

HOCHWERTIGE 2-ZIMMER-DACHTERRASSENWOHNUNG - MODERNER CHIC IM HISTORISCHEN AMBIENTE



Objektnummer: 4726

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,74 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,97 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	299.700,00 €
Betriebskosten:	94,23 €
USt.:	9,42 €
Provisionsangabe:	

10.789,20 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

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







Energieausweis Ausstellung
Gredlerstr. 3
1020 Wien
+43 1 236 45 36
office@energieausweis-ausstellung.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

2410 Hainburg Hummelstr 58

WEG

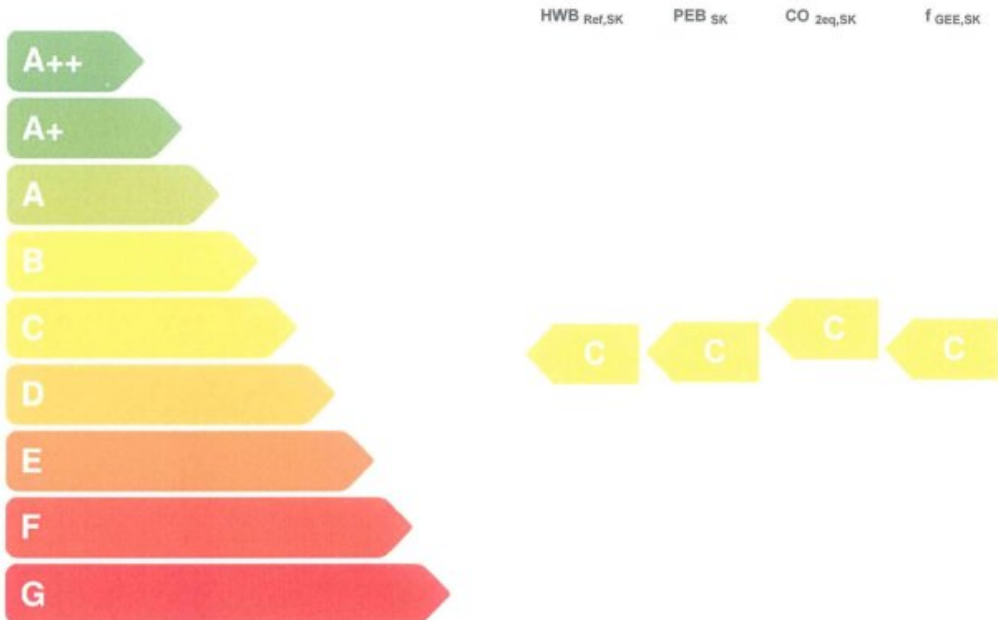
Energieausweis für Wohngebäude


 ÖSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	2410 Hainburg Hummelstr 58	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1950
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hummelstr 58	Katastralgemeinde	Hainburg an der Donau
PLZ/Ort	2410 Hainburg an der Donau	KG-Nr.	5104
Grundstücksnr.	.528	Seehöhe	161 m

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



HWB_{Ref,SK}: 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 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_{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}) 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 1998) 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- Richtlinie 6
 OSTERREICHISCHES
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
 Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	646,3 m ²	Heiztage	259 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	517,0 m ²	Heizgradtage	3 573 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1 826,0 m ³	Klimaregion	NSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	928,7 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,8 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (AVV)	0,51 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,97 m	mittlerer U-Wert	0,79 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	59,70	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 89,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 172,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,63

Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 89,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em,RK} = 164,2 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 61 764 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 95,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 61 764 kWh/a	HWB _{SK} = 95,6 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 6 605 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 101 843 kWh/a	HEB _{SK} = 157,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 3,72
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,25
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,49
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 14 719 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 116 562 kWh/a	EEB _{SK} = 180,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 138 388 kWh/a	PEB _{SK} = 214,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,n.em,SK} = 123 442 kWh/a	PEB _{n.em,SK} = 191,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,em,SK} = 14 946 kWh/a	PEB _{em,SK} = 23,1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 22 736 kg/a	CO _{2eq,SK} = 35,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,64
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

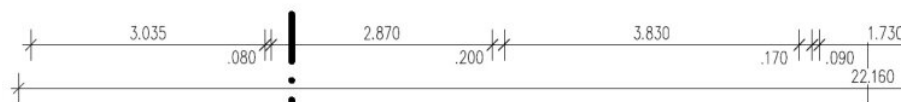
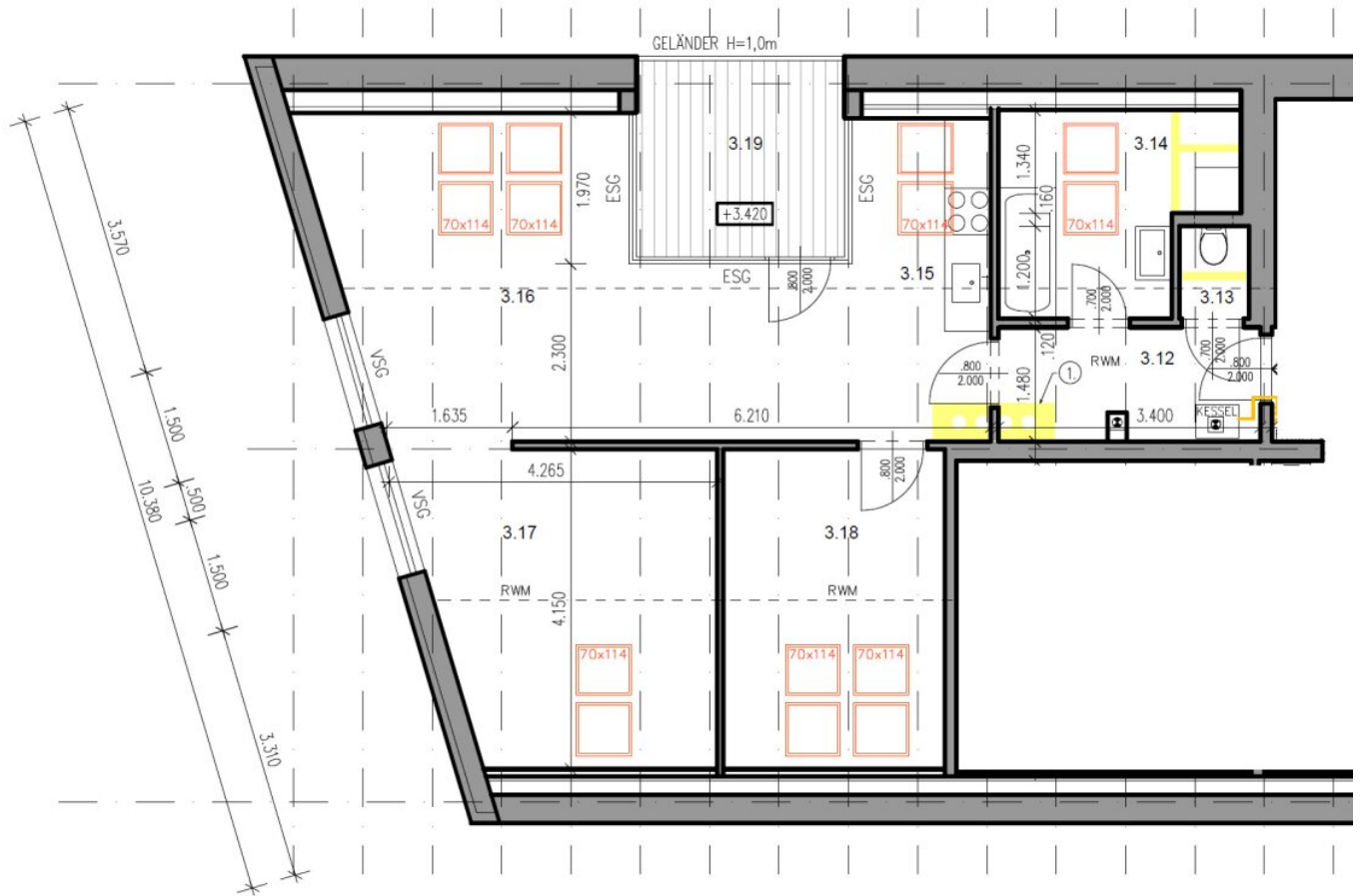
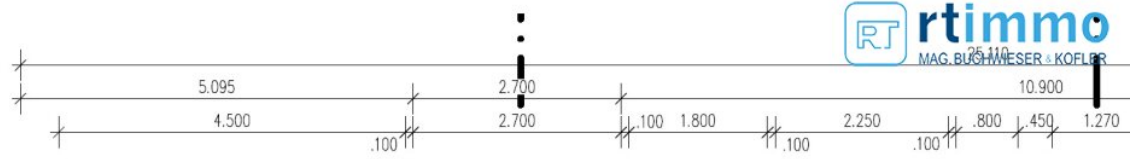
ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	25.01.2025
Gültigkeitsdatum	24.01.2035
Geschäftszahl	250125I

 Erstellerin
 Energieausweis Ausstellung
 Gredlerstr. 3, 1020 Wien

Unterschrift

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der kristallisierten 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 Hainburg an der Donau! Diese neuwertige Dachgeschosswohnung bietet großzügigen, modernen Wohnkomfort in einer der attraktivsten Lagen der Region.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, die stilvolle Einbauküche lädt zum Kochen ein und das elegante Badezimmer mit Badewanne bietet zusätzlichen Komfort. Edle Marmorelemente verleihen der Wohnung einen exklusiven Charakter.

Einladend ist die flexible Raumgestaltung: Aufgrund des großzügigen Wohnbereichs besteht die Möglichkeit, die Wohnung von derzeit 2 auf 3 Zimmer aufzuteilen und dadurch zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsraum zu schaffen.

Die südwestlich ausgerichtete Terrasse mit schönem Grünblick lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Zusätzlich steht ein eigener Stellplatz für Ihr Fahrzeug zur Verfügung.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: In unmittelbarer Nähe befinden sich Apotheke, Ärzte, Kindergarten, Schulen, Supermärkte, Bäckerei, Bank, Post sowie öffentliche Verkehrsanbindungen mit Bus und Bahnhof. Dadurch genießen Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Besonders hervorzuheben ist zudem die Nähe zum geplanten Universitätscampus Hainburg der Technischen Universität Wien, welcher die Attraktivität und Zukunftsperspektive des Standorts zusätzlich stärkt.

Dieses Angebot verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ausgezeichnete Infrastruktur mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial – ideal für Eigennutzer wie auch Anleger.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Raumaufteilung:

Vorraum, WC, Bad, Wohnraum, Terrasse, 2-3 Zimmer

Mit dabei:

- Terrasse
- Stellplatz (Abstellplatz Nr. 2)
- Kellerabteil

Kosten:

Kaufpreis VB: 299.700 Euro

+ Parkplatz 10.000 Euro

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% + 20 % USt Vertragserrichtung und Treuhandenschaft

3 % Maklerhonorar + 20 % Ust.

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.

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

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Apotheke <1.000m

Arzt <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <9.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap