DACHGESCHOSSWOHNUNG mit 80 m2 DACHTERRASSE IN GRÜNRUHELAGE +BALKON + GARAGE



Objektnummer: 4756

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	172,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	11,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	3.350,00 €
Kaltmiete (netto)	3.045,45 €
Kaltmiete	3.045,45 €
USt.:	304,55 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER · KÖFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
© Oliver Pfeiler

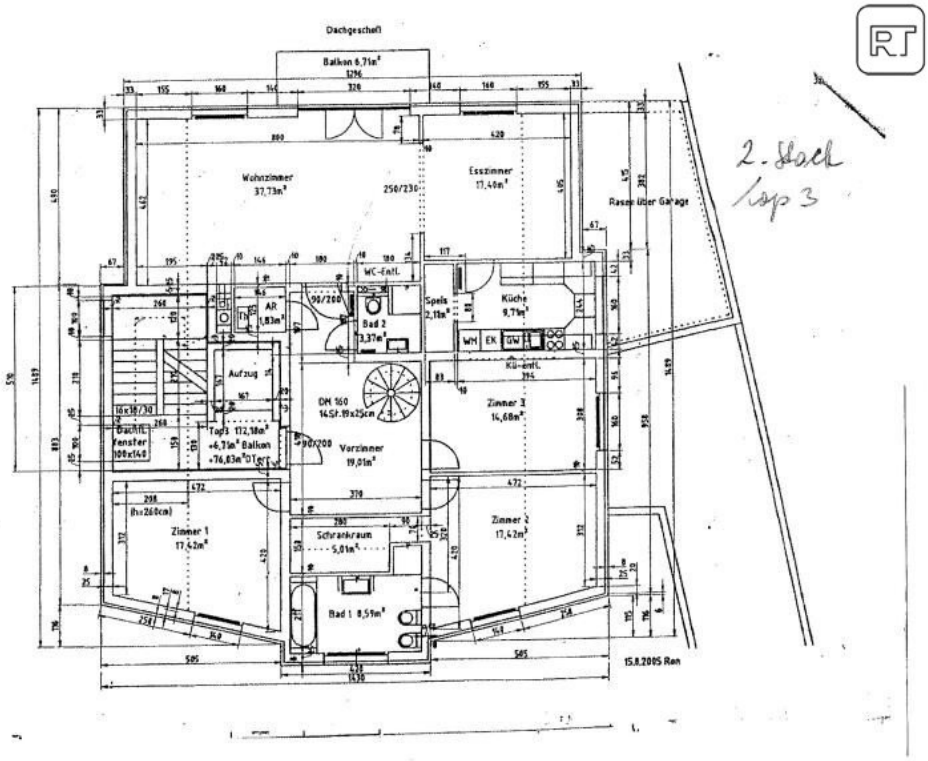

rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler


rtimmo
MAG. BUCHWIESER | KÖFLER
© Oliver Pfeiler


rtimmo
© Oliver Pfeiler

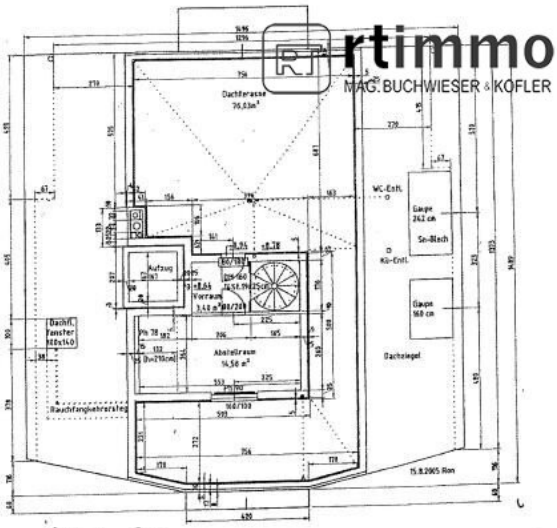

rtimmo
© Oliver Pfeiler


Dachgeschoß
Balkon 6,71m²
Wohnzimmer
37,73m²
Esszimmer
17,40m²
Rasen über Garage
2. Stock
Top 3
WC-Entl.
AR
1,83m²
Bad 2
3,37m²
Speis
2,15m²
Küche
9,71m²
WM
EK
GW
Aufzug
Kü-entl.
DM 160
14 St. 19x25cm
Zimmer 3
14,68m²
Dachfl. Fenster
100x140
Top 3 112,18m²
+6,71m² Balkon
+76,83m² DT
Vorzimmer
19,01m²
Zimmer 1
17,42m²
Schrankraum
5,01m²
Zimmer 2
17,42m²
Bad 1 8,59m²
15.8.2005 Ren


rtimmo
© Oliver Pfeiler

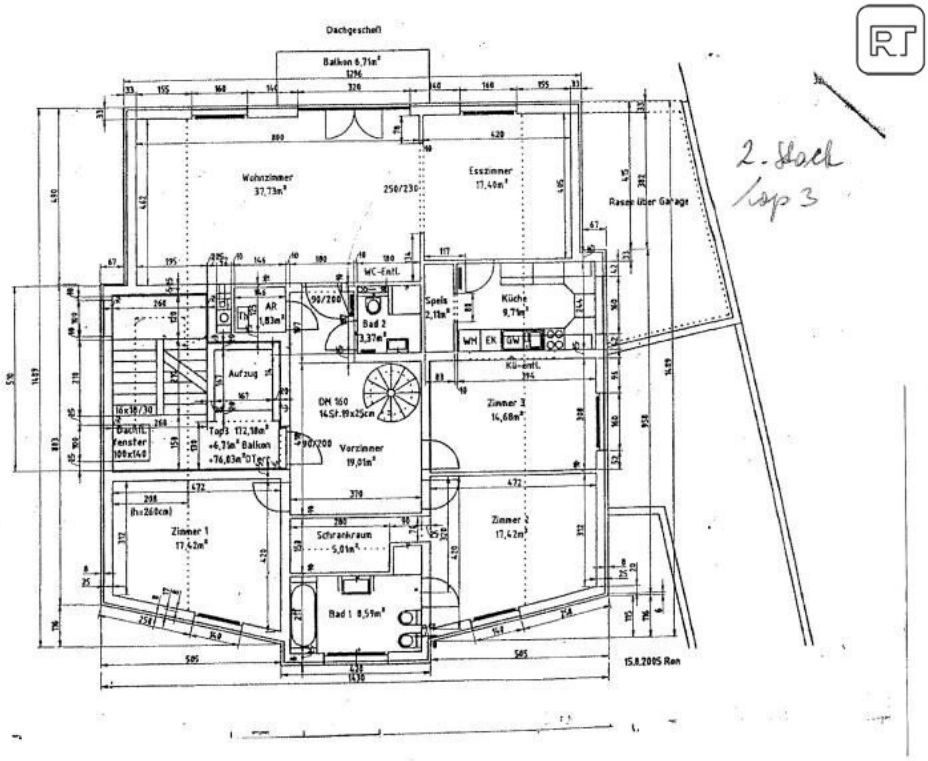

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

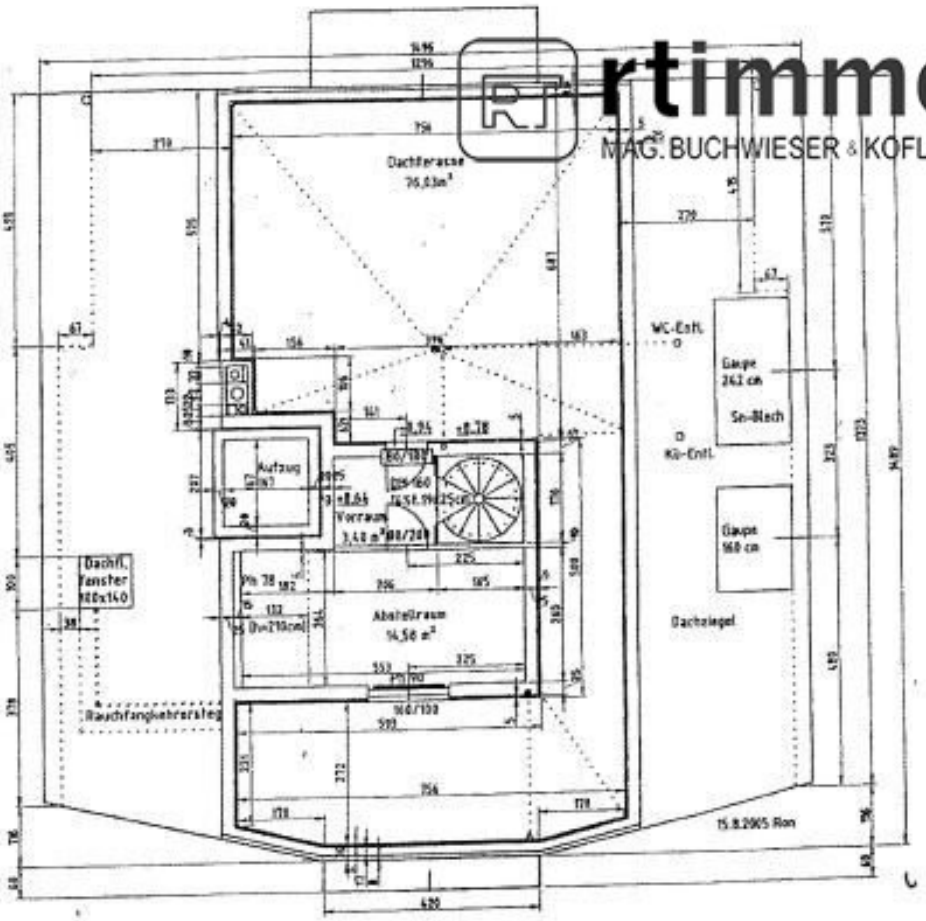


TOP 3 DG

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



TOP 3 DG

Energieausweis Ausstellung
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21
1230 Wien
+43 1 236 45 36
office@energieausweis-ausstellung.at

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

1130 Wien Bei den Meierhöfen 50

HI

28.07.2023

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

rtimmo MAG. BUCHWIESER & KOFLER

BEZEICHNUNG	1130 Wien Bei den Meierhöfen 50	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	2005
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Bei den Meierhöfen 50	Katastralgemeinde	Speising
PLZ/Ort	1130 Wien-Hietzing	KG-Nr.	1213
Grundstücksnr.	416/2	Seehöhe	190 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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.

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$_{GEE}$: 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 $_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB $_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), 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

rtimmo MAG. BUCHWIESER & KOFLER

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	605,0 m²	Heiztage	253 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	484,0 m²	Heizgradtage	3 662 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	1 910,5 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	796,8 m²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,42 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,40 m	mittlerer U-Wert	0,55 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	37,31	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	57,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	57,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	121,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,11

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	39 272	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	64,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	39 272	kWh/a	HWB_{SK} =	64,9	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	6 183	kWh/a	WWWB =	10,2	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	64 874	kWh/a	HEB_{SK} =	107,2	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$ =	2,71	
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$ =	1,23	
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$ =	1,43	
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	13 780	kWh/a	HHSB =	22,8	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	78 655	kWh/a	EEB_{SK} =	130,0	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	94 149	kWh/a	PEB_{SK} =	155,6	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	85 368	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	141,1	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	8 780	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	14,5	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	19 140	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	31,6	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ =	1,12	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	-	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	-	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	28.07.2023
Gültigkeitsdatum	27.07.2033
Geschäftszahl	230728j

ErstellerIn

Energieausweis Ausstellung
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21, 1230 Wien

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
1130 Wien Bei den Meierhöfen 50

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 65 **$f_{GEE,SK}$ 1,12**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	605 m²	charakteristische Länge l_c	2,40 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1 911 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,42 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	797 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
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 vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

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.

Empfehlungen zur Verbesserung
1130 Wien Bei den Meierhöfen 50

Gebäudehülle

- Fenstertausch
- Dämmung Kellerdecke / Außendecke

Haustechnik

- Errichtung einer Photovoltaikanlage

Im Anhang des Energieausweises ist anzugeben (OIB 2019): Empfehlung von Maßnahme deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist.

Objektbeschreibung

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus in absoluter Grünruhelage wird diese helle Dachgeschosswohnung zur befristeten Vermietung angeboten. Diese beeindruckende Wohnung erstreckt sich über 172 m² und verfügt über eine rund 80 m² große Dachterrasse. Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand und liegt im 2. Liftstock. Alle Räume sind getrennt begehbar. Eine mehrflügelige Terrassentür lässt sich vollständig öffnen und verbindet den großzügigen Wohnbereich nahtlos mit der Dachterrasse.

Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet und geht offen in das Esszimmer über, welches der Küche vorgelagert ist. Diese offene Gestaltung schafft einen einladenden Wohn- und Essbereich.

Über eine Wendeltreppe im Vorraum gelangen Sie auf die Dachterrasse und zu einem weiteren Galerie-Zimmer. Die traumhafte Dachterrasse bietet einen beeindruckenden Rundumblick und sorgt für Entspannung.

Die Wohnung ist bequem über die hauseigene Tiefgarage mit automatischem Tor erreichbar, sodass Sie trockenen Fußes in die Wohnung gelangen.

Öffentliche Verkehrsmittel (Linien 60 und 62) sowie die Infrastruktur für den täglichen Bedarf sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Ein geräumiger Kellerraum (ca. 11 m²) mit Tageslicht gehört ebenfalls zur Wohnung.

Raumaufteilung:

Eingangsebene:

- Vorraum mit Treppe zum Obergeschoss
- Großer Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon (ca. 8 m²)
- Voll ausgestattete Küche
- Speisekammer
- Abstellraum

- Duschbad/WC
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Schlafzimmer mit Schrankraum (Regale, Spiegel)
- Zwei weitere Schlafzimmer

Obergeschoss:

- Galerie-Zimmer und Zugang zur Dachterrasse

Ausstattung:

- Parkettböden
- Verflieste Küche und Sanitärräume
- Voll ausgestattete Küche (Kühl- und Gefrierkombination, Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle)
- Kassettentüren
- Jalousien
- Badezimmer mit Fenster, Wanne, separater Dusche, Bidet und WC
- Balkon und Terrasse mit Wasseranschlüssen

- Schrankraum mit Regalen, Spiegel und Beleuchtung

In der angegebenen Miete sind die Betriebskosten des Hauses und die Mehrwertsteuer enthalten.

Verbrauchskosten wie Strom, Gas, TV/Radio, Internet etc. sind gesondert zu bezahlen.

Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann für 100,-- Euro monatlich, inklusive 20% MwSt., angemietet werden.

10.000 EUR.- Kaution

3.350 EUR.- Gesamtmiete

240 EUR.- + 20% Ust. Servicegebühr/ Hausverwaltung (bei Vertragsabschluss/ einmalig)

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap