HOCHWERTIGE 2-ZIMMER-DACHTERRASSENWOHNUNG – MODERNER CHIC IM HISTORISCHEN AMBIENTE – NAHE DEM KÜNFTIGEN EUROPACAMPUS HAINBURG (TU WIEN)



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 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,97 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,60 kWh / m² * 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


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOFLER
oliver pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

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

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

2410 Hainburg Hummelstr 58

WEG

25.01.2025

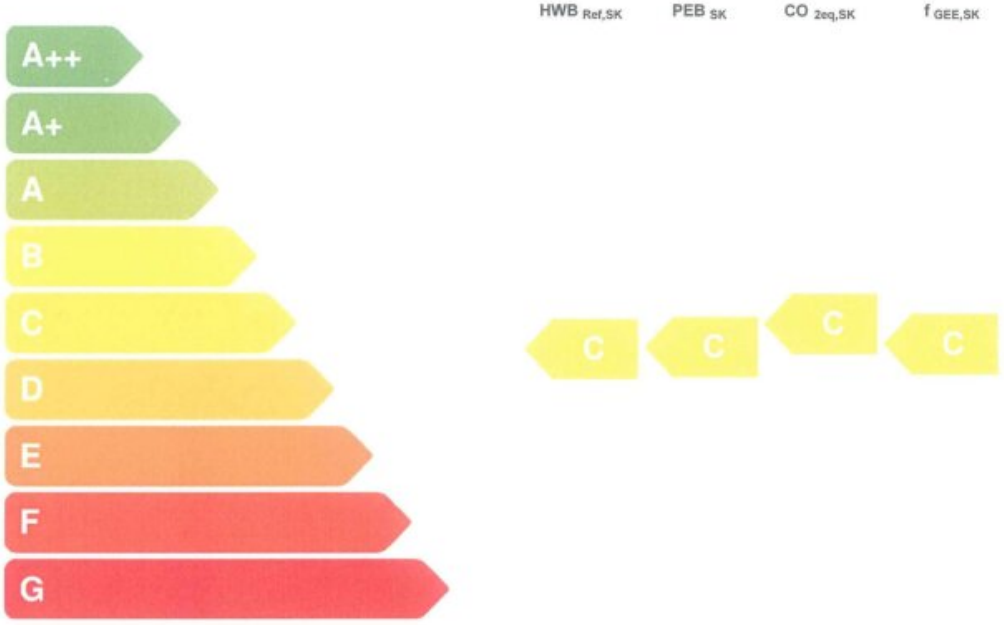
rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

Energieausweis für Wohngebäude

OIB 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, 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 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 ($PEB_{ern.}$) 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.

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	646,3 m²	Heiztage	259 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	517,0 m²	Heizgradtage	3 573 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	1 826,0 m³	Klimaregion	NSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	928,7 m²	Norm-Außentemperatur	-13,8 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	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/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	59,70	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	89,1 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	172,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,63
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	89,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	$PEB_{HEB,n.ern.,RK}$ =	164,2 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	61 764	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	95,6	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	61 764	kWh/a	HWB_{SK} =	95,6	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	6 605	kWh/a	WWWB =	10,2	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	101 843	kWh/a	HEB_{SK} =	157,6	kWh/m²a
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/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	116 562	kWh/a	EEB_{SK} =	180,4	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	138 388	kWh/a	PEB_{SK} =	214,1	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	123 442	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	191,0	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	14 946	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	23,1	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	22 736	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	35,2	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ =	1,64	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	-	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	-	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 25.01.2025

Gültigkeitsdatum 24.01.2035

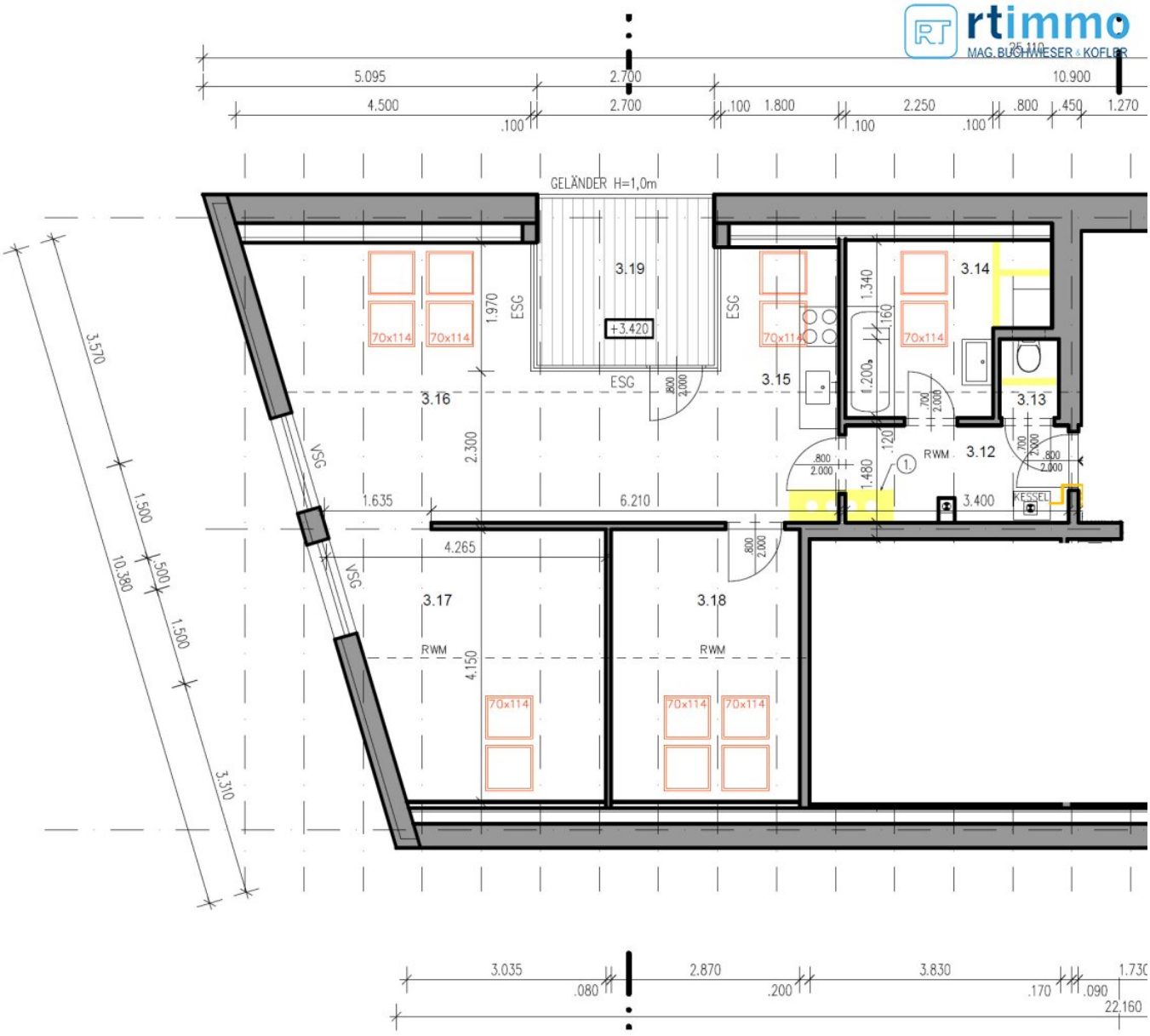
Geschäftszahl 250125l

ErstellerIn Energieausweis Ausstellung
Gredlerstr. 3, 1020 Wien

Unterschrift

Energieausweis Ausstellung
www.energieausweis-ausstellung.at

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.


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
25.110
5.095
2.700
10.900
4.500
2.700
.100
1.800
2.250
.800
.450
1.270
.100
.100
.100
GELÄNDER H=1,0m
3.19
+3.420
ESG
ESG
ESG
1.970
70x114
70x114
70x114
70x114
3.14
1.340
160
1.200
3.15
3.16
3.13
3.12
RWM
120
1.480
700
2.000
800
2.000
2.300
1.635
6.210
3.400
KESSEL
4.265
VSG
VSG
3.17
3.18
RWM
RWM
4.150
70x114
70x114
70x114
3.570
1.500
500
1.500
10.380
3.310
3.035
.080
2.870
.200
3.830
.170
1.730
.090
22.160

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 Technische 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:

Voraum, 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 Treuhandschaft

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
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
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