

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung, 7. Etage**



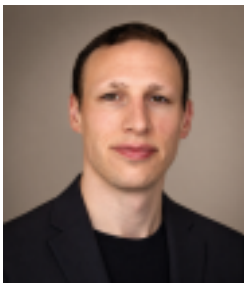
**Objektnummer: 38601**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien, Brigittenau                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1994                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 68,46 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 68,46 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 68,46 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 38,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,13                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 259.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 157,46 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 18,24 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



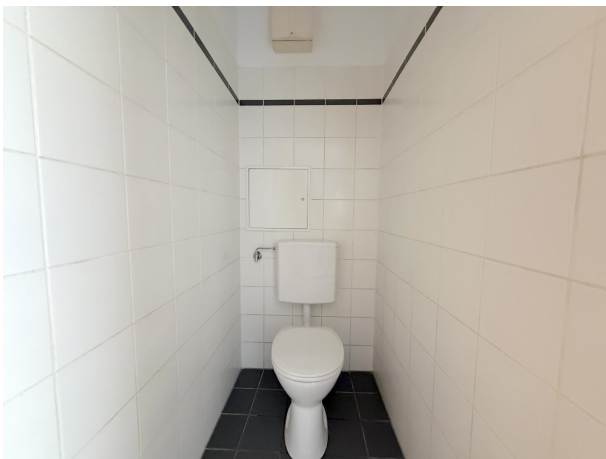
**André Kostadinov**

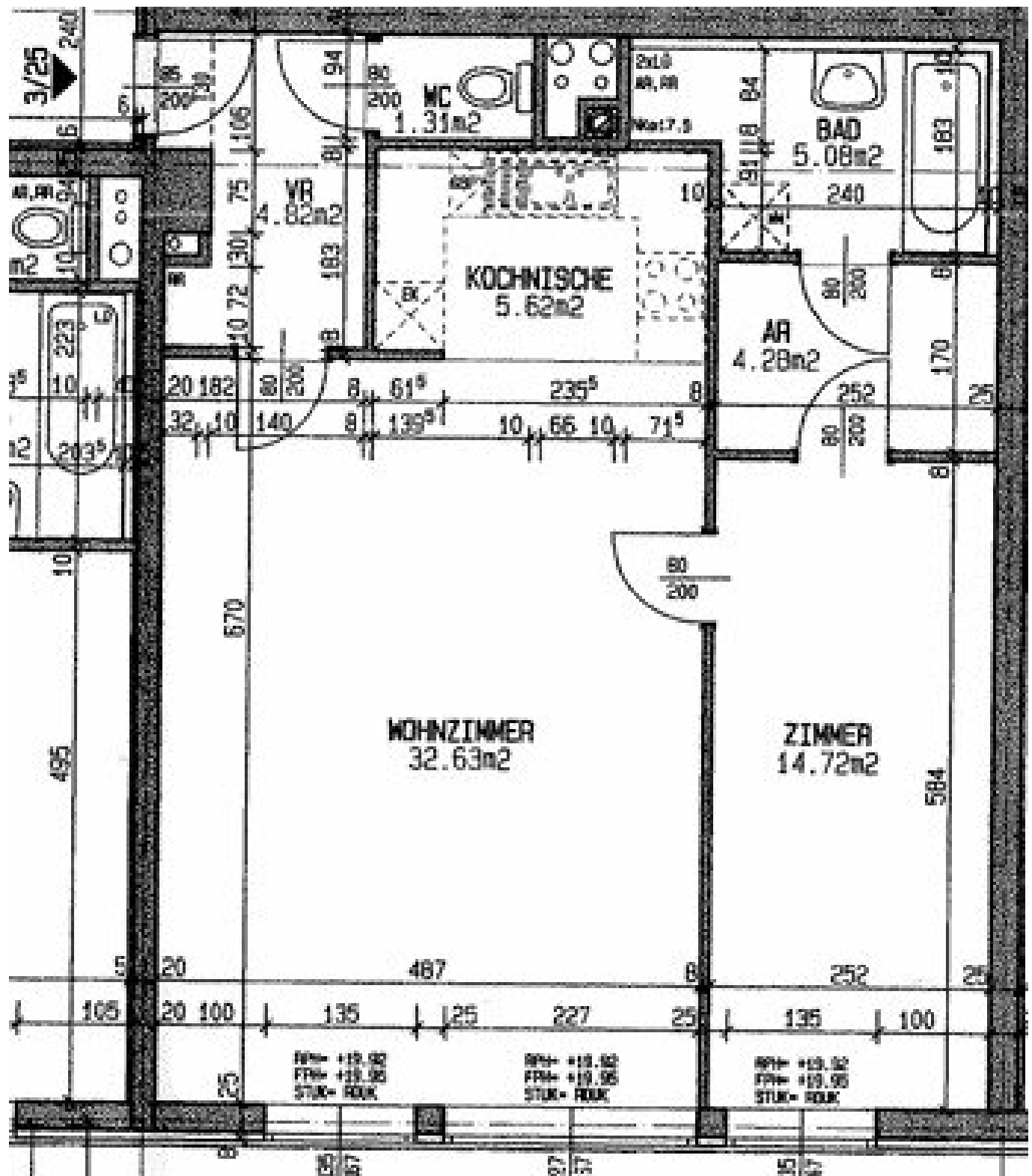
360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20a  
1010 Wien

H +43 690 10177725

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

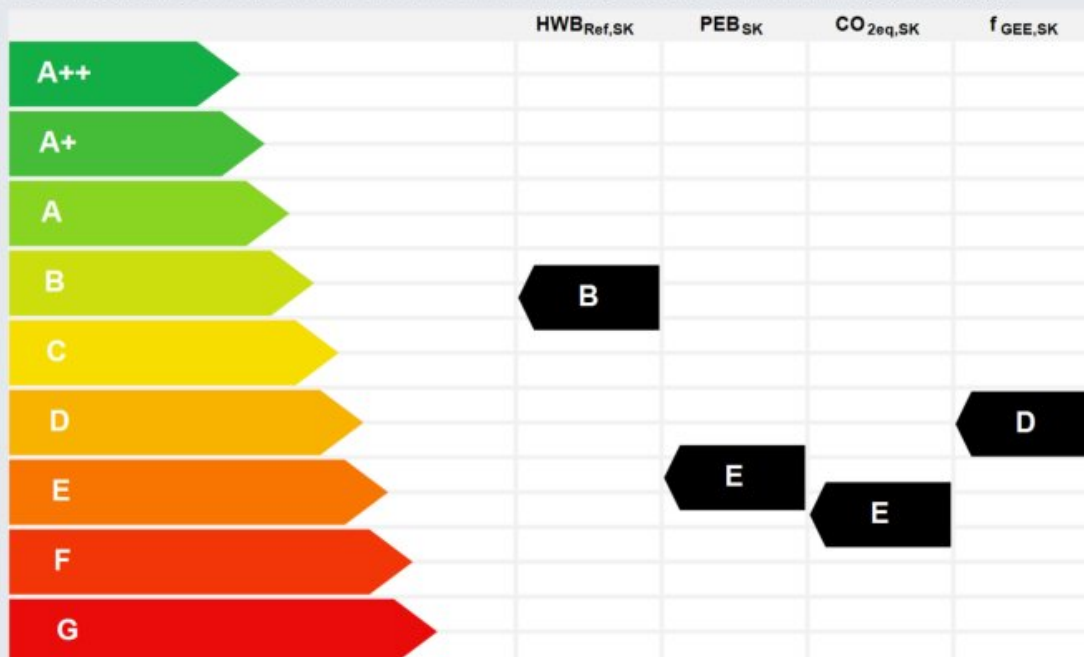
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | 1200, Handelskai 102-112                        |
| Gebäude (-teil)    | Stiege 2-6 / 5-8.OG                             |
| Nutzungsprofil     | Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten |
| Straße             | Handelskai 102-112                              |
| PLZ, Ort           | 1200 Wien-Brigittenau                           |
| Grundstücksnummer  | 4756/4                                          |

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Umsetzungsstand    | Bestand     |
| Baujahr            | 1994        |
| Letzte Veränderung |             |
| Katastralgemeinde  | Brigittenau |
| KG-Nummer          | 1620        |
| Seehöhe            | 170,00 m    |

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur  $t_r$ , 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nen</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                              |             |                        |              |                               |                |
|------------------------------|-------------|------------------------|--------------|-------------------------------|----------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)     | 16.133,6 m² | Heiztage               | 243 d        | Art der Lüftung               | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF)            | 12.906,9 m² | Heizgradtage           | 3.641 Kd     | Solarthermie                  | 0 m²           |
| Brutto-Volumen (VB)          | 47.997,5 m³ | Klimaregion            | N            | Photovoltaik                  | 0,0 kWp        |
| Gebäude-Hüllfläche (A)       | 12.053,5 m² | Norm-Außentemperatur   | -12,0 °C     | Stromspeicher                 | 0,0 kWh        |
| Kompaktheit A/V              | 0,25 1/m    | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C      | WW-WB-System (primär)         | mit Heizung    |
| charakteristische Länge (lc) | 3,98 m      | mittlerer U-Wert       | 0,62 W/(m²K) | WW-WB-System (sekundär, opt.) |                |
| Teil-BGF                     | 0,0 m²      | LEK <sub>r</sub> -Wert | 31,09        | RH-WB-System (primär)         | Fernwärme      |
| Teil-BF                      | 0,0 m²      | Bauweise               | mittelschwer | RH-WB-System (sekundär, opt.) |                |
| Teil-VB                      | 0,0 m³      |                        |              |                               |                |

EA-Art: K

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

|                               |                         |               |
|-------------------------------|-------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>ref,sk</sub> = | 38,4 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>sk</sub> =     | 38,4 kWh/m²a  |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>sk</sub> =     | 182,9 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>EE,sk</sub> =    | 2,13          |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                          |                 |                           |               |
|--------------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,ref,sk</sub> =  | 694 324 kWh/a   | HWB <sub>ref,sk</sub> =   | 43,0 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,sk</sub> =      | 694 324 kWh/a   | HWB <sub>sk</sub> =       | 43,0 kWh/m²a  |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>hw</sub> =        | 164 885 kWh/a   | WWWB =                    | 10,2 kWh/m²a  |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>HEB,sk</sub> =    | 2 770 668 kWh/a | HEB <sub>sk</sub> =       | 171,7 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                          |                 | ε <sub>SAKZ,WW</sub> =    | 7,18          |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                          |                 | ε <sub>SAKZ,RH</sub> =    | 2,29          |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                          |                 | ε <sub>SAKZ,H</sub> =     | 3,22          |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>H+WB</sub> =      | 367 459 kWh/a   | HHSB <sub>sk</sub> =      | 22,8 kWh/m²a  |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,sk</sub> =    | 3 138 127 kWh/a | EEB <sub>sk</sub> =       | 194,5 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,sk</sub> =    | 4 783 001 kWh/a | PEB <sub>sk</sub> =       | 296,5 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEB,nr,sk</sub> = | 4 169 650 kWh/a | PEB <sub>nur,sk</sub> =   | 258,4 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEB,er,sk</sub> = | 613 351 kWh/a   | PEB <sub>er,sk</sub> =    | 38,0 kWh/m²a  |
| Kohlendioxidemissionen               | Q <sub>CO2,sk</sub> =    | 942 089 kg/a    | CO2 <sub>sk</sub> =       | 58,4 kg/m²a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                          |                 | f <sub>EE,sk</sub> =      | 2,14          |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PV,sk</sub> =     | 0 kWh/a         | PV <sub>Export,sk</sub> = | 0,0 kWh/m²a   |

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 14.04.2022  
Gültigkeitsdatum 14.04.2032  
Geschäftszahl 1232/002/004-0096-22

Erstellerin

CAD Office Müllner GmbH

**CAD Office Müllner GmbH**  
Wiener Straße 30 / 4  
A - 2320 Schwwechat  
Tel.: 01 / 267 25 89 / Fax DW 11  
e-mail: muel@cadoffice.at  
ATU 636 46 139

Unterschrift

# Objektbeschreibung

## 1200 Handelskai | Neue Perspektiven an der Donau

Wissenswertes zum Projekt:

Die Wohnhausanlage zwischen **Handelskai 102-112** und **Wehlistraße 71-81** wurde in den **1990er Jahren** errichtet. Auf insgesamt 11 Stiegen verteilen sich neben zahlreichen Eigentums- und Mietwohnungen auch mehrere Geschäftsflächen. Besonderes Highlight dieser Anlage ist, dass viele Wohnungen **direkten Blick auf die Donau** haben.

Ebenfalls befindet sich direkt in der Anlage ein **Kindergarten, ein Modehändler sowie ein Sportveranstalter**. Somit schafft diese Wohnhausanlage die optimale Grundlage für fast alle Wohnansprüche.

Fast alle Stiegen verfügen über einen eigenen **Kinderspielplatz, begrünten Innenhof, Waschküchen und Fahrradräume**.

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 Parkgarage von Danube Flats gibt es die Möglichkeit Stellplätze dauerhaft anzumieten.

**Weitere Details sowie eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen im Projekt finden Sie auf unserer Projekthomepage [1200 Handelskai | Neue Perspektiven an der Donau](#)**

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.*

### **Donaublick Apartment | STG 3 - TOP 25**

Zum Verkauf gelangt diese **Zwei-Zimmer-Wohnung am Handelskai 102-112**. Die Wohnung ist in einem TOP-Erhaltungszustand und kann sofort bezogen oder vermietet werden.

Eckdaten:

- 68,46 m² Wohnfläche
- zentrales Vorzimmer mit Garderobennische
- großzügige offene Wohnküche
- vorbereitete Küchenanschlüsse für den Einbau einer Einbauküche
- Schlafzimmer mit Fensterflächen in zwei Blickachsen
- Badezimmer en Suite mit Wanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss

- separates WC
- Kellerabteil/Einlagerungsraum

**Kaufpreis € 259.000,--**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap