

## **Kleinod von Kaisermühlen | Wohnen am Wasser**



**Objektnummer: 38508**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	54,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	54,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	140,53 €
<b>USt.:</b>	14,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Kopatsch**

360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20A





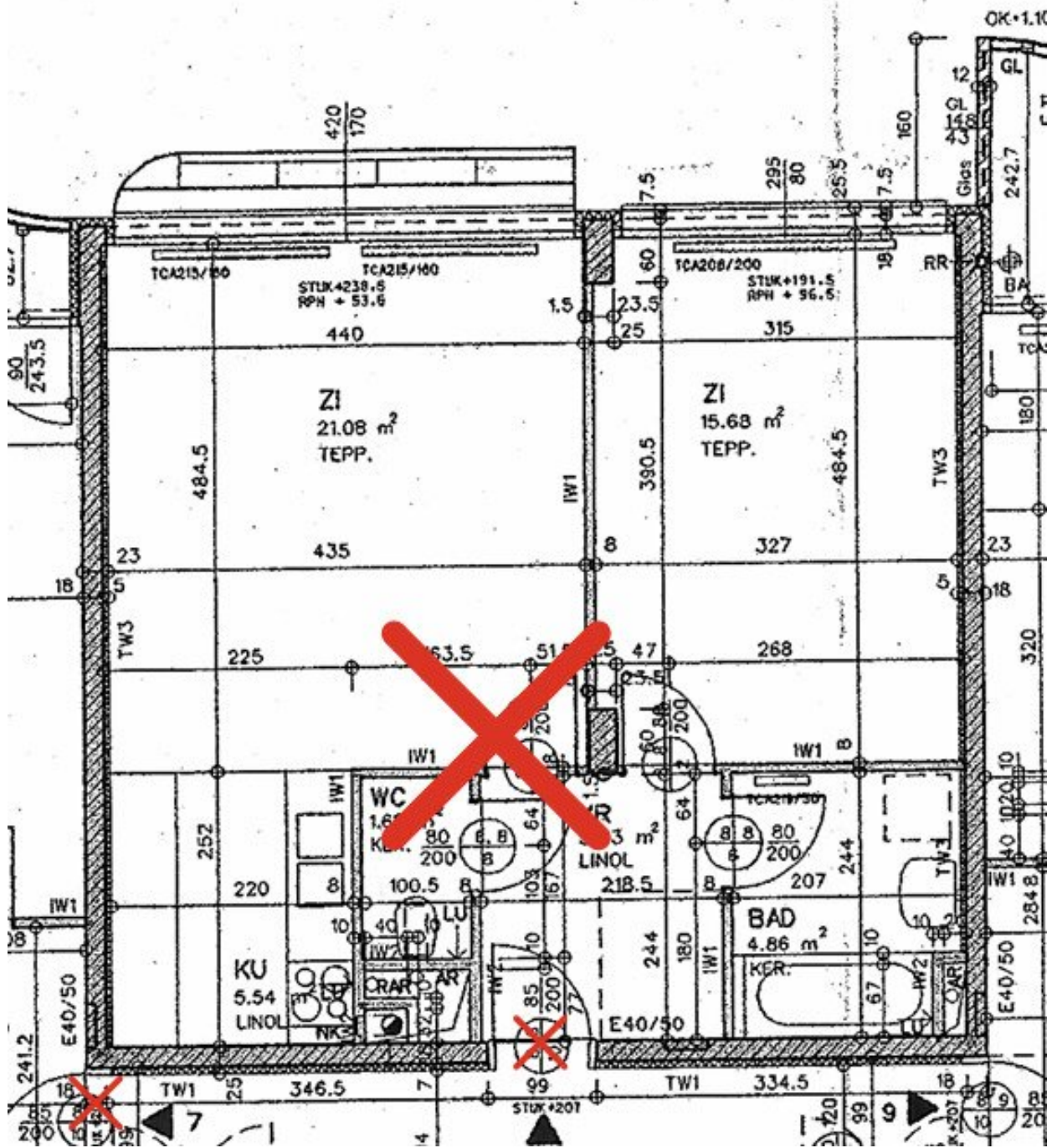








TOP NR.:	GES : 54.17 m <sup>2</sup>
8	WFL : 54.17 m <sup>2</sup>
	LOG : -- m <sup>2</sup>
TYP B2	BAL : -- m <sup>2</sup>



# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

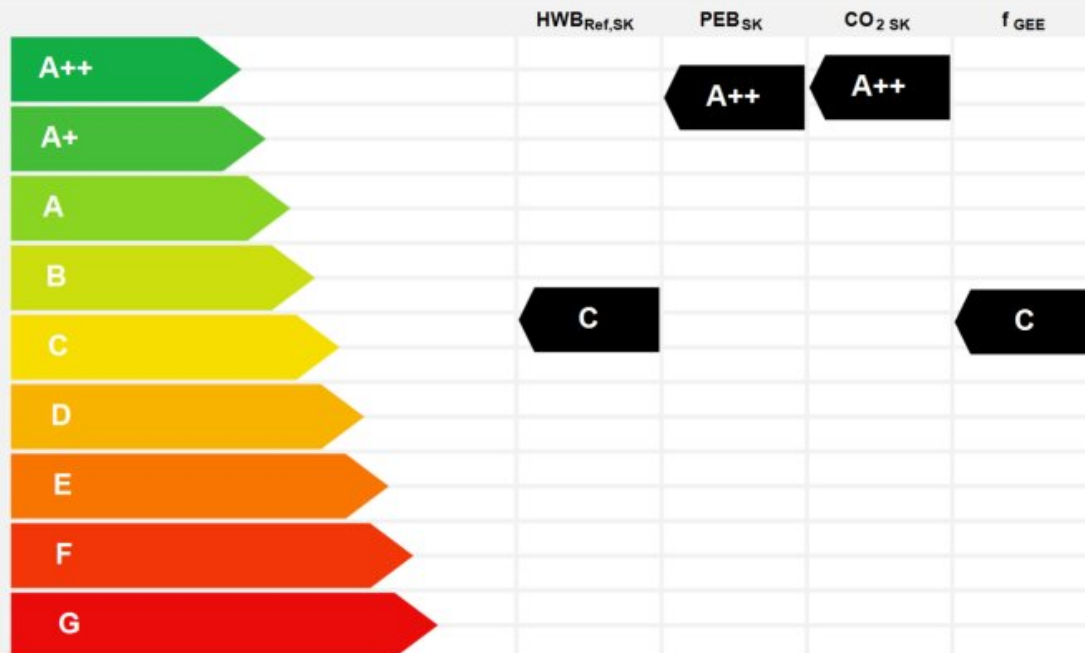
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**ecOTECH**  
Wien

**BEZEICHNUNG** Wohnpark Neue Donau - Block B

Gebäude (-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1998
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Rudolf-Nurejew-Promenade 1	Katastralgemeinde	Kaisermühlen
PLZ, Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nummer	1669
Grundstücksnummer	4270/13	Seehöhe	158,00 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 normal 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.

**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 Gesamtenergieeffizienz-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>renew</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-renew</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-Vorlage-Gesetzes (EAVG). 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	5.775,94 m <sup>2</sup>	Charakteristische Länge	2,98 m	Mittlerer U-Wert	0,73 W/(m <sup>2</sup> K)
Bezugsfläche	4.620,75 m <sup>2</sup>	Heiztage	216 d	LEK <sub>p</sub> -Wert	44,01
Brutto-Volumen	16.742,07 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3.446 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	5.624,76 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit A/V	0,34 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	HWB <sub>ref,SK</sub>	52,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>SK</sub>	52,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB <sub>SK</sub>	96,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f <sub>GEE</sub>	1,08
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.		

## WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	312.318 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	54,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	312.318 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	54,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	73.788 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub>	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	470.488 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	81,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		ϕ <sub>WHL,H</sub>	1,22
Haushaltsstrombedarf	94.870 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	565.358 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	97,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	322.604 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	55,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	125.438 kWh/a	PEB <sub>non,SK</sub>	21,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	197.166 kWh/a	PEB <sub>ren,SK</sub>	34,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	35.635 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	6,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub>	1,08
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	K2 Bauphysik GmbH Dr. Martin Netopil
Ausstellungsdatum	19.06.2019		
Gültigkeitsdatum	19.06.2029		
		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

## 1220 Rudolf-Nurejew-Promenade | Kleinod von Kaisermühlen

Wissenswertes zum Projekt:

Die Wohnhausanlage an der **Rudolf-Nurejew-Promenade 5** entstand einschließlich der Planungsphase zwischen 1993 und 1998 nach dem Entwurf des australisch-österreichischen Architekten [Harry Seidler](#). Ein waren Kleinod von Kaisermühlen. Nahe dem Copa Beach gelegen, erstreckt sich diese Wohnhausanlage entlang des Donaufers mit Blick zur Donauinsel. Viele Wohnungen haben direkten Wasserblick.

Die zahlreichen Grünflächen, ruhigen Innenhöfe und die ruhige Lage nahe dem Donauradweg bieten eine idyllische Atmosphäre und höchste Lebensqualität.

Das Gebäude verfügt über einen **Fernwärmeanschluss**. Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Die Wohnungen werden im IST-Zustand verkauft. Es wurde noch ein "Facelift" und die Elektrik überprüft. Alle Wohnungen verfügen über einen neuen Elektroprüfbefund.

In der Anlage gibt es eine **Tiefgarage, die unlängst saniert wurde. Dort besteht die Möglichkeit PKW-Stellplätze anzumieten**. Jeder Wohnungseigentümer hat gem. WE-Vertrag ein Recht auf Anmietung eines Stellplatzes zu den im Abschlusszeitpunkt marktüblichen Konditionen. Die Stellplätze sind aktuell nicht einzeln parifiziert und die Anmietung erfolgt über die ARWAG.

**Weitere Details sowie eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen im Projekt finden Sie auf unserer Projekthomepage [Kleinod von Kaisermühlen | Wohnen am Wasser](#)**

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.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises für das Eigentumsrecht, 1,2% der Pfandsumme bei Kreditfinanzierung

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.*

**Rudolf-Nurejew-Promenade 1 | Stiege 8 | TOP 8**

**Zwei-Zimmer-Wohnung mit direktem Blick auf das Wasser.**

Eckdaten:

- 54,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zentrales Vorzimmer mit Garderobennische
- großzügige offene Wohnküche
- vorbereitete Küchenanschlüsse für den Einbau einer Einbauküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss

- separates WC
- Kellerabteil/Einlagerungsraum

Kaufpreis: **EUR 349.000,--**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap