

**TRAUMAUSSICHT AUF DEN ANNINGER - 4
ZIMMERWOHNUNG MIT GROSSER TERRASSE UND
WINTERGARTEN + 2 GARAGENPLÄTZE**



Objektnummer: 4745

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	235,00 m ²
Nutzfläche:	315,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,10
Gesamtmiete	2.789,07 €
Kaltmiete (netto)	2.280,00 €
Kaltmiete	2.530,06 €
Betriebskosten:	250,06 €
USt.:	259,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

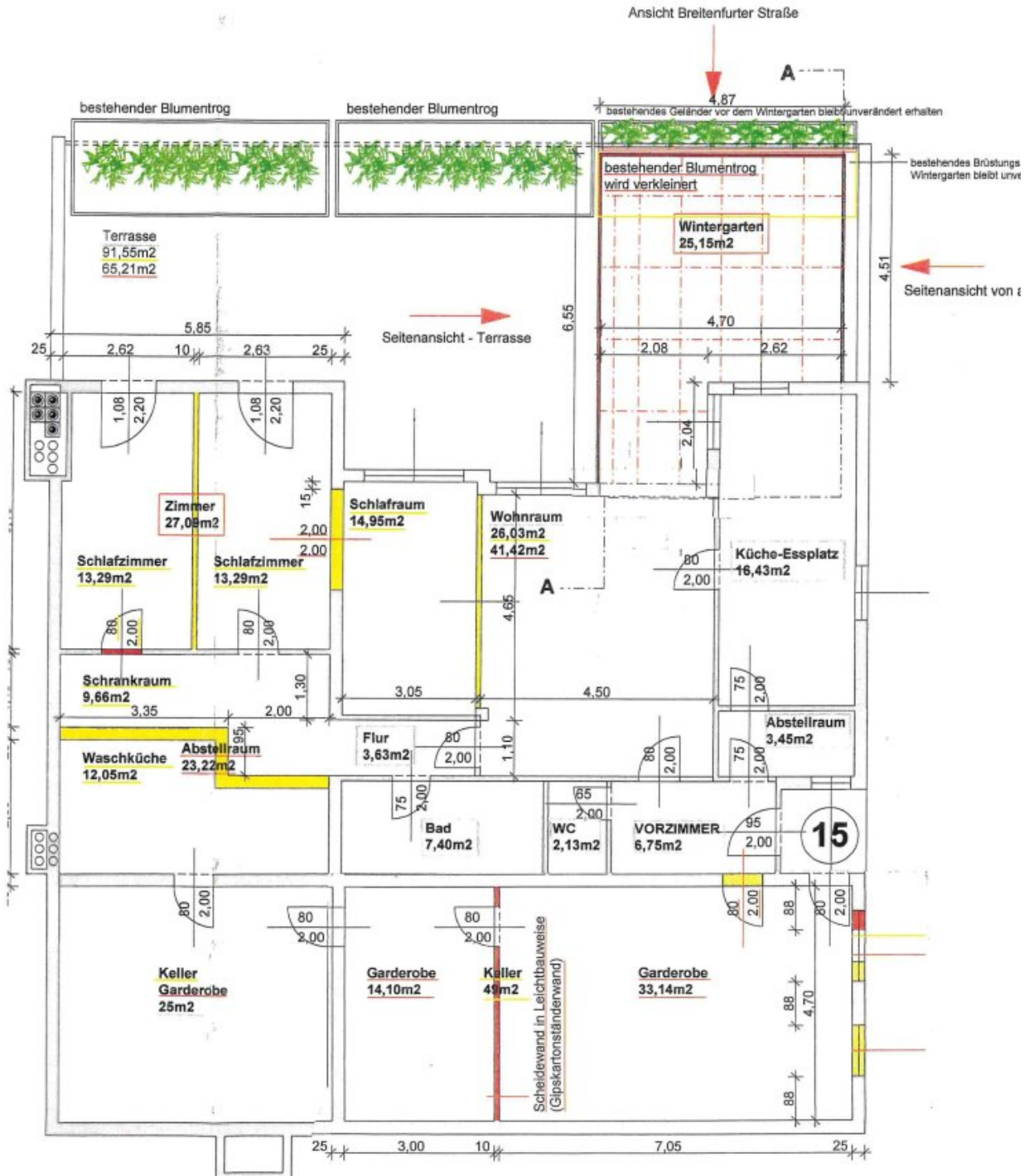








HINWEIS: Die im Plan gelb markierten Wände bzw. Bereiche wurden entfernt.



GRUNDRISS M=1.100

Lechthalergasse 39 / Haus 15 - Breitenfurter Straße 426

Energieausweis für Wohngebäude

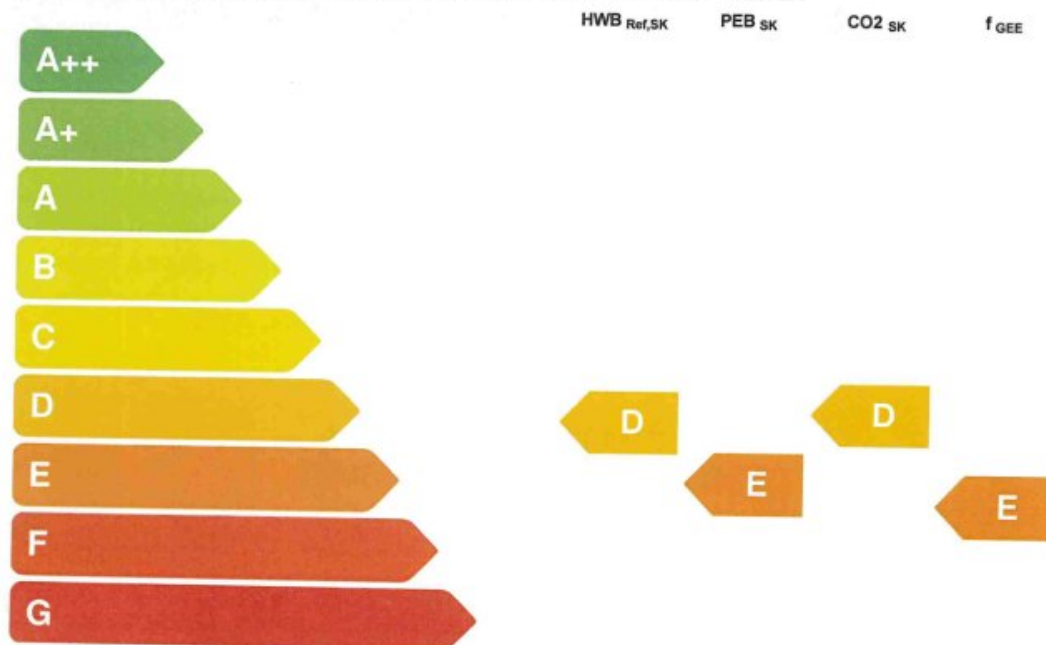
OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG	Terrassensiedlung Breitenfurter Straße 426-432		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1982
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	Wärmedämmung
Straße	Breitenfurterstr. 426-432	Katastralgemeinde	Liesing
PLZ/Ort	1230 Wien-Liesing	KG-Nr.	1805
Grundstücksnr.		Seehöhe	210 m

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



HBW_{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_{EE}: 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern}) 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 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.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.767 m²	charakteristische Länge	1,26 m	mittlerer U-Wert	0,67 W/m²K
Bezugsfläche	2.214 m²	Heiztage	283 d	LEK _T -Wert	61,4
Brutto-Volumen	8.114 m³	Heizgradtage	3501 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	6.437 m²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,79 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	123,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	123,2 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	155,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	3,10
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	360.344 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	130,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	360.344 kWh/a	HWB _{SK}	130,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	35.347 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	402.410 kWh/a	HEB _{SK}	145,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,02
Haushaltsstrombedarf	45.446 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	447.856 kWh/a	EEB _{SK}	161,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	855.405 kWh/a	PEB _{SK}	309,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	591.170 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	213,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	264.235 kWh/a	PEB _{em.,SK}	95,5 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	123.608 kg/a	CO2 _{SK}	44,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	3,10
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	NHN ZT GmbH Agnesstraße 12a 3400 Klosterneuburg
Ausstellungsdatum	16.08.2017		
Gültigkeitsdatum	15.08.2027	Unterschrift	



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.

Datenblatt GEQ

Terrassensiedlung Breitenfurter Straße 426-432

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Liesing

HWB_{SK} 130 f_{GEE} 3,10

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche B _{GF}	2.767 m ²
Konditioniertes Brutto-Volumen	8.114 m ³
Gebäudehüllfläche A _B	6.437 m ²

Wohnungsanzahl	1
charakteristische Länge l _c	1,26 m
Kompaktheit A _B / V _B	0,79 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	behörl. Bestandsplan, 1982
Bauphysikalische Daten:	vereinfachtes Verfahren n. OIB RL,
Haustechnik Daten:	vereinfachtes Verfahren n. OIB RL,

Ergebnisse Standortklima (Wien-Liesing)

Transmissionswärmeverluste Q _T		420.444 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	76.646 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s		72.370 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	schwere Bauweise	62.539 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		360.344 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T	399.880 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	72.897 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s	69.821 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	59.828 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H	340.941 kWh/a

Haustechniksystem

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

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

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:

- 80 qm Terrasse mit Fernblick auf den Anninger
- 26 qm Wintergarten
- 2 Garagenplätze
- 4 Zimmer
- Ruhelange
- modernes Badezimmer

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung lässt kaum Wünsche offen und überzeugt mit weitläufigen, individuell nutzbaren Räumen, die Sie als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen können.. Hier erwartet Sie großzügiges Wohnen mit viel Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Ein besonderes Highlight ist die riesige Terrasse, die einen großartigen Weitblick ins Grüne und zum Anninger bietet. Ob beim Frühstück in der Morgensonne, bei entspannten Stunden am Nachmittag oder bei einem gemütlichen Abend mit Familie und Freunden. Dieser Außenbereich in Kombination mit dem schönen Wintergarten erweitert den Wohnraum auf besonders schöne Weise.

Die Lage der Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, viel Grün und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Bus, Straßenbahn und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle und bequeme Anbindung. Auch im Alltag ist für kurze Wege gesorgt: Ärzte, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind bequem erreichbar.

Das Haus ist in den Hang gebaut, daher gäbe es viele Stufen, die Sie aber vermeiden, wenn Sie direkt auf einen der beiden Garagenplätze fahren, die auf der selben Ebene wie die Wohnung sind.

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum, Badezimmer, Küche, Kabinet, 4 Zimmer, Großer Abstellraum, Kleiner

AbstellraumWC

KOSTEN

2.789,07 € Gesamtmiete inkl. 20 % USt

9000,00 € Kautiön

Heiz- und Wasserkosten nach Verbrauch

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap