SELTENE GELEGENHEIT AM FUSSE DES LEOPOLDSBERGS: Haus mit 835 qm Eigengrund zu kaufen + ca. 2500 qm anschließenden, sehr günstigen Pachtgrund zu übernehmen!



Objektnummer: 4731

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1936
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	96,00 m²
Nutzfläche:	113,39 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	G 264,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,62
Kaufpreis:	598.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 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
H +43 660 651 38 29
F +43 1 470 39 55 89


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo

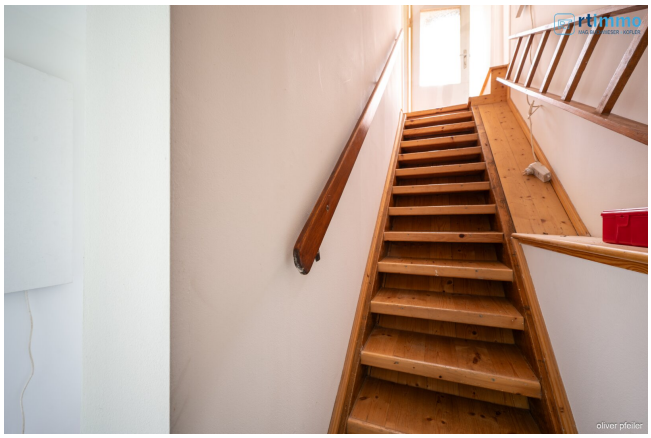

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
oliver pfeiler


oliver pfeiler


oliver pfeiler


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 · KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo


rtimmo


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo

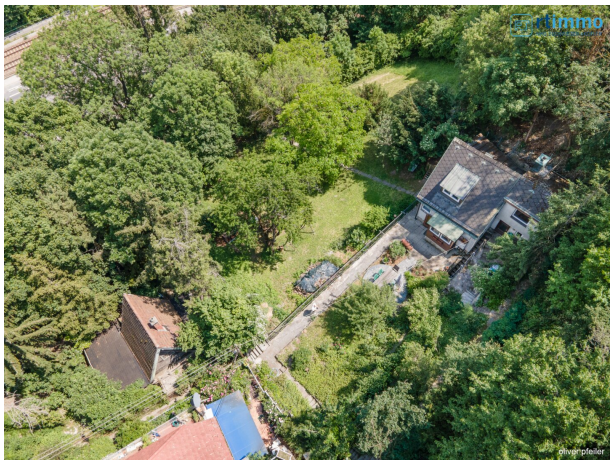

rtimmo


rtimmo
oliver pfeiler

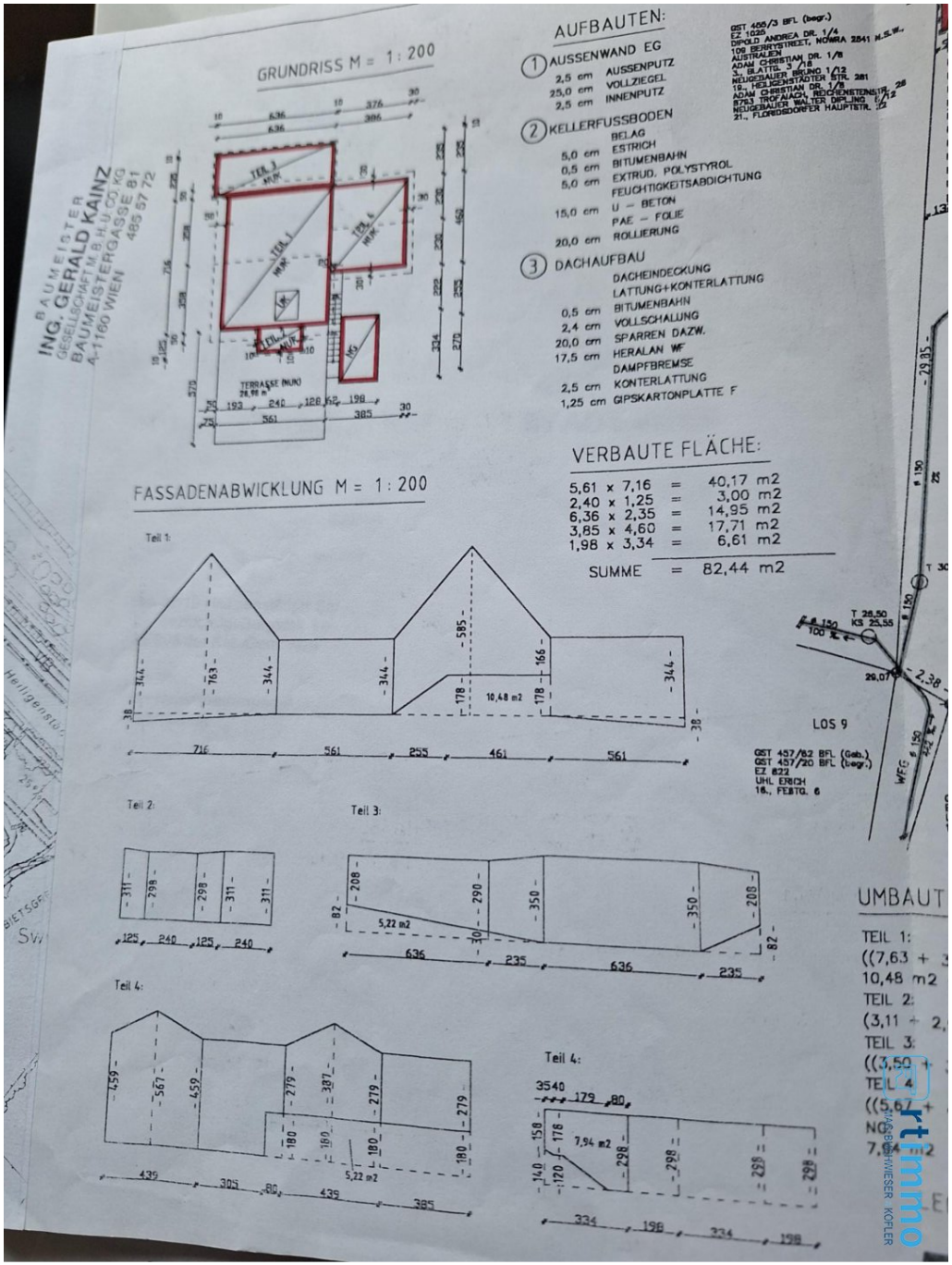

rtimmo


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOELER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KOELER
oliver pfeiler


BAUMEISTER
ING. GERALD KAINZ
GESELLSCHAFT M.B.H. & CO. KG
BAUMEISTERGASSE 81
A-1160 WIEN
485 57 72
GRUNDRISS M = 1 : 200
AUFBAUTEN:
1 AUSSENWAND EG
2,5 cm AUSSENPUTZ
25,0 cm VOLLZIEGEL
2,5 cm INNENPUTZ
2 KELLERFUSSBODEN
BELAG
5,0 cm ESTRICH
0,5 cm BITUMENBAHN
5,0 cm EXTRUD. POLYSTYROL
FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG
15,0 cm U – BETON
PAE – FOLIE
20,0 cm ROLLIERUNG
3 DACHAUFBAU
DACHEINDECKUNG
LATTUNG+KONTERLATTUNG
0,5 cm BITUMENBAHN
2,4 cm VOLLSCHALUNG
20,0 cm SPARREN DAZW.
17,5 cm HERALAN WF
DAMPFBREMSE
2,5 cm KONTERLATTUNG
1,25 cm GIPSKARTONPLATTE F
GST 455/3 BFL (begr.)
EZ 1025
DIPOLD ANDREA DR. 1/4
108 BERRYSTREET, NOWRA 2541 N.S.W.,
AUSTRALIEN
ADAM CHRISTIAN DR. 1/8
3., BLATTL. 3 /18
NEUGEBAUER BRUNO 1/12
NEUGEBAUER STADTER STR. 281
19., HELIGENSTADTER STR. 28
ADAM CHRISTIAN, REICHENSTEINSTR. 28
8753 GROFAUACH, REICHENSTEINSTR. 28
NEUGEBAUER WALTER DIPLING 1/12
21., FLORIDSDORFER HAUPTSTR. 22
VERBAUTE FLÄCHE:
5,61 x 7,16 = 40,17 m2
2,40 x 1,25 = 3,00 m2
6,36 x 2,35 = 14,95 m2
3,85 x 4,60 = 17,71 m2
1,98 x 3,34 = 6,61 m2
SUMME = 82,44 m2
FASSADENABWICKLUNG M = 1 : 200
Teil 1:
10,48 m2
Teil 2:
Teil 3:
5,22 m2
Teil 4:
5,22 m2
Teil 4:
7,94 m2
LOS 9
GST 457/82 BFL (Geb.)
GST 457/20 BFL (begr.)
EZ 822
GHL ERICH
16., FESTG. 6
UMBAUT
TEIL 1:
TEIL 2:
TEIL 3:
TEIL 4:
NO
7,
rtmmo

BAUMEISTER
ING. GERALD KAINZ
GESELLSCHAFT M.B.H. U. CO. KG
BAUMEISTERGASSE 81
A-1160 WIEN 485 57 72

STATISTIK

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	835,00 m2
VERBAUTE FLÄCHE HG	75,83 m2
VERBAUTE FLÄCHE NG	6,61 m2
VERBAUTE FLÄCHE GESAMT	82,44 m2
NUTZFLÄCHE HG	113,39 m2
NUTZFLÄCHE NG	5,18 m2
NUTZFLÄCHE GESAMT	118,57 m3
UMB. RAUM ü. NIVEAU HG	308,16 m3
UMB. RAUM ü. NIVEAU NG	7,86 m3
UMB. RAUM ü. NIVEAU GESAMT	301,02 m3

RAR #100 FREI AUSLAUFEND
ABFALLREIN #100 Ü.DACH
EINSTIEGSLUKE
WC-SCHALEN ABHEBBAR
FALLGEFÄLLE #150
DACHWASSER :
ORTBETONVERSICKERUNG
AUF EIGENEM GRUNDSTÜCK

- 29,44 -
- 16,68 -
- 31,74 -
- 10,00 -

LOS 11
LOS 12

NORD

TERRASSE

5,70 x 5,61 – (2,40 x 1,25) = 28,98 m2

UMBAUTER RAUM

TEIL 1: ((7,63 + 3,44/2) x 40,17 m2 + (0,36 x 5,61/2 x 7,16))	=	123,76 m3
10,45 m2 x 2,80	=	29,34 m3
TEIL 2: (3,11 + 2,98/2) x 3,00 m2	=	9,14 m3
TEIL 3: ((3,50 + 3,20/2) x 14,95 m2 – (5,22m2 x 2,35))	=	37,82 m3
TEIL 4: ((5,67 + 4,59/2) x 17,71 m2 – (7,90m2 x 1,93))	=	106,10 m3
NG: 7,94 m2 x 0,99	=	7,86 m3
SUMME	=	316,02 m3

LEGENDE :

ALTBESTAND
NEU

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER


PD 5787
EKI
SWW
PD
rtimmo
MAG. BUCHWIESER KOFLER

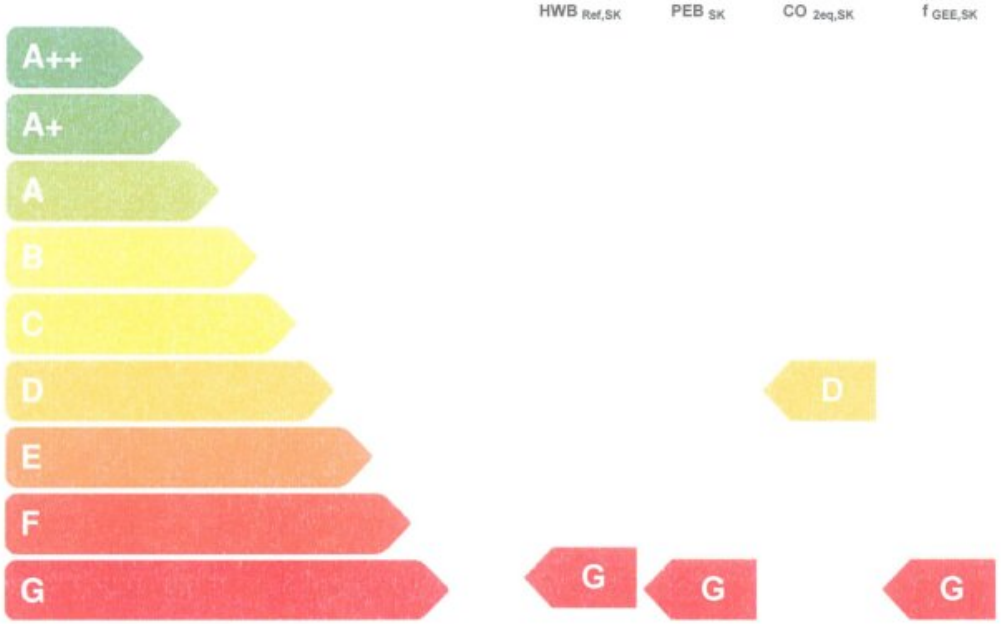
rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	1190 Wien Heiligenstädterstr. 301 Parz. 12	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1940
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1987
Straße	Heiligenstädterstr. 301 Parz. 12	Katastralgemeinde	Nußdorf
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	1507
Grundstücksnr.		Seehöhe	200 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

Datenblatt GEQ
1190 Wien Heiligenstädterstr. 301 Parz. 12

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 264 $f_{GEE,SK}$ 5,62

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	88 m²	charakteristische Länge l_c	0,84 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	242 m³	Kompaktheit A_B / V_B	1,19 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	287 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:
Bauphysikalische Daten:
Haustechnik Daten:

Haustechniksystem

Raumheizung:	Stromheizung direkt (Strom)
Warmwasser	Stromheizung direkt (Strom)
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: Mai 2023

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Objektbeschreibung

Highlights:

- terrassiertes 835 Grundstück hoch über der Donau

- Haus mit 3 Zimmern

- Grünblick

- 2.500 qm Pachtgrund unterhalb des Hauses vergrößert die Gesamtfläche auf über 3300 qm.

BESCHREIBUNG:

Hoch über der Donau befindet sich dieses Haus auf einem terrassierten Grundstück mit einer grünen Umgebung. All dies nur einige Minuten vom Zentrum Wiens entfernt.

Das herrlich gelegene Haus ist sowohl direkt über den Pachtgrund (Weingartenwidmung), der bis an die Heiigenstädterstraße reicht, als auch über Stiegen durch die ehemalige Kleingartensiedlung zu erreichen. Da die Zugänge zur Liegenschaft teilweise ansteigend verlaufen, ist das Grundstück nicht barrierefrei zugänglich.

Das Haus ist zu renovieren, aber die Naturnähe ist einfach unschlagbar. Das Gebäude besteht im Erdgeschoss aus einem großen Wohnraum, einem Duschbad und einer Küche, im Obergeschoss gibt es zwei weitere Zimmer. Neben dem Haus gibt es noch eine Werkstatt, in der auch noch ausreichend Werkzeug vorhanden ist.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, mit herrlichem Grünblick, insbesondere unter Einbeziehung des Pachtgrundes. Man findet hier den idealen Ort zum Entspannen, für gesellige Stunden im Freien oder einfach zum Genießen der ruhigen Umgebung.

Insgesamt bietet die Liegenschaft viel Platz für individuelles Wohnen und gemütliches Beisammensein

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Liegenschaft und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Vorraum, Küche, Wohnzimmer mit Kamin, Bad mit Dusche und WC

Dachgeschoss

2 Zimmer und ein Abstellraum.

AUSSTATTUNG:

Garten, Laminatboden, Elektroheizung, Kamin im Wohnzimmer, Kinderspielplatz

KOSTEN

einmalige Kosten

€ 598.000,00 Kaufpreis

€ 300 p.a. Pacht

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% zzgl. 20% USt Vermittlungshonorar

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 <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap