsfeld

- Möglichkeit zum Kaminofen-Anschluss im Wohnzimmer
- moderne Details wie Bewegungsmelder-Licht, Steckdose für Dusch-WC, etc.

### **Lage & Infrastruktur:**

- 3 Gehminuten zur Busstation Karthäuserstraße (39A) – in wenigen Minuten bei S45 Oberdöbling oder U4 Heiligenstadt
- Nahversorgung fußläufig erreichbar (Billa, Spar, Hofer, Bipa, Apotheke)
- Erholung direkt vor der Haustüre: Spaziergänge im Wienerwald, Radfahren, Laufen, Hundewiese
- Parkplatz in unmittelbarer Nähe vorhanden

Die gepflegte Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder als Anlageobjekt. Dank der ruhigen, grünen Lage mit perfekter Verkehrsanbindung verbindet sie **städtisches Wohnen mit Naturgenuss**.

**Beim Erwerb der Wohnung ist zusätzlich zum Kaufpreis eine Ablöse in Höhe von EUR 20.000,- zu entrichten. Diese umfasst die hochwertige Einbauküche.**

Hier können Sie sofort einziehen und sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: **Eric Högn +436606384306 oder hoegn@immobilien-sablatnig.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap