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 m²
Nutzfläche:	315,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,20 kWh / m² * 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


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER KÖFLER
oliver pfeiler


oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler

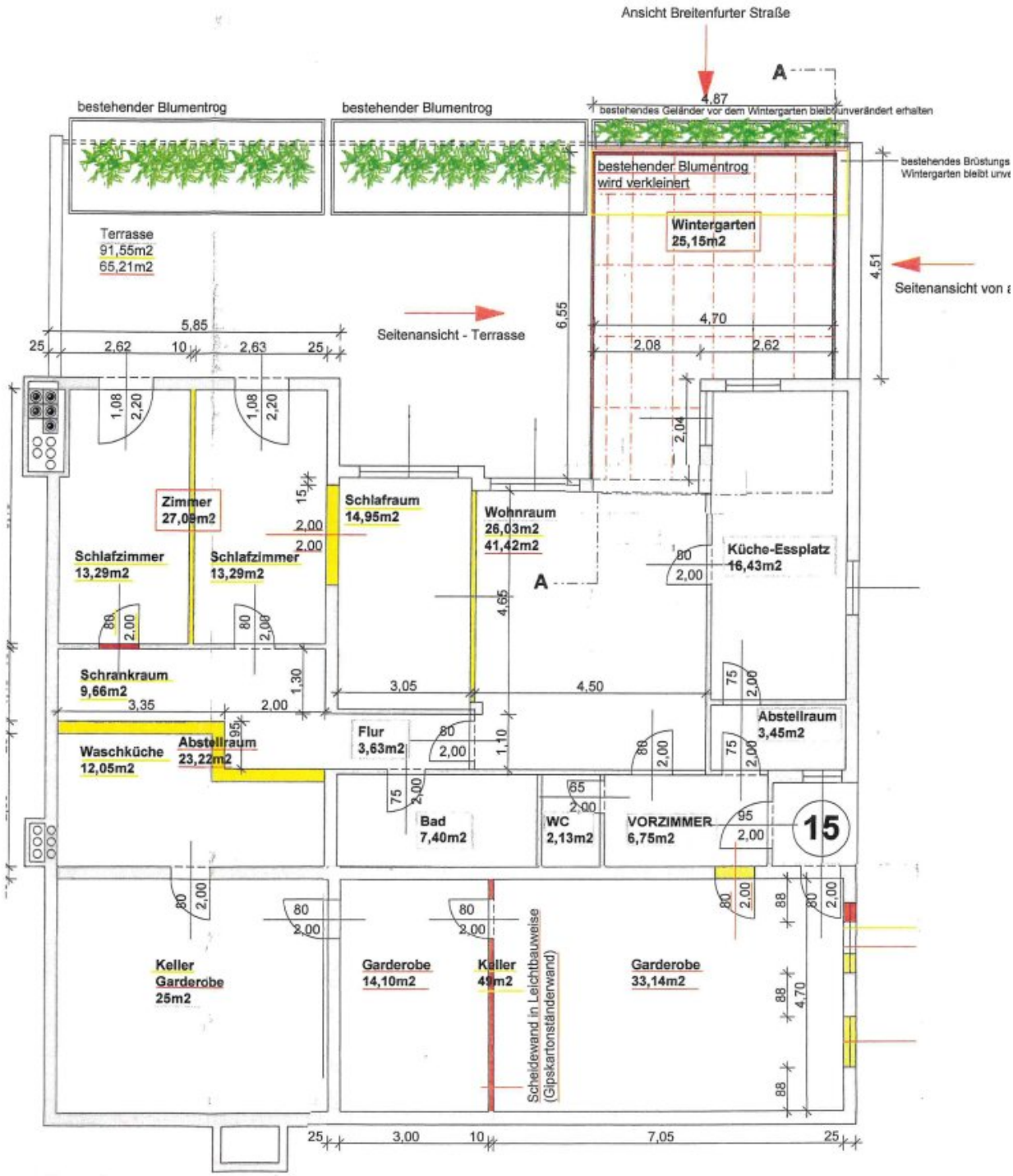

rtimmo
oliver pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
oliver pfeiler


rtimmo
oliver pfeiler

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

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



GRUNDRISS M=1.100
Lechthalergasse 39 / Haus 15 - Breitenfurter Straße 426

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

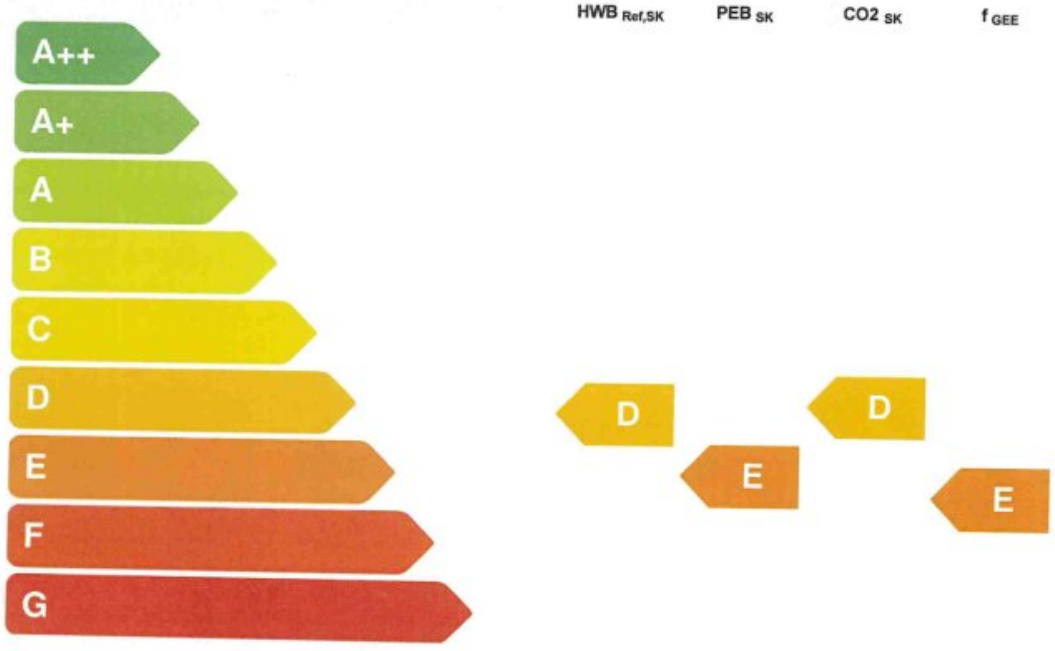
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

rtimmo MAG. BUCHWIESER KOFLER

ZT-GMBH NEUBAUER-HUBER-NEUBAUER ARCHITEKTEN INGENIEURE

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



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.

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 Vorketten. 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

rtimmo MAG. BUCHWIESER & KOFLER

ZT-GMBH NEUBAUER-HUBER-NEUBAUER ARCHITEKTEN INGENIEURE

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	
Ausstellungsdatum	16.08.2017
Gültigkeitsdatum	15.08.2027

ErstellerIn: NHN ZT GmbH
Agnesstraße 12a
3400 Klosterneuburg

Unterschrift

NEUBAUER-HUBER-NEUBAUER ARCHITEKTEN - INGENIEURE

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.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Liesing

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

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	2.767	m²	Wohnungsanzahl	1	
Konditioniertes Brutto-Volumen	8.114	m³	charakteristische Länge l_C	1,26	m
Gebäudehüllfläche A_B	6.437	m²	Kompaktheit A_B / V_B	0,79	m^{-1}

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	behördl. 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 $\eta \times Q_s$		72.370 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	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 $\eta \times Q_s$	69.821 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	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 vermeinden, 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 € Kaution

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