

Drei-Zimmer-Wohnung mit zweiseitiger Belichtung über Kornhäusel Plaza



Objektnummer: 38476

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leystraße 6
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,53 m ²
Nutzfläche:	69,53 m ²
Gesamtfläche:	69,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,38 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	118,20 €
USt.:	14,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



André Kostadinov

360lage eins GmbH











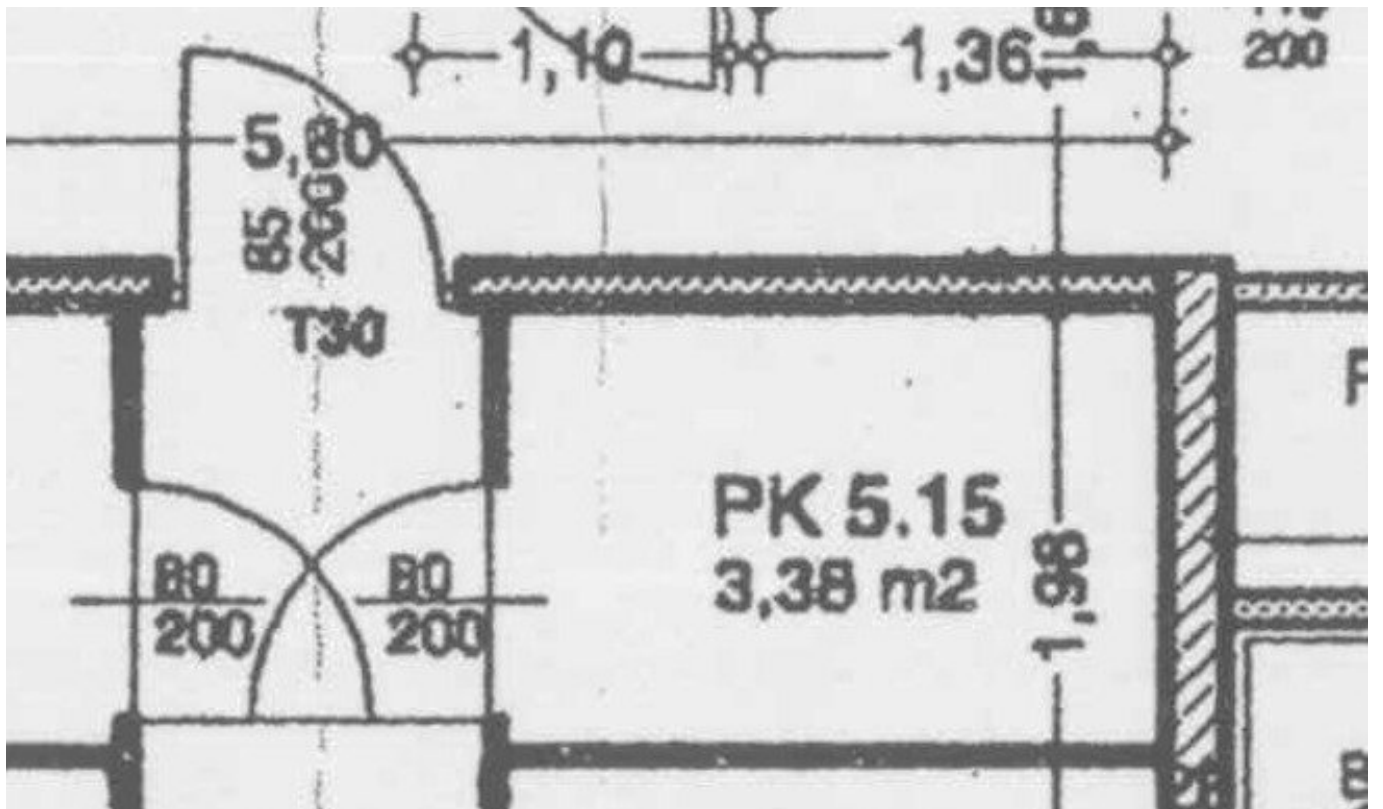












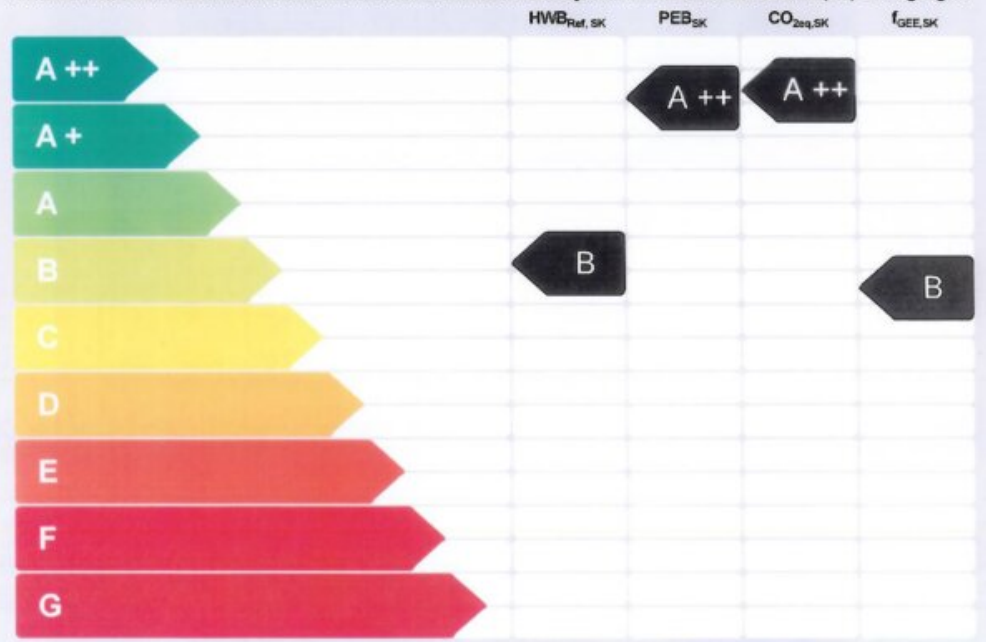
Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	WP Kornhäusel - Leystraße 6 Wohnen OIB 2019	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	Baujahr	1993
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Leystraße 6	Katastralgemeinde	Brigittenau
PLZ/Ort	1200 Wien-Brigittenau	KG-Nr.	1620
Grundstücksnr.	3866/20 3866/21	Seehöhe	170 m

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



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 Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen 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.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) 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 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 (EA-VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 - 2018-08, und es wurden jährliche Allokationsregeln unterstellt.

*Gebäudeprof Duo® Software, ETU GmbH, Version 5.5.4 vom 10.01.2022, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	8 812,0 m ²	Heiztage	201 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	7 049,9 m ²	Heizgradtage	3 641 K-d	Solarthermie	— m ²
Brutto-Volumen (V _B)	25 855,8 m ³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	— kWh/p
Gebäude-Hüllfläche (A)	4 782,2 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,18 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L _c)	5,41 m	mittlerer U-Wert	0,71 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m ²	LEK _r -Wert	28,65	RH-WB-System (primär)	FW n.em.
Teil-BF	— m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V _B	— m ³				

EA-ART: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,SK} = 30,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} = 30,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} = 78,6 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,SK} = 0,97
Erneuerbarer Anteil	Nah-/Fernwärme (Punkt 5.2.3 b)

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,SK} = 307 408 kWh/a	HWB _{ref,SK} = 34,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 307 408 kWh/a	HWB _{SK} = 34,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 90 059 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,ref,SK} = 531 305 kWh/a	HEB _{SK} = 60,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{ANZ,WW} = 2,57
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{ANZ,RH} = 0,97
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANZ,H} = 1,34
Haushaltsstrombedarf	Q _{HSB} = 200 702 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 732 007 kWh/a	EEB _{SK} = 83,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 490 923 kWh/a	PEB _{SK} = 55,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{non},SK} = 208 080 kWh/a	PEB _{non,SK} = 23,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ren},SK} = 282 842 kWh/a	PEB _{ren,SK} = 32,1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 57 924 kg/a	CO _{2eq,SK} = 6,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,96
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} = — kWh/a	PVE _{Export,SK} = — kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	14.02.2022
Gültigkeitsdatum	13.02.2032
Geschäftszahl	20090213-19-2

ErstellerIn Architekturbüro Kops

Unterschrift



ARCHITEKT
DIPL.-ING. (FH) RENÉ KOPS, M.A.
STAATLICH BEFUG. ARCHIT. UND BAUTECHN. INGENIEUR
A-1030 Wien, Reinersstraße 32/16
T 01-715 28 23 M 0681-1066 2984

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

„Gebäudeprof Duo“ Software, ETU GmbH, Version 5.5.4 vom 10.01.2022, 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.

Weitere Details sowie eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen im Projekt finden Sie auf unserer [Projektseite 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. Beglaubigungskosten eines Notariats, 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 V | TOP 15

Zum Verkauf gelangt diese gut geschnittene **Drei-Zimmer-Wohnung** über der Kornhäusel Plaza. Die Wohnung ist mit einer **Fensterfläche nach Süden und mit der anderen nach Westen ausgerichtet**. Dadurch ist die Wohnung fantastisch **hell und lichtdurchflutet**. Sie verfügt über eine **Einbauküche**, ein **Bad mit Wanne** und ein **separates WC**. Das **großzügige Vorzimmer** bietet zudem Platz für einen Garderobenbereich und Stauraum.

Eckdaten:

- 69,53 m² Wohnfläche
- zentrales Vorzimmer (Zimmer separat begehbar)
- separate Küchennische mit vollwertiger Einbauküche (Doppelzeile)
- zwei Schlafzimmer
- 2. Liftstock
- separates WC
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss

- praktischer Einlagerungsraum im EG

Kaufpreis: € 295.000,--

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <125m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.350m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <100m

Universität <550m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <900m

Sonstige

Geldautomat <550m

Bank <400m

Post <750m

Polizei <600m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <650m

Straßenbahn <525m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap