LEBENSGEFÜHL PUR - DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT BLICK AUF WIEN - GROSSZÜGIGE TERRASSEN IM GRÜNEN UND 2 GARAGENSTELLPLÄTZE



Objektnummer: 4734

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	632.000,00 €

Provisionsangabe:

22.752,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

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

T +43 1 470 39 55


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo


rtimmo


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler

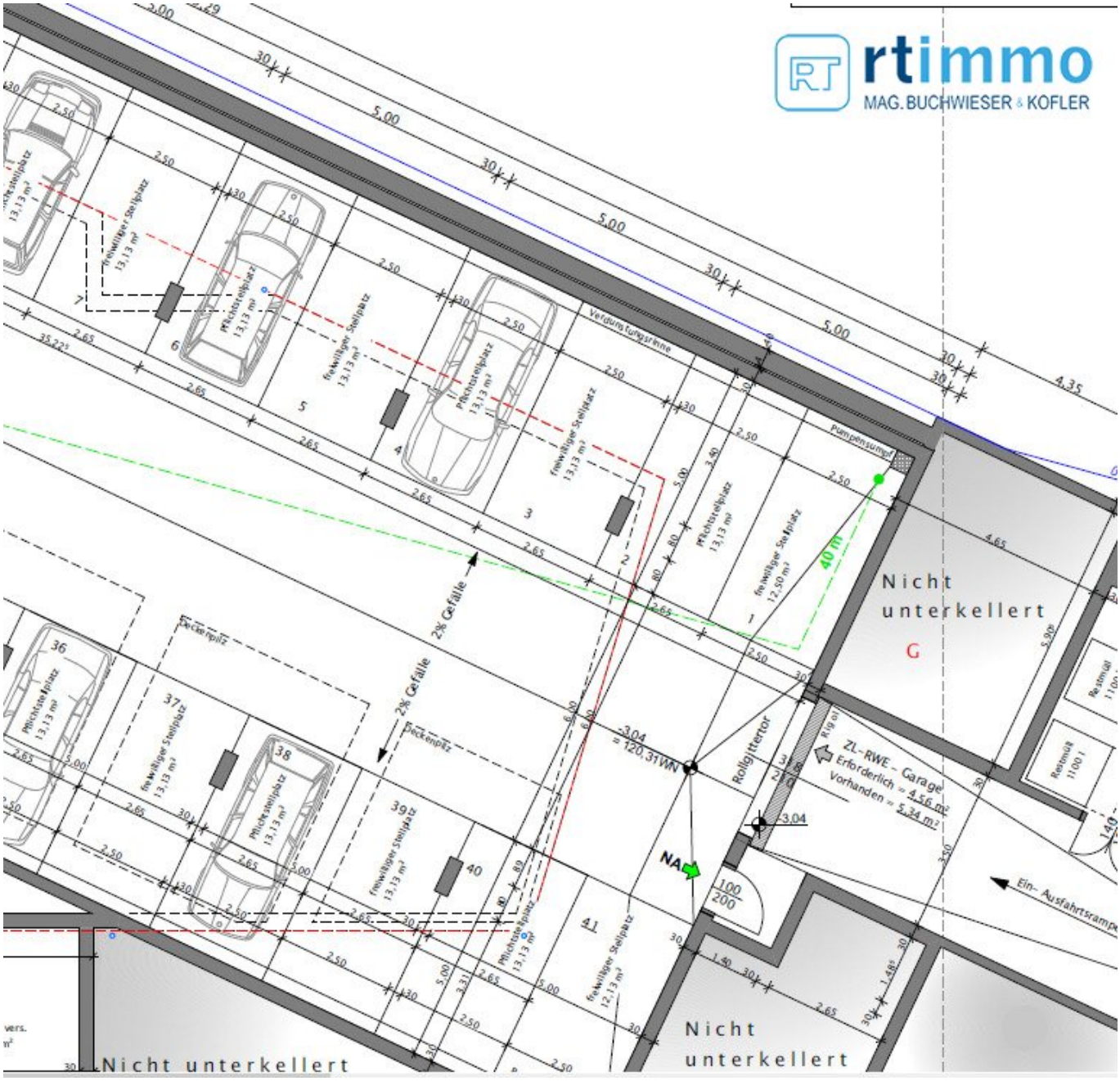

rtimmo
oliver pfeiler

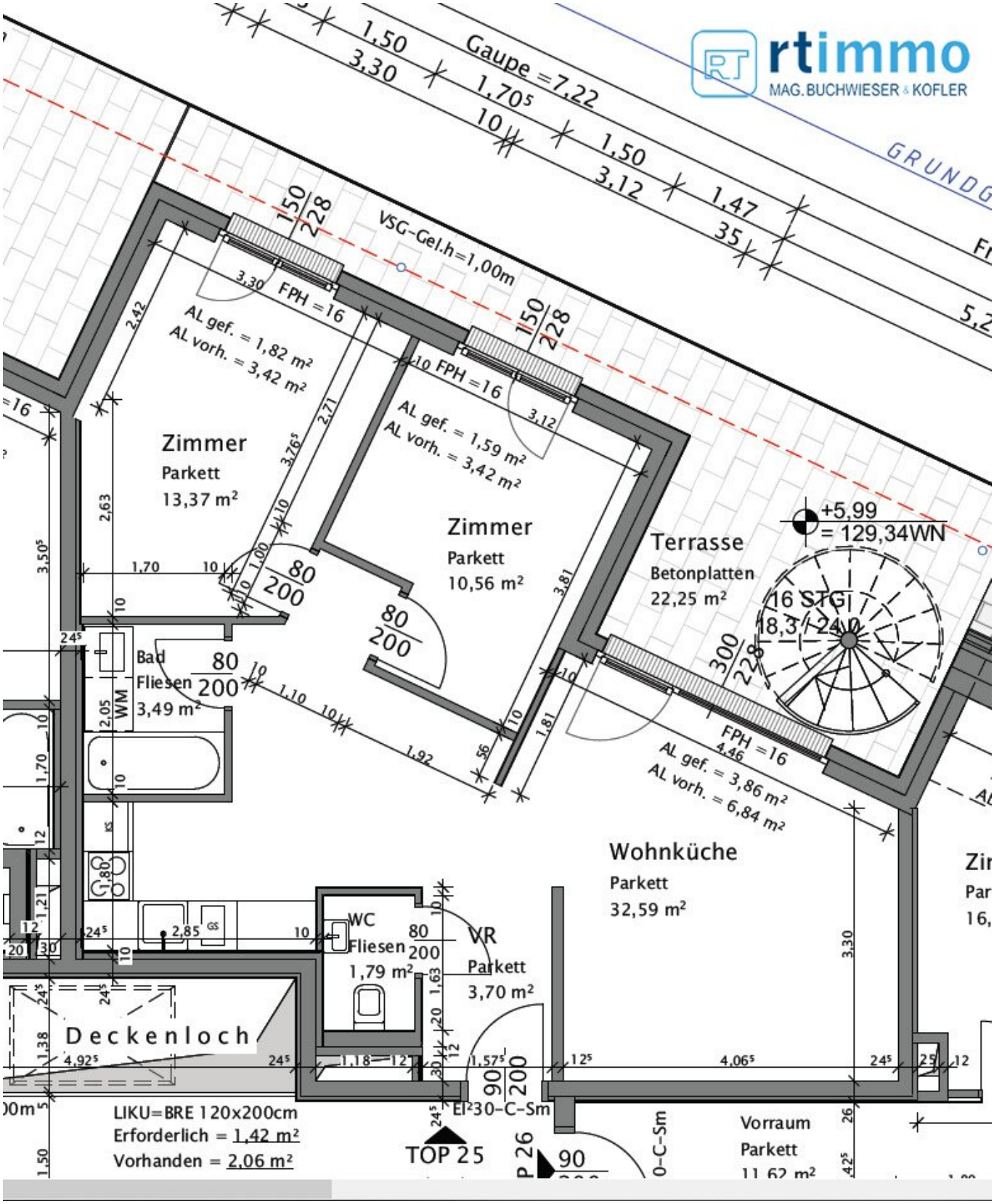

rtimmo
oliver pfeiler

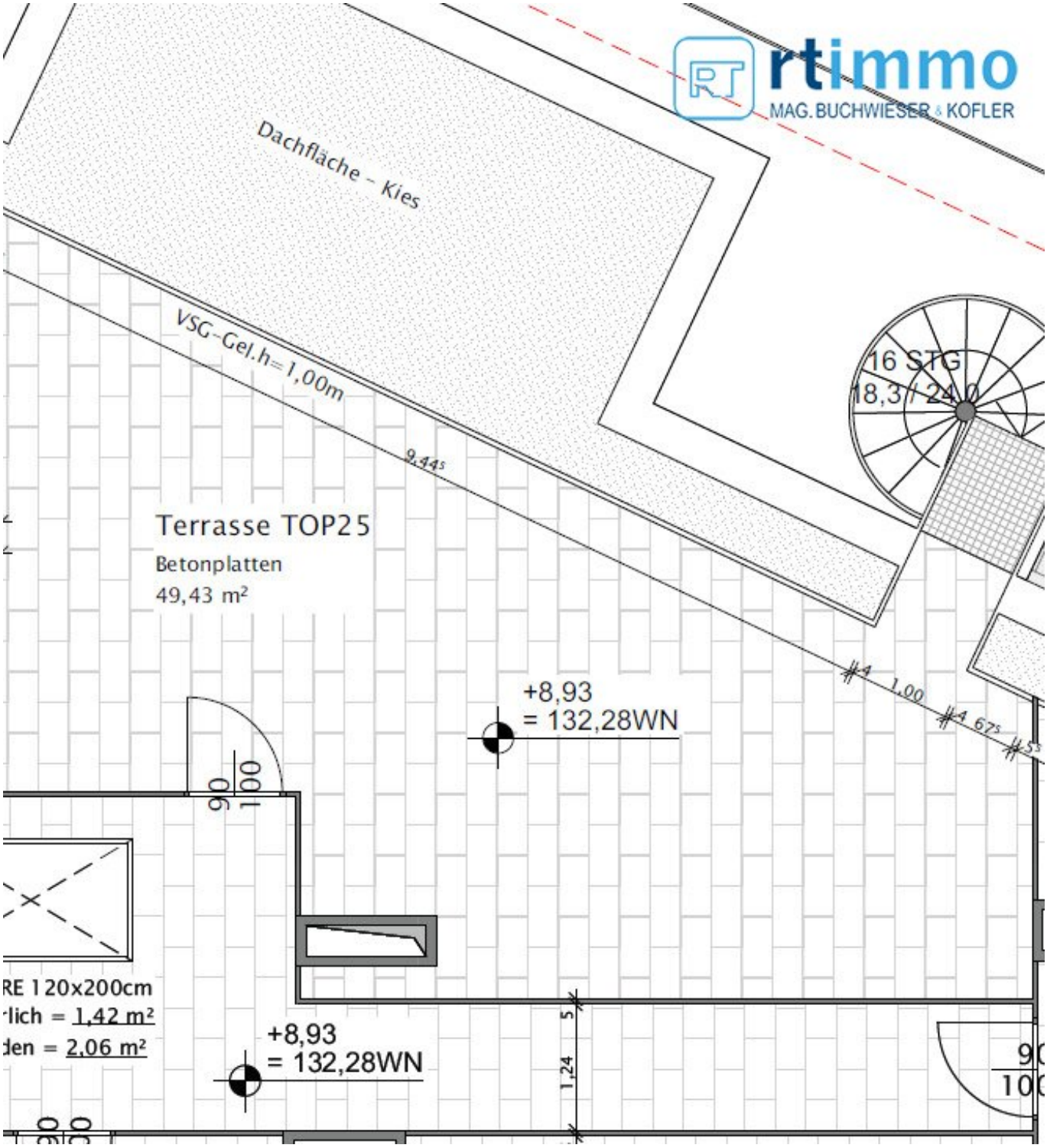







rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
Nicht unterkellert
G
Nicht unterkellert
Nicht unterkellert
2% Gefälle
2% Gefälle
40 m
Rolltor
ZL-RWE - Garage
Erforderlich = 4,56 m²
Vorhanden = 5,34 m²
Ein- Ausfahrtsrampe
Pumpensumpf
Verglasungsreihe
NA


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
Gaupe =7,22
1,50
3,30
1,70⁵
10
1,50
3,12
1,47
35
GRUNDG
VSG-Gel.h=1,00m
150/228
3,30 FPH =16
AL gef. = 1,82 m²
AL vorh. = 3,42 m²
Zimmer
Parkett
13,37 m²
2,42
2,63
3,50⁵
3,76⁵
2,71
150/228
10 FPH =16
3,12
AL gef. = 1,59 m²
AL vorh. = 3,42 m²
Zimmer
Parkett
10,56 m²
3,81
Terrasse
Betonplatten
22,25 m²
+5,99
= 129,34WN
16 STG
18,3 / 24,0
300/228
FPH =16
4,46
AL gef. = 3,86 m²
AL vorh. = 6,84 m²
1,70
10
80/200
1,00
80/200
1,10
1,92
1,81
Bad
Fliesen
3,49 m²
2,05
WM
Wohnküche
Parkett
32,59 m²
3,30
1,80
1,21
2,85
WC
Fliesen
1,79 m²
80/200
VR
Parkett
3,70 m²
1,63
Deckenloch
4,92⁵
1,18
1,57⁵
90/200
4,06⁵
LIKU=BRE 120x200cm
Erforderlich = 1,42 m²
Vorhanden = 2,06 m²
TOP 25
EI²30-C-Sm
TOP 26
90
Vorraum
Parkett
11,62 m²


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
Dachfläche - Kies
VSG-Gel.h=1,00m
9,44
16 STG
18,3 / 24,0
Terrasse TOP25
Betonplatten
49,43 m²
+8,93
= 132,28WN
1,00
4,67
90
100
RE 120x200cm
lich = 1,42 m²
den = 2,06 m²
+8,93
= 132,28WN
1,24
5

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

rtimmo MAG. BUCHWIESER & KOFLER AG NULL

BEZEICHNUNG	Wohnhaus Schweizertalstrasse 39			
Gebäude(-teil)	Gesamtenergieausweis		Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser		Letzte Veränderung	
Straße	Schweizertalstraße 39		Katastralgemeinde	Ober St. Veit
PLZ/Ort	1130	Wien-Hietzing	KG-Nr.	01209
Grundstücksnr.	760/14		Seehöhe	279 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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.

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 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$_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$: Gesamte den 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 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 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

rtimmo MAG. BUCHWIESER & KOFLER
AG NULL

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.830,84 m²	charakteristische Länge	2,58 m	mittlerer U-Wert	0,395 W/m²K
Bezugsfläche	2.264,67 m²	Klimaregion	N	LEK$_T$-Wert	25,90
Brutto-Volumen	8.941,02 m³	Heiztage	223 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.469,85 m²	Heizgradtage	3574 Kd	Bauweise	sehr schwere
Kompaktheit (A/V)	0,39 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Gesamtenergieausweis

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	$HWB_{Ref,RK}$	33,98	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	33,98	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB_{RK}	74,28	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f_{GEE}	0,836	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	106.940	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	37,80	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	84.355	kWh/a	HWB_{SK}	29,80	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	36.163	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	172.556	kWh/a	HEB_{SK}	60,96	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,43	
Haushaltsstrombedarf	46.497	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	219.053	kWh/a	EEB_{SK}	77,38	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	143.792	kWh/a	PEB_{SK}	50,79	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	64.013	kWh/a	$PEB_{n.ern.SK}$	22,61	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	79.779	kWh/a	$PEB_{ern.SK}$	28,18	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	16.796	kg/a	$CO2_{SK}$	5,93	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	0,828	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,00	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Vogtmann & Schweighofer ZTGmbH
Ausstellungsdatum	25.11.2016	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	24.11.2026		

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 der hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- Herrliche Wohnlage mit Blick auf Wien
- Absolute Ruhe im Grünen
- Terrasse auf Wohnebene
- Dachterrasse mit Wienblick
- Moderne Einbauküche und hochwertige Möblierung
- Smarthome-System mit Fingerabdruckindentifzierung
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Personenaufzug bis zur Dachterrasse
- Zwei Garagenstellplätze
- Umweltfreundliche Photovoltaikanlage

Beschreibung

Lebensgefühl pur in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk. Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock und bietet auf ca. 65 m² Wohnfläche und 71,25m² Terrassenfläche ein angenehmes und hochwertiges Wohngefühl.

Ihr neues Zuhause ist perfekt aufgeteilt und bereits hochwertig möbliert. Dieses Schmuckstück präsentiert sich modern, hell und perfekt für Singles, Pärchen mit Homeoffice und Kleinfamilien. Der offene Wohnbereich mit einer modernen, leicht abgesetzten Einbauküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und führt direkt auf die großzügige Westterrasse mit Blick in den Lainzer Garten. Zwei Zimmer ebenfalls mit Ausgang auf die untere Terrasse machen die Wohnung perfekt. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die einerseits über ein Wendeltreppe erreicht werden kann, sowie auch durch den Lift.

Die Wohnung liegt außergewöhnlich ruhig und im Grünen, wodurch sie ein ideales Zuhause für alle bietet, die entspannt wohnen möchten.

Auch für Autofahrer ist die Wohnung sehr attraktiv: Zwei Garagenstellplätze (die mitzuerwerben sind) stehen zur Verfügung und ermöglichen komfortables und geschütztes Parken direkt im Haus.

Insgesamt ein edles Wohngefühl.

Ausstattung:

Terrasse auf Wohnebene, Dachterrasse mit Wienblick. Hochwertiger Parkettboden, Lichtsteuerung, Fußbodenheizung, Klimaanlage, ein Personenaufzug, der sogar aufs Dach geht, und vieles mehr rundet dieses attraktive Angebot ab.

Raumaufteilung

Vorraum, Wohnküche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer, Separates WC, Bad, 2 Terrassen

Kosten:

649.000,00 Euro Kaufpreis Wohnung

70.000,00 Euro Kaufpreis für 2 Garagenplätze (Garagenstellplätze Nr. 3 & 4)

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

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

3 % Maklerhonorar + 20 % Ust.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap