

Moderne und helle 2-Zi-Wohnung mit Balkon & Tiefgarage an der Grenze zu Wien



Objektnummer: 6115/3335068

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Feuerwehrgasse 7
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Kledering
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	30,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,76
Kaufpreis:	229.000,00 €
Provisionsangabe:	

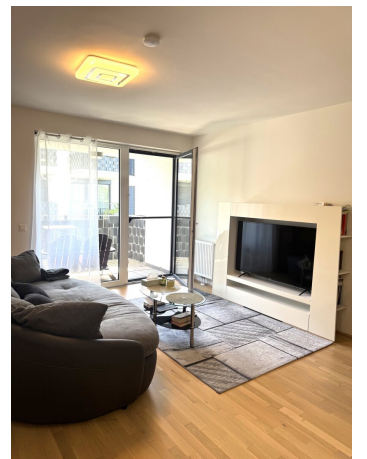
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

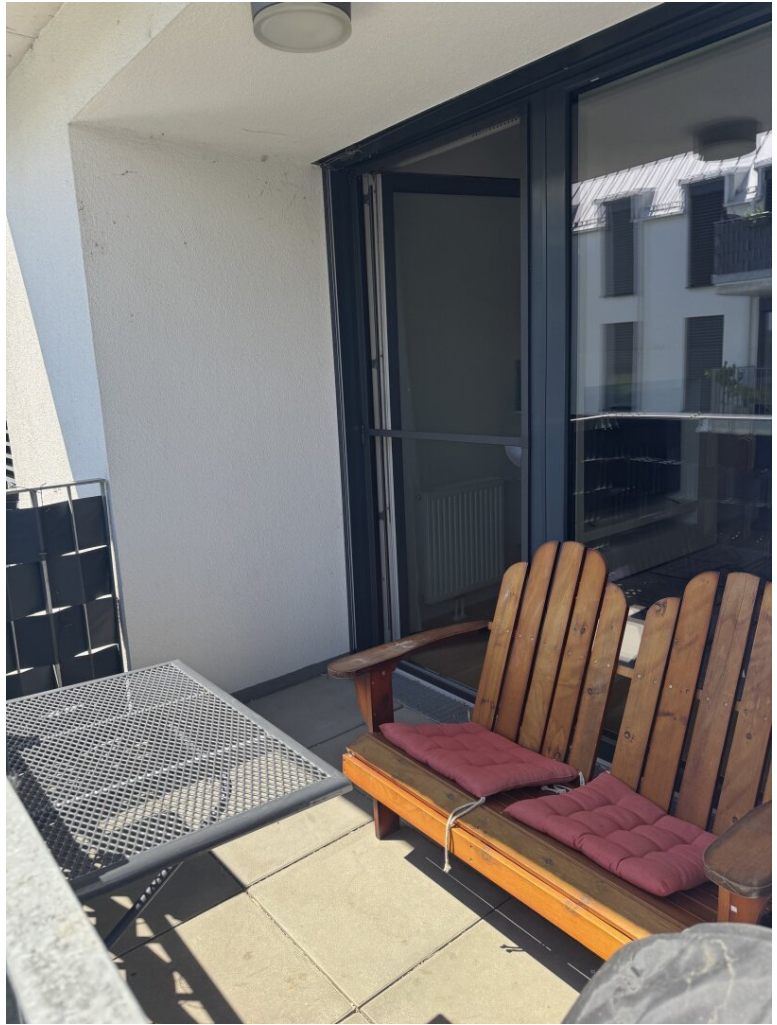


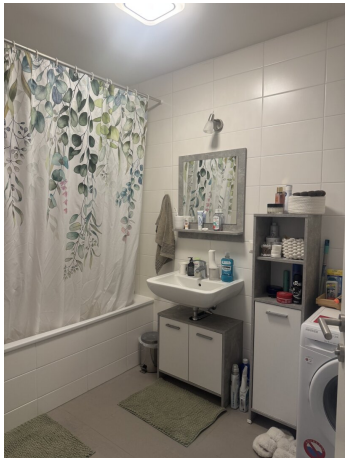
Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14





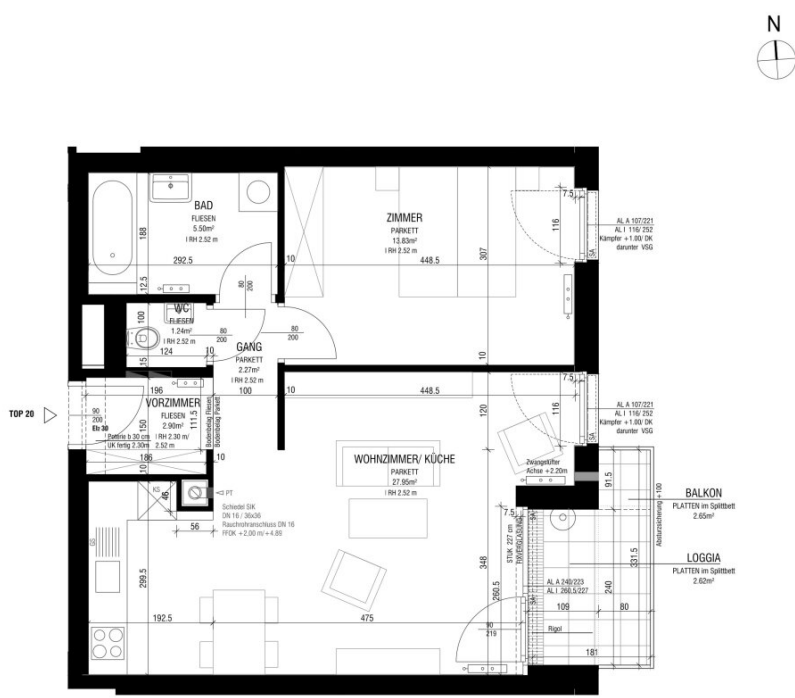












VERGABEPLAN

FEUERWEHRGASSE 7
2320 KLEDERING

1. OBERGESCHOSS TOP 20

NFL	53,69 qm
WNFL(inkl. Loggia)	56,31 qm
Loggia	2,62 qm
Balkon	2,65 qm
Einlagerungsraum(KG)	2,61 qm



LEGENDE

Die keine Raumhöhe beträgt in allen Räumen 2,02 m.
Ausnahmen davon sind im Plan angegeben und entsprechend.

- PT Platten-Platz
- K-S Kellertreue
- GS Guss
- W-W Wärmehaube
- DK Deck-Kapitell
- FK Füllboden
- PH Plattenboden
- STUK Stuckdecke
- SA Aufhängende Sonnenschutz
- Autofahrer-Fußboden / Autofahrer-Fußboden
- in Kombination mit einer anderen Bodenplatte / in Kombination mit einer anderen Bodenplatte

ANMERKUNGEN: IN DER DRAUFGEHENDEN VERORDNUNG
DIESER PLAN IST ZUM ANSEHEN VON EINBAUWERKEN NICHT GEGNET.
DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS ENTSCHLÜSSELUNG ZU
VERSTEHEN. FÜR DIE ANFORDERUNG VON EINBAUWERKEN SIND
MIT UNTERSCHIEDLICHEN EINBAUWERKEN NICHT ANGEZEIGT.
SOWIE AUSGEZEICHNET SIND SIE SOWOHL IN DER DRAUFGEHENDEN
VON SCHNITTZEICHNUNG
DIE DARSTELLTEN HEIZKÖRPER KÖNNEN BELAUF DER
AUFGEHENDEN HEIZKÖRPER AUF POSITION, DIMENSION UND
ANZAHL, ANZEIGEN UNTERSCHIEDLICH.
HEIZKÖRPER KÖNNEN NICHT VERBODEN WERDEN.
KÜCHE UND WASSER-ANLEGENSSE VORHANDEN
ELEKTROFACHWERKE SIND GEZEICHNET ALLE
ZU UND AB LIFT DER HEIZKÖRPER AUF LIFTUNG SOWIE
KABINEN FÜR DIESEN KÖNNEN NICHT VERBODEN WERDEN.

Heimbau
Gemeins. Bau- Wohnungs-
und Siedlungsprojekte, Reg. Gen.m.b.H.
Ternberggasse 2/1
1150 Wien

JOSEF WEICHENBERGER architects • Partner

maßstab	datum	bl	maß	index
1:50	31.01.2019	20	KLE	B

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	WHA Kledering - Gartenhaus EINR_1		
Gebäude(-teil)	Gartenhaus	Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Feuerwehrgasse 7	Katastralgemeinde	Kledering
PLZ/Ort	2320 Schwechat	KG-Nr.	5208
Grundstücksnr.	52/11	Seehöhe	163 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.

HHBS: 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.em.}) Anteil auf.

CO₂: 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 nach Maßgabe der NO BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Novak - Ingenieurbüro für Bauphysik, Tel. 022 52/43 0 18, E-Mail: office@tb-novak.at

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2017,122703 REPEA15 o15 - Niederösterreich

Geschäftszahl 1196

17.05.2018 22:06

Bearbeiter nv, roc

Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.290 m ²	charakteristische Länge	2,32 m	mittlerer U-Wert	0,29 W/m ² K
Bezugsfläche	1.032 m ²	Heiztage	200 d	LEK _T -Wert	20,5
Brutto-Volumen	3.983 m ³	Heizgradtage	3452 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.719 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,43 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	36,7 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	29,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	29,2 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	74,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,90	erfüllt	f _{GEE}	0,76
Erneuerbarer Anteil	mind. 5 % von der fGEE Anforderung	erfüllt		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	39.285 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	30,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	39.285 kWh/a	HWB _{SK}	30,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	16.477 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	76.967 kWh/a	HEB _{SK}	59,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZH}	1,38
Haushaltsstrombedarf	21.185 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	98.152 kWh/a	EEB _{SK}	76,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	131.013 kWh/a	PEB _{SK}	101,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	118.117 kWh/a	PEB _{Ren.,SK}	91,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	12.896 kWh/a	PEB _{em.,SK}	10,0 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	24.038 kg/a	CO ₂ _{SK}	18,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,76
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 17.05.2018
Gültigkeitsdatum 16.05.2028

ErstellerIn Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Novak
Erzherzogin Isabelle-Straße 66
2500 Baden

Unterschrift

DIPL.-ING. (FH) GERHARD NOVAK
INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK
2500 Baden, Erzherz. Isabelle-Str. 66

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

Helle und ruhige Terrassenwohnung in den Innenhof.

54 m² Wfl + 5 m² Balkon/Loggia + Kellerabteil

Vorzimmer - großes Wohnzimmer mit offener komplett Küche und Zugang zum

Balkon - Schlafzimmer - Badezimmer mit Wanne, Handwaschbecken, WM-Anschluss -

WC mit Handwaschbecken - Kaminanschluss - Kellerabteil.

Tiefgaragenplatz im Eigentum möglich € 20.000,--

Perfekte Wohnlage an der Grenze zu Wien.

Der Bahnhof Kledering befindet sich nur rund 400 Meter entfernt. Von dort aus erreichen Sie den Wiener Hauptbahnhof in ca. 8 Minuten. Darüber hinaus liegt eine Bushaltestelle nur 200 m Entfernd, die eine schnelle Berbindung nach Oberlaa (ca. 10 Minuten) ermöglicht.

Besonders attraktiv ist, dass Kledering bereits in der Wiener Lienien Kernzone liegt. Dadurch können sämtliche öffentlichen Verkehrsmittel mit der Wiener jahreskarte genutzt werden.

Für nähere Informationen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.650m
Apotheke <2.325m
Klinik <3.225m
Krankenhaus <7.425m

Kinder & Schulen

Schule <2.125m
Kindergarten <50m
Universität <4.850m
Höhere Schule <6.575m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m
Bäckerei <350m

Einkaufszentrum <2.575m

Sonstige

Geldautomat <3.075m

Bank <2.650m

Post <2.325m

Polizei <2.775m

Verkehr

Bus <200m

U-Bahn <2.625m

Straßenbahn <2.050m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <1.075m

Flughafen <9.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap