

## **Neubau Grünruhelage mit Wienblick beim Hörndlwald - Erstbezug**



**Objektnummer: 6115/3334986**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Adresse           | Joseph-Lister-Gasse 56         |
| Art:              | Wohnung - Terrassenwohnung     |
| Land:             | Österreich                     |
| PLZ/Ort:          | 1130 Wien                      |
| Zustand:          | Erstbezug                      |
| Alter:            | Neubau                         |
| Wohnfläche:       | 106,00 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:           | 3                              |
| Bäder:            | 1                              |
| WC:               | 2                              |
| Keller:           | 2,00 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:  | 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 799.000,00 €                   |
| Provisionsangabe: |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfsgasse 4 / 14  
1140 Wien

T +43 664 30 88 940  
H +436643088940











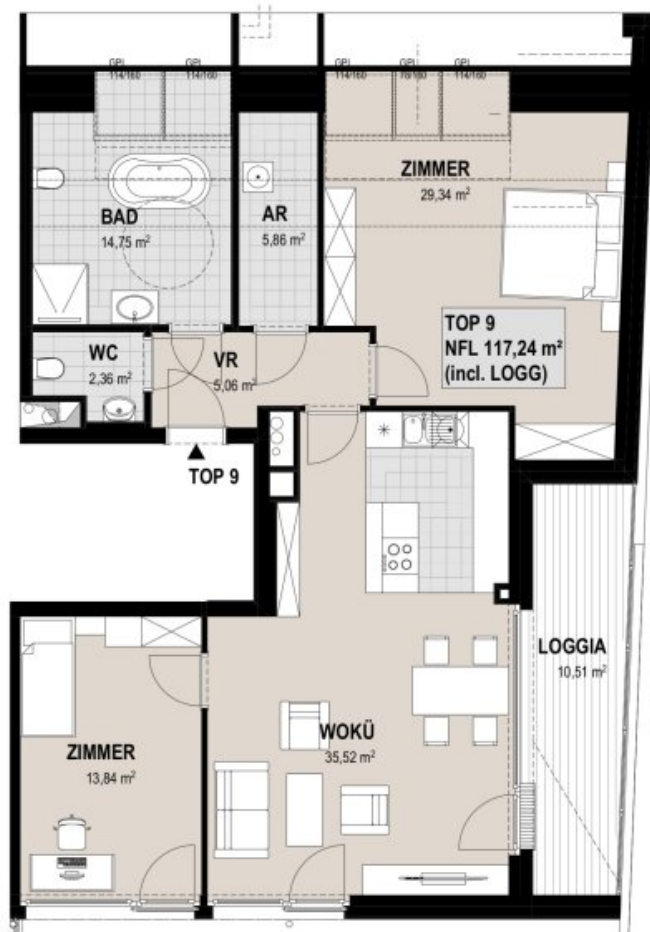






# Exclusives Wohnen beim Hörndlwald

JOSEPH LISTERGASSE 56, 1130 WIEN



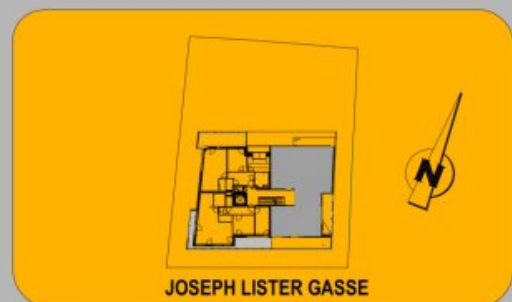
**TOP 9**

2.STOCK

**117,24 m²**

2.STOCK

|              |                  |
|--------------|------------------|
| VR           | 5,06 m2          |
| WOHNKÜCHE    | 35,52 m2         |
| AR           | 5,86 m2          |
| WC           | 2,36 m2          |
| ZIMMER       | 29,34 m2         |
| ZIMMER       | 13,84 m2         |
| BAD          | 14,75 m2         |
| LOGGIA       | 10,51 m2         |
| <b>WNFL</b>  | <b>117,24 m2</b> |
| INCL. LOGGIA |                  |



JOSEPH LISTER GASSE

DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION. ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN. FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBEL UNGEEIGNET.  
DIESES PROJ. BZW. PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©

# Energieausweis für Wohngebäude

51

ÖiB

ÖiB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG Joseph-Lister-Gasse 56 - Einreichung

Gebäude(-teil) Wohnen

Baujahr 2017

Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser

Letzte Veränderung —

Straße Joseph-Lister-Gasse 56

Katastralgemeinde Ober St. Veit

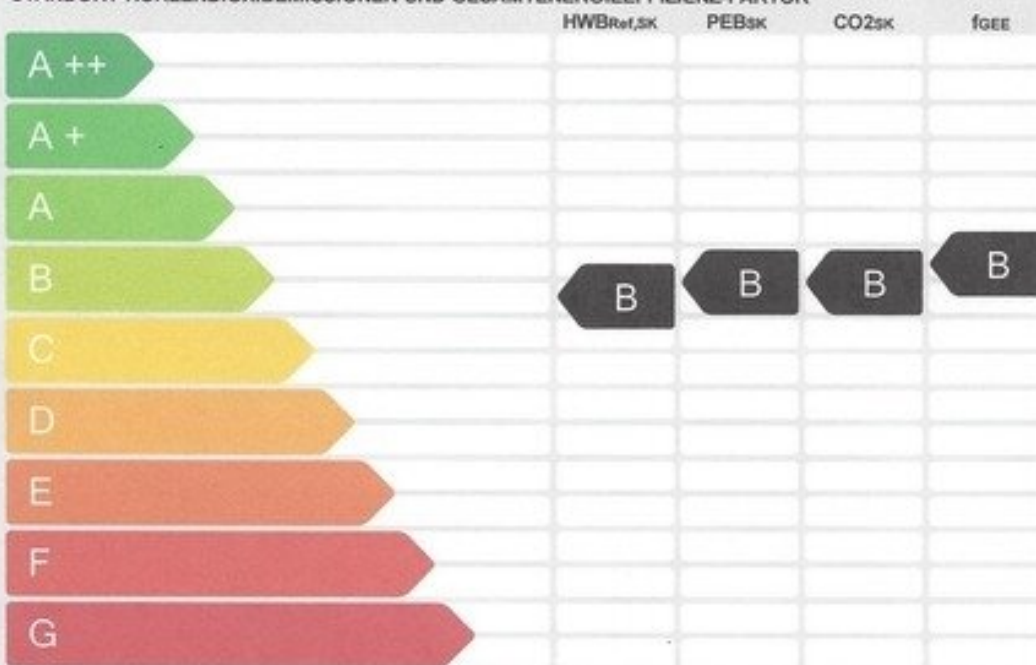
PLZ/Ort 1130 Wien-Hietzing

KG-Nr. 01209

Grundstücksnr. 1023/53

Seehöhe 299 m

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



**HWB<sub>ref</sub>:** 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).

**fgEE:** 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 Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte den Endenergiebedarf zurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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.

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |             |                         |          |                      |                |
|--------------------|-------------|-------------------------|----------|----------------------|----------------|
| Brutto-Grundfläche | 1.283,51 m² | charakteristische Länge | 1,92 m   | mittlerer U-Wert     | 0,415 W/m²K    |
| Bezugsfläche       | 1.026,80 m² | Klimaregion             | N        | LEK-Wert             | 31,70          |
| Brutto-Volumen     | 3.686,49 m³ | Heiztage                | 225 d    | Art der Lüftung      | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 1.916,69 m² | Heizgradtage            | 3595 Kd  | Bauweise             | schwere        |
| Kompaktheit (A/V)  | 0,52 1/m    | Norm-Außentemperatur    | -12,5 °C | Soll-Innentemperatur | 20 °C          |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

|                               |                                                |               |                         |               |
|-------------------------------|------------------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | erfüllt                                        | 40,95 kWh/m²a | ≥ HWB <sub>Ref,SK</sub> | 40,71 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf               |                                                |               | HWB <sub>SK</sub>       | 40,71 kWh/m²a |
| End-/Lieferenergiebedarf      | ohne Anforderungen                             |               | E/LEB <sub>SK</sub>     | 91,69 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | erfüllt (alternativ zu EEB <sub>Ref,SK</sub> ) | 0,900         | ≥ f <sub>EE</sub>       | 0,898         |
| Erneuerbarer Anteil           | erfüllt                                        |               |                         |               |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |               |                               |                |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|----------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 57.288 kWh/a  | HWB <sub>Ref,SK</sub>         | 44,63 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf                      | 57.288 kWh/a  | HWB <sub>SK</sub>             | 44,63 kWh/m²a  |
| Warmwasserwärmebedarf                | 16.396 kWh/a  | WWWB                          | 12,78 kWh/m²a  |
| Heizenergiebedarf                    | 104.003 kWh/a | HEB <sub>SK</sub>             | 81,03 kWh/m²a  |
| Energieaufwandszahl Heizen           |               | g <sub>WHL,H</sub>            | 1,41           |
| Haushaltsstrombedarf                 | 21.062 kWh/a  | HHSB                          | 16,43 kWh/m²a  |
| Endenergiebedarf                     | 125.065 kWh/a | EEB <sub>SK</sub>             | 97,46 kWh/m²a  |
| Primärenergiebedarf                  | 162.675 kWh/a | PEB <sub>SK</sub>             | 126,74 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 149.658 kWh/a | PEB <sub>non-SK</sub>         | 116,60 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 13.017 kWh/a  | PEB <sub>ren-SK</sub>         | 10,14 kWh/m²a  |
| Kohlendioxidemissionen (optional)    | 30.402 kg/a   | CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub> | 23,69 kg/m²a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |               | f <sub>EE</sub>               | 0,898          |
| Photovoltaik-Export                  | 0 kWh/a       | PV <sub>Export,SK</sub>       | 0,00 kWh/m²a   |

## ERSTELLT

|                   |            |              |                                           |
|-------------------|------------|--------------|-------------------------------------------|
| GWR-Zahl          | —          | Ersteller    | Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Markus Berger GmbH |
| Ausstellungsdatum | 01.06.2016 | Unterschrift |                                           |
| Gültigkeitsdatum  | 31.05.2026 |              |                                           |

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 den hier angegebenen abweichen.

## Objektbeschreibung

Schöner Wohnen – besser Leben:

Beim Projekt Joseph Lister Gasse 56 handelt es sich um ein Wohnprojekt mit 12 Wohnungen alle mit Terrassen, Balkon oder Eigengarten, dass in der Mitte des Grundstückes situiert wird.

Das Wohngebäude hat 3 Geschosse inkl. Dachgeschoß. Der Hauseingang sowie die Garageneinfahrt erfolgen über die Joseph Lister Gasse 56.

Umfeld:

Das Neubauprojekt liegt vis a vis vom Erholungsgebiet Hörndlwald, der Ideal zum Walken, Radfahren und Joggen ist,

für Kinder steht eine Spielwiese zur Verfügung.

Der Hörndlwald war einst Teil des ehemals bis an die Speisinger Straße und Wittgensteinstraße reichenden Lainzer Tiergartens. 1973 wurde der Hörndlwald als Naturdenkmal unter Schutz gestellt. Seinen Namen hat der Hörndlwald auf Grund der Form eines Horns.

Die öffentliche Erreichbarkeit ist mit der Buslinie 54B gewährleistet, in der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen usw..

Die Wohnungen:

Urlaubsfeeling mit Wienblick.

In der hauseigenen Tiefgarage, welche direkt über einen Lift erreichbar ist, stehen insgesamt 13 Stellplätze für Autos zur Verfügung. Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sind im Erdgeschoss untergebracht, jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Ausstattung:

Edles Ambiente für jeden Geschmack.

Moderne, ökologische Baumaterialien, zeitgemäßes Design und intelligente Ausstattungsdetails erfüllen im Innenbereich perfekt alle Anforderungen eines modernen Lebensstils.

Funktionale Designs und großzügig geschnittene Sanitärräume dominieren das architektonische Raumkonzept: So lassen sich auch Beruf und Familienleben problemlos kombinieren.

Neben einer energieeffizienten Wärmeschutzfassade und hochwertigen Holz/Alu Thermofenstern hilft auch eine moderne Gasbrennwerttechnik mit, die Betriebskosten der Wohnhausanlage dauerhaft niedrig zu halten.

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

Exclusives Wohnen beim Hörndlwald

Erstbezug mit Wienblick in Grünruhelage - Erstbezug

Exclusive Ausstattung zB Holzalufenster mit Rolladen, Fußbodenheizung usw

3 Zimmer, neue komplett Küche mit Top Siemensgeräten und Steinplatte, Bad, WC, Vorzimmer, Kellerabteil, Loggia - 106 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> Loggia

Tiefgaragenplatz pro Wohnung reserviert - KP € 35.000,--

Schöner Wohnen – besser Leben:

Beim Projekt Joseph Lister Gasse 56 handelt es sich um ein Wohnprojekt mit 12 Wohnungen alle mit Terrassen, Balkon oder Eigengarten, dass in der Mitte des Grundstückes situiert wird.

Das Wohngebäude hat 3 Geschosse inkl. Dachgeschoß. Der Hauseingang sowie die Garageneinfahrt erfolgen über die Joseph Lister Gasse 56.

Umfeld:

Das Neubauprojekt liegt vis a vis vom Erholungsgebiet Hörndlwald, der Ideal zum Walken, Radfahren und Joggen ist,

für Kinder steht eine Spielwiese zur Verfügung.

Der Hörndlwald war einst Teil des ehemals bis an die Speisinger Straße und Wittgensteinstraße reichenden Lainzer Tiergartens.

1973 wurde der Hörndlwald als Naturdenkmal unter Schutz gestellt. Seinen Namen hat der Hörndlwald auf Grund der Form eines Horns.

Die öffentliche Erreichbarkeit ist mit der Buslinie 54B gewährleistet, in der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen usw..

Die Wohnungen:

Urlaubsfeeling mit Wienblick.

In der hauseigenen Tiefgarage, welche direkt über einen Lift erreichbar ist, stehen insgesamt 13 Stellplätze für Autos zur Verfügung. Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sind im Erdgeschoss untergebracht, jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Ausstattung:

Edles Ambiente für jeden Geschmack.

Moderne, ökologische Baumaterialien, zeitgemäßes Design und intelligente Ausstattungsdetails erfüllen im Innenbereich perfekt alle Anforderungen eines modernen Lebensstils. . Flexible Grundrisse,

Funktionale Designs und großzügig geschnittene Sanitärräume dominieren das architektonische Raumkonzept: So lassen sich auch Beruf und Familienleben problemlos kombinieren.

Neben einer energieeffizienten Wärmeschutzfassade und hochwertigen Holz/Alu Thermofenster hilft auch eine moderne Gasbrennwerttechnik mit, die Betriebskosten der Wohnhausanlage dauerhaft niedrig zu halten.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <700m  
Apotheke <550m  
Klinik <550m  
Krankenhaus <800m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.100m  
Kindergarten <925m  
Universität <1.075m  
Höhere Schule <3.300m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.275m

**Sonstige**

Geldautomat <1.050m

Bank <1.050m

Post <1.450m

Polizei <1.400m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <2.050m

Straßenbahn <650m

Bahnhof <1.350m

Autobahnanschluss <4.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap