Smarte Kapitalanlagewohnung mit Loggia



Objektnummer: 38752

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leystraße 6
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,39 m²
Nutzfläche:	51,88 m²
Gesamtfläche:	51,88 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,41 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	88,20 €
USt.:	10,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



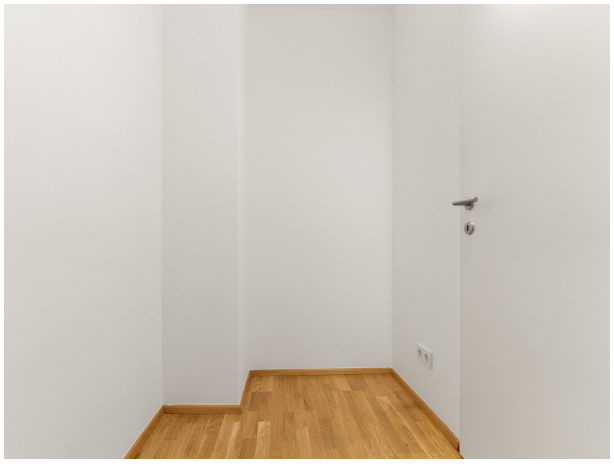
André Kostadinov














BILLA






2,1m
10







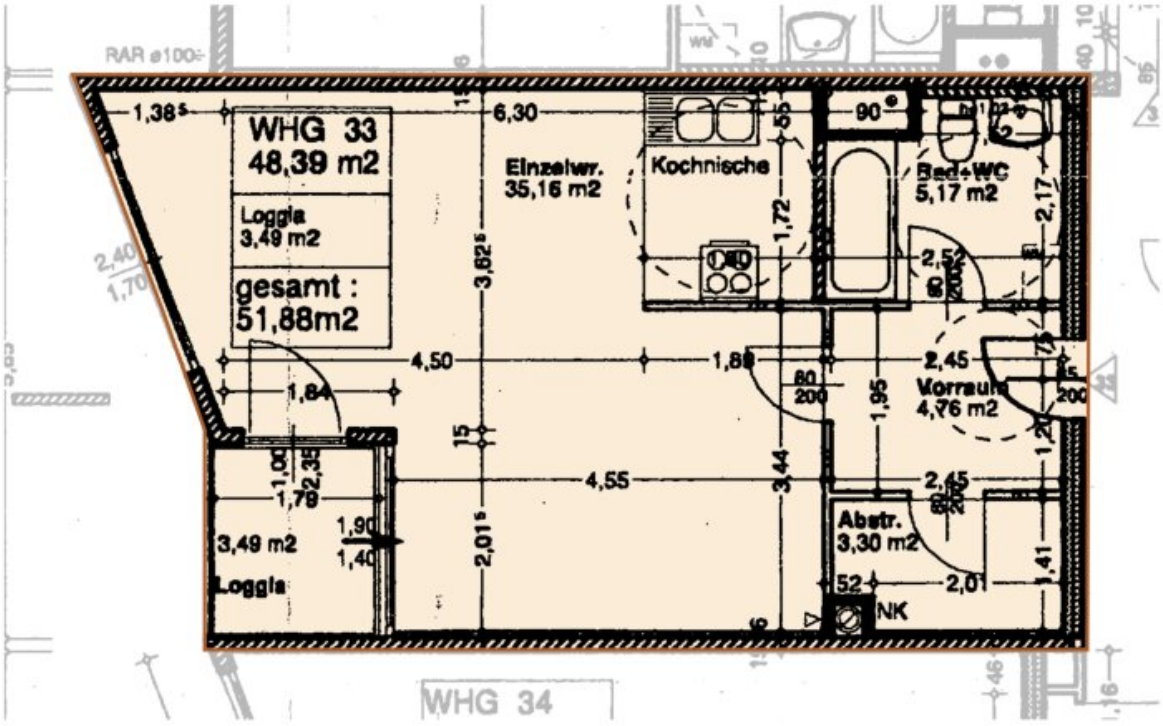




WP Kornhäusel

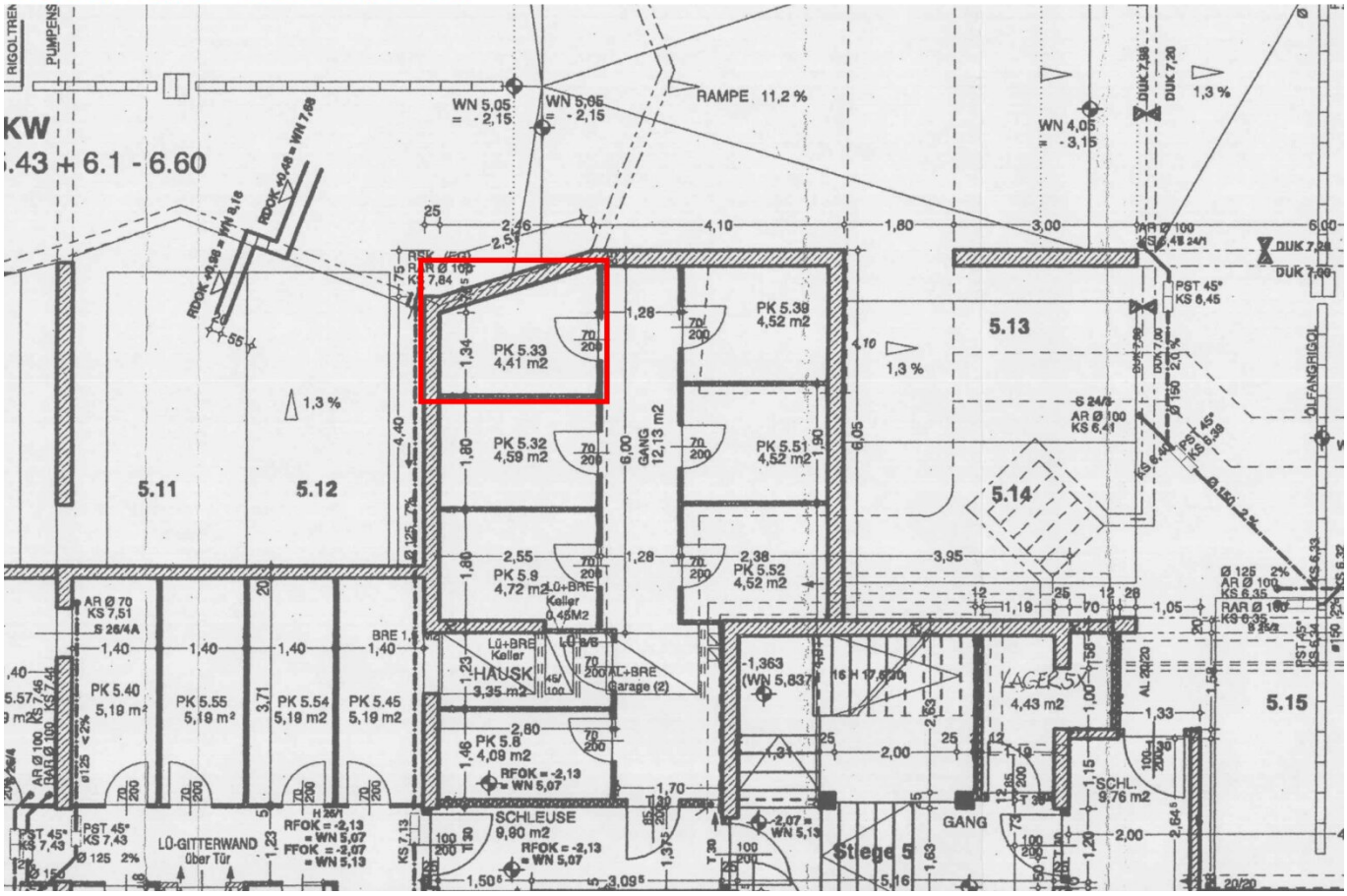
Stiege 5, Top 33

3. OG

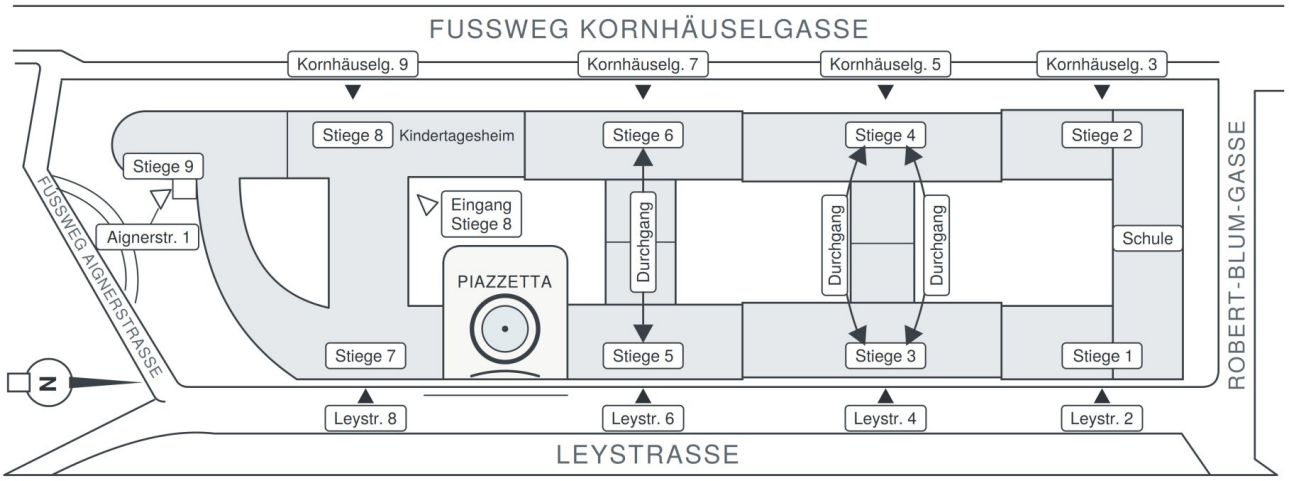


Wohnfläche	Loggia
48,39 m²	3,49 m²

Top 33 / Stg. 5 = PK 5.33 (Keller)



Übersichtsplan Wohnpark Kornhäusel



Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	WP Kornhäusel - Leystraße 6 Wohnen OIB 2019		**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		Baujahr	1993
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Leystraße 6		Katastralgemeinde	Brigittenau
PLZ/Ort	1200	Wien-Brigittenau	KG-Nr.	1620
Grundstücksnr.	3866/20 3866/21		Seehöhe	170 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 der gebäudetechnischen Systeme 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 Haushaltsstrom, 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 ($PEB_{n.e.}$) und und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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 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.

"Gebäudeprofi Duo" Software, ETU GmbH, Version 5.5.4 vom 10.01.2022, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	8 812,0 m²	Heiztage	201 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	7 049,6 m²	Heizgradtage	3 641 K·d	Solarthermie	— m²
Brutto-Volumen (V_B)	25 855,8 m³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4 782,2 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,18 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l_c)	5,41 m	mittlerer U-Wert	0,71 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m²	LEK$_T$-Wert	28,65	RH-WB-System (primär)	FW n.em.
Teil-BF	— m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V_B	— m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	30,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	30,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	78,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,97
Erneuerbarer Anteil	Nah-/Fernwärme (Punkt 5.2.3 b)	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	307 408 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	34,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	307 408 kWh/a	HWB_{SK} =	34,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{ww} =	90 059 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	531 305 kWh/a	HEB_{SK} =	60,3 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,57
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,97
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,34
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	200 702 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	732 007 kWh/a	EEB_{SK} =	83,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	490 923 kWh/a	PEB_{SK} =	55,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEB,n.ern.,SK}$ =	208 080 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	23,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEB,ern.,SK}$ =	282 842 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	32,1 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	57 924 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	6,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,96
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	— kWh/a	$PVE_{Export,SK}$ =	— kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Architekturbüro Kops
Ausstellungsdatum	14.02.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	13.02.2032		
Geschäftszahl	20090213-19-2		

ARCH. DI. DIPL.-ING.(FH) RENÉ KOPS, M.A.
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
A-1030 Wien, Reisnerstraße 32/16
T 01-715 28 23 M 0681-1066 2984

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.

'Gebäudeprofi Duo' Software, ETU GmbH, Version 6.5.4 vom 10.01.2022, www.etu.at

Objektbeschreibung

1200 Brigittenau | Wohnpark Kornhäusel - ein Wiener Original

Wissenswertes zum Projekt:

Die Wohnhausanlage zwischen Kornhäuselgasse und Leystraße wurde in den **1990er Jahren** errichtet. Auf insgesamt 9 Stiegen verteilen sich neben zahlreichen Eigentums- und Mietwohnungen auch mehrere Nahversorgungsmöglichkeiten, darunter ein **BILLA, ein BIPA, eine Trafik** sowie ein **Restaurant**.

Ebenfalls befindet sich direkt in der Anlage ein **Kindergarten und eine Volksschule**. Somit schafft der Wohnpark Kornhäusel die optimale Grundlage für fast alle Wohnansprüche. Ob Single-Garçonnière oder Familienwohnung - diese Anlage wird jedem Bedarf gerecht. Zudem zeichnet sich unser Wiener Original durch zahlreiche **Begrünungen**, großzügige Innenhöfe mit **Kinderspielplätzen** und **ruhigen Rückzugsorten** aus.

Das Gebäude verfügt über einen **Fernwärmeanschluss**. Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** oder Einlagerungsraum auf der jeweiligen Etage zugeordnet. Außerdem befinden sich auf den jeweiligen Stiegen großzügige **Fahrradräume**.

In der Anlage gibt es eine **Tiefgarage** mit der Möglichkeit **PKW-Stellplätze anzumieten**. Bei Interesse daran stellen wir Ihnen gerne den Kontakt zur zuständigen Hausverwaltung ARWAG Immobilien her.

Weitere Details sowie eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen im Projekt finden Sie auf unserer Projektseite Wohnpark Kornhäusel

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.

Grundbucheintragung: bis zu 1,1% des Kaufpreises

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), Fischerstiege 9/XV(15), 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.*

Wohnpark Kornhäusel – STG 5 | TOP 33

Zum Verkauf gelangt diese gut geschnittene Wohnung mit Loggia im 3. Obergeschoss des Wohnparks Kornhäusel. Der große Wohnraum mit Kochnische ist durch die Loggia und die Fensterflächen hell und lichtdurchflutet. Ein Vorzimmer mit Abstellraum bietet zudem Platz für Garderobe und Stauraum.

Eckdaten:

- 48,39 m² Wohnfläche
- zzgl. 3,49 m² Loggia
- großzügiger Wohnraum mit 35,16 m² und Zugang zur Loggia
- separate Kochnische
- zentrales Vorzimmer mit 4,76 m²
- Abstellraum mit 3,30 m²
- Badezimmer mit Wanne und WC (5,17 m²)

- 3. Liftstock

- praktischer Einlagerungsraum im Keller mit 4,41 m², Nr. 5/33

Kaufpreis: € 219.000,--

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <100m
Apotheke <125m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.350m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <100m
Universität <550m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige
Geldautomat <550m
Bank <400m
Post <750m
Polizei <600m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <650m
Straßenbahn <525m
Bahnhof <600m
Autobahnanschluss <275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap