

**Wohnpark Kornhäusel | Perfekte Starterwohnung -
Einbauküche bereits inbegriffen**



Objektnummer: 38533

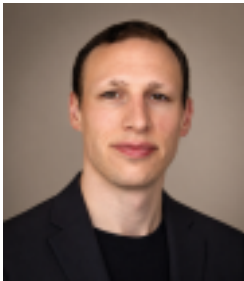
Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leystraße 2
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,51 m ²
Nutzfläche:	57,51 m ²
Gesamtfläche:	57,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	97,77 €
USt.:	11,92 €
Provisionsangabe:	

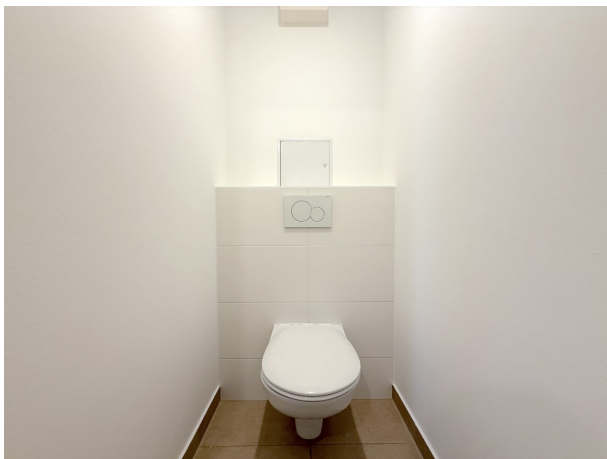
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



André Kostadinov













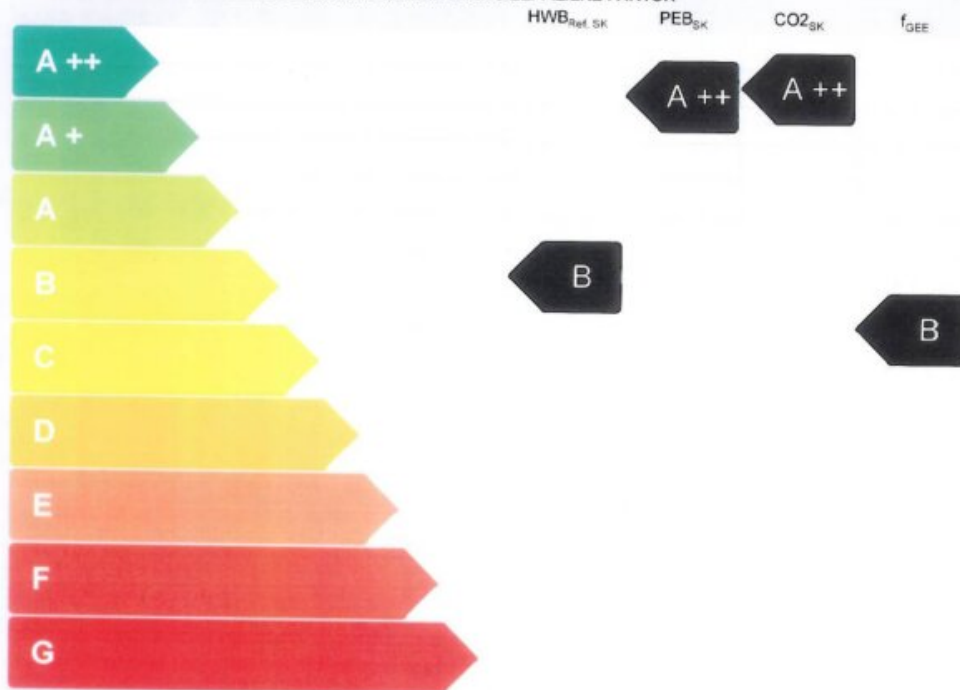
Energieausweis für Wohngebäude

OiB Österreichisches Institut für Bautechnik

OiB-Richtlinie 5
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	WP Kornhäusel - Leystraße 2 Wohnen		
Gebäude(-teil)	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	Baujahr	1993
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Leystraße 2	Katastralgemeinde	Brigittenau
PLZ/Ort	1200 Wien-Brigittenau	KG-Nr.	1620
Grundstücksnr.	3866/20	Seehöhe	170 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR



HVW_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Beiträge 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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 5 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermitlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"GebäudeDroff.Dat" Software: ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2016, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	5.225,5 m ²	charakteristische Länge	4,63 m	mittlerer U-Wert	0,61 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	4.180,4 m ²	Heiztage	193 d	LEK _T -Wert	27,46
Brutto-Volumen	15.175,7 m ³	Heizgradtage	3459 K d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.276,0 m ²	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,22 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf		HWB _{Ref,RK}	31,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	31,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{RK}	79,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,98
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	170.983 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	32,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	170.983 kWh/a	HWB _{SK}	32,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	66.756 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	335.249 kWh/a	HEB _{SK}	64,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,41
Haushaltsstrombedarf	85.829 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	421.078 kWh/a	EEB _{SK}	80,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	269.297 kWh/a	PEB _{SK}	51,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	117.220 kWh/a	PEB _{fr,em,SK}	22,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	152.076 kWh/a	PEB _{em,SK}	29,1 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	31.155 kg/a	CO _{2,SK}	6,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,00
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV _{Export,SK}	kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 01.03.2019
Gültigkeitsdatum 12.02.2029

ErstellerIn

Unterschrift



D.I. KOPS M.A.

DIPL.-INGENIEUR RENÉ KOPS, M.A.
BREMSENSTRASSE 10 1040 WIEN, ÖSTERREICH

A-1030 Wien, Reissnerstraße 32/16
T 01-715 20 20 M 0681-1066 2904

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.

*Gebäudeprof Duo® Software: ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, 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. gebunden**: 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 1 | TOP 7

Die perfekte Starterwohnung oder smarte Kapitalanlage.

Die Wohnung ist **über einem Innehof ausgerichtet** ausgerichtet, mit einer **vollwertigen Einbauküche** ausgestattet, in gepflegtem Zustand und somit sofort bezugsbereit.

Eckdaten:

- 57,51 m² Wohnfläche
- Balkon (offiziell als Fluchtausstieg für die Feuerwehr errichtet)
- Wohnbereich
- Schlafzimmer (Zwischenwand nachträglich errichtet)
- vollwertige Einbauküche in separater Küchennische
- Badezimmer mit Wanne
- separates WC
- 1. Liftstock
- Abstellraum
- Kellerabteil

Kaufpreis: € 235.000,--

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <250m

Klinik <1.125m

Krankenhaus <1.450m

Kinder & Schulen

Schule <50m

Kindergarten <200m

Universität <575m

Höhere Schule <1.350m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <800m

Sonstige

Geldautomat <575m

Bank <400m

Post <725m

Polizei <700m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <650m

Straßenbahn <600m

Bahnhof <575m

Autobahnanschluss <225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap