

LEBENSGEFÜHL PUR - DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEN TERRASSEN IM GRÜNEN UND 2 GARAGENSTELLPLÄTZEN



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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

23.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



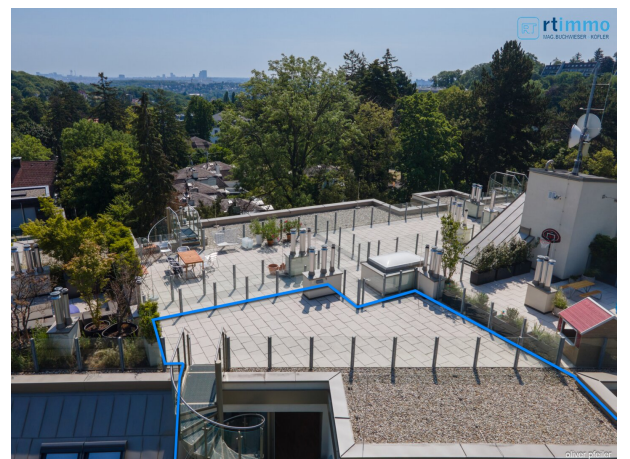
Mag. Wolfgang Buchwieser

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

T +43 1 470 39 55

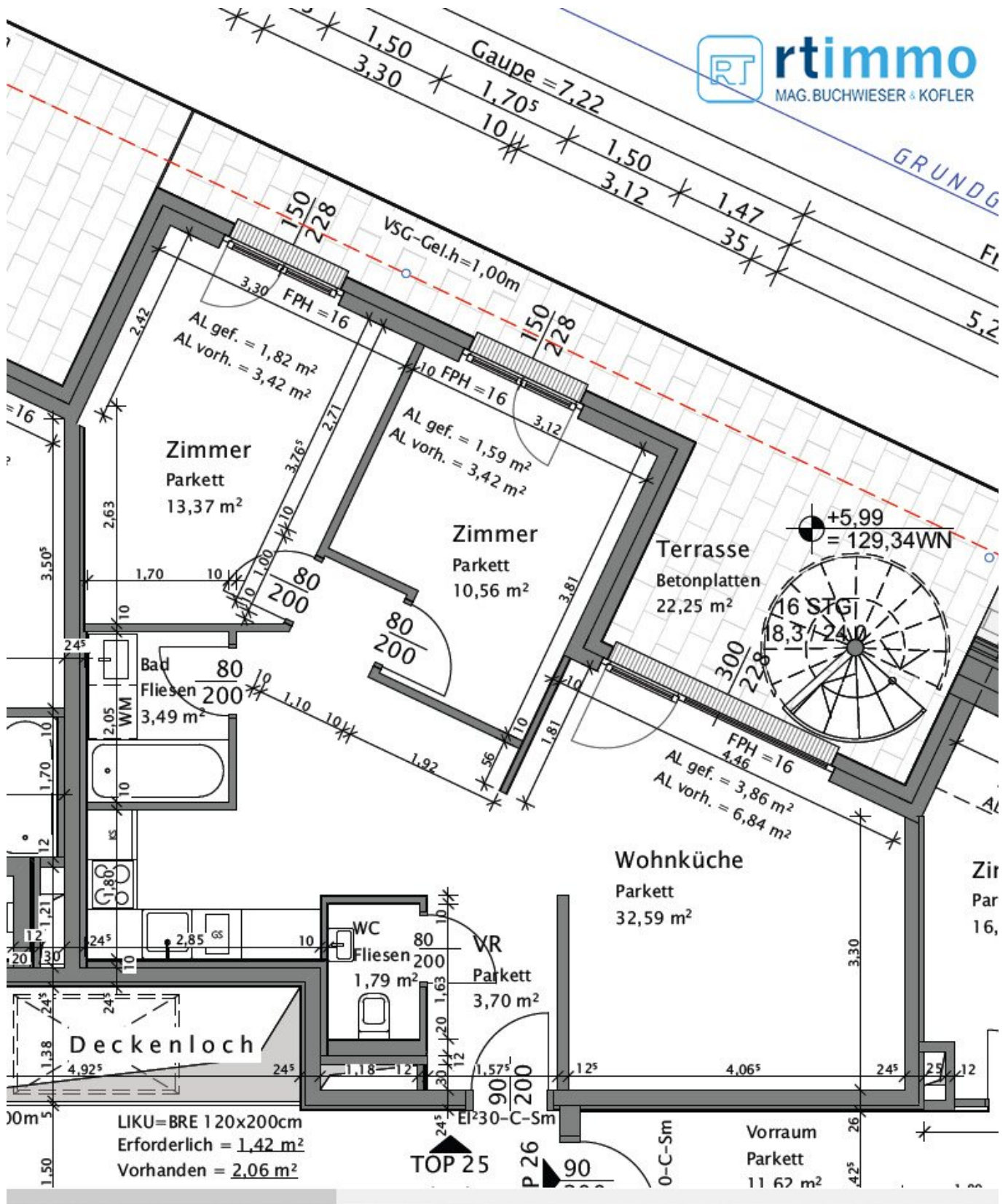


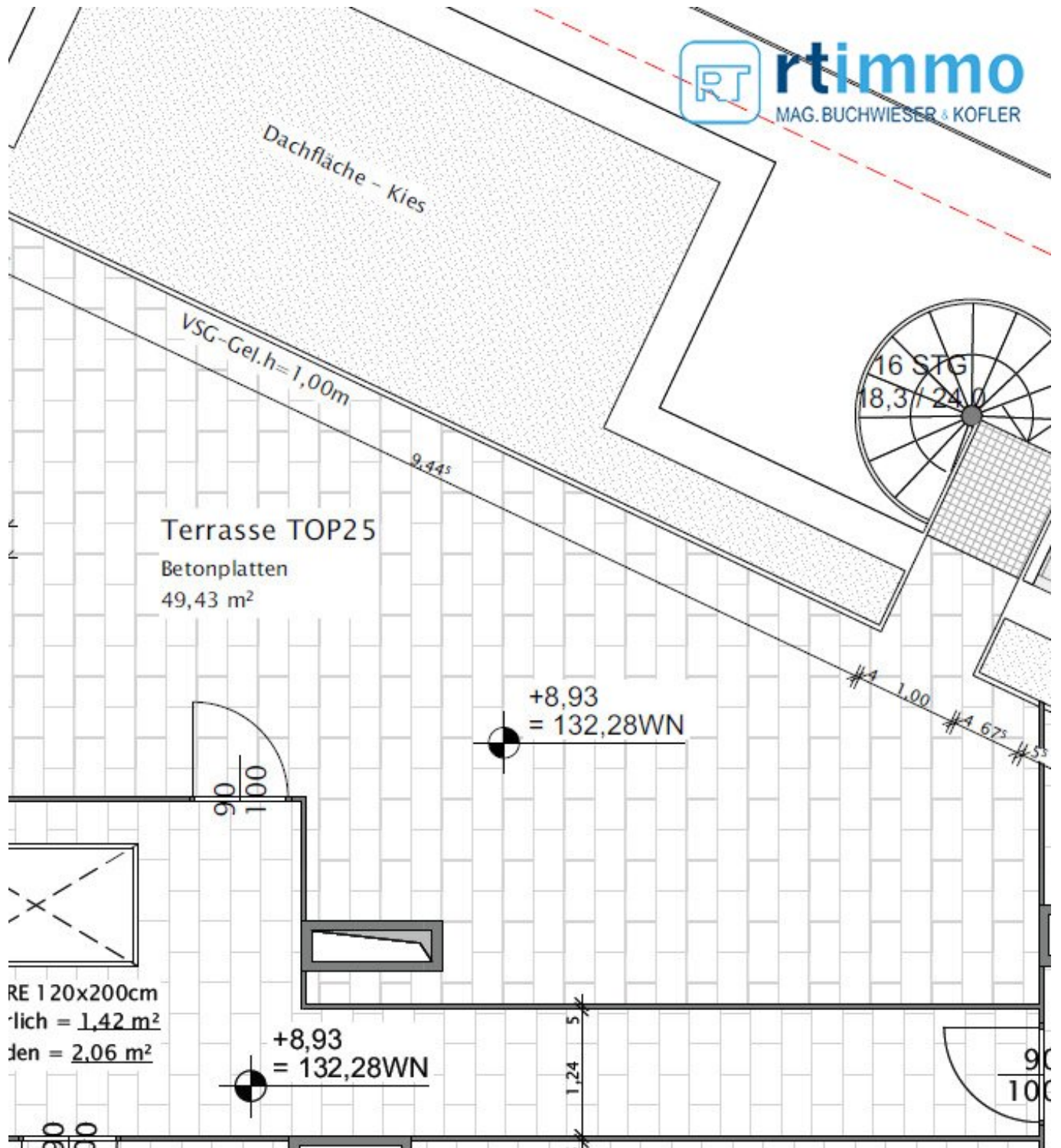












Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



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,SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A ++		A++	A++	
A +				
A				A
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO₂: 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 - 2006 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



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 _r -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,PK}	33,98 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB _{PK}	33,98 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{PK}	74,28 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GES}	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		g _{HWZ,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 _{SK,em,SK}	22,61 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	79.779 kWh/a	PEB _{SK,em,SK}	28,18 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	16.796 kg/a	CO2 _{SK}	5,93 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GES}	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 Fingerabdruckidentifizierung
- 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 Treuhandenschaft

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