# Wohnpark Kornhäusel |
# Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia



**Objektnummer: 38749**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Leystraße 4 |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1200 Wien |
| **Baujahr:** | 1993 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 60,73 m² |
| **Nutzfläche:** | 67,03 m² |
| **Gesamtfläche:** | 67,03 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 3,45 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,96 |
| **Kaufpreis:** | 245.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 114,16 € |
| **USt.:** | 13,92 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**André Kostadinov**




















2,1m
10









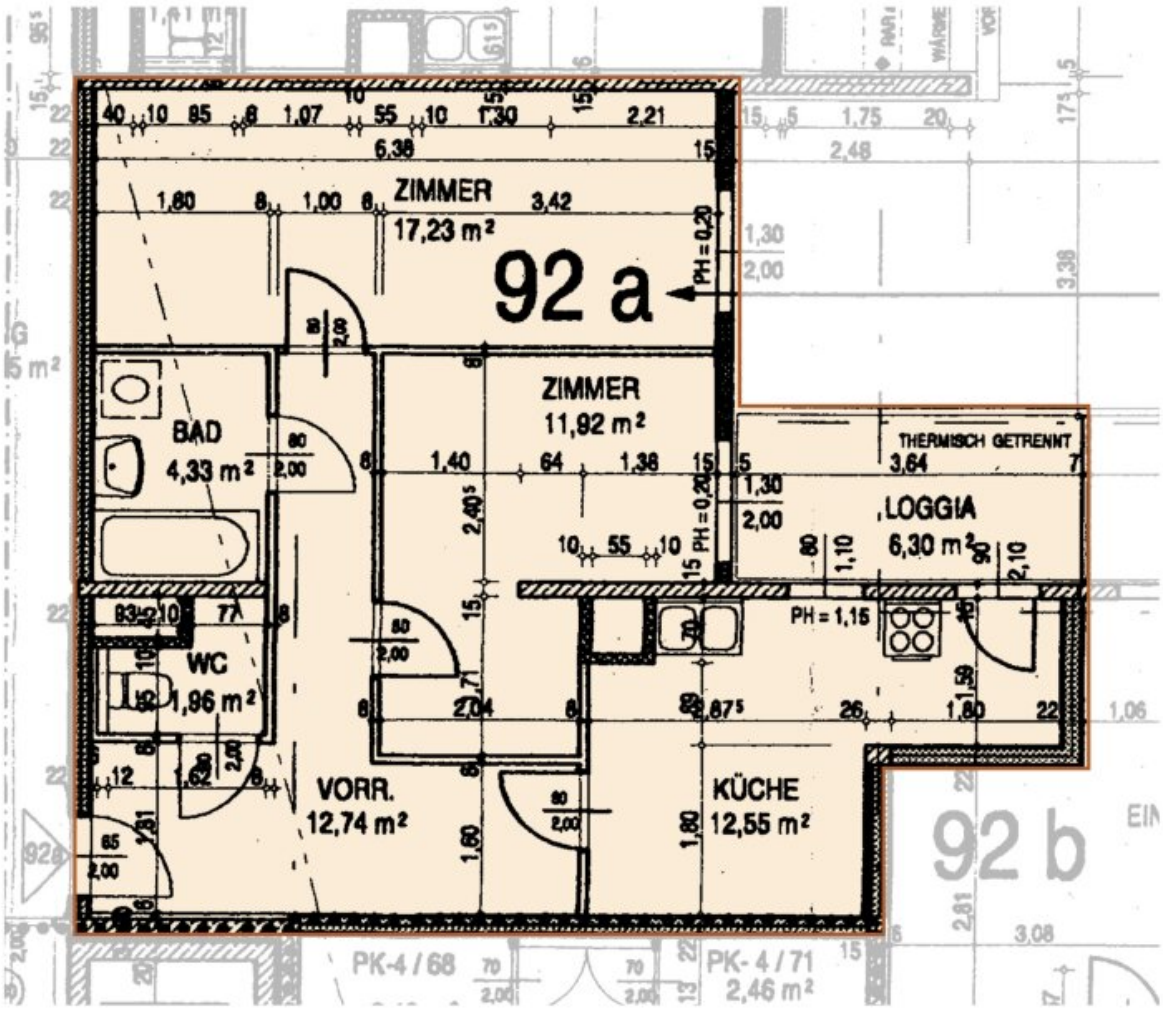




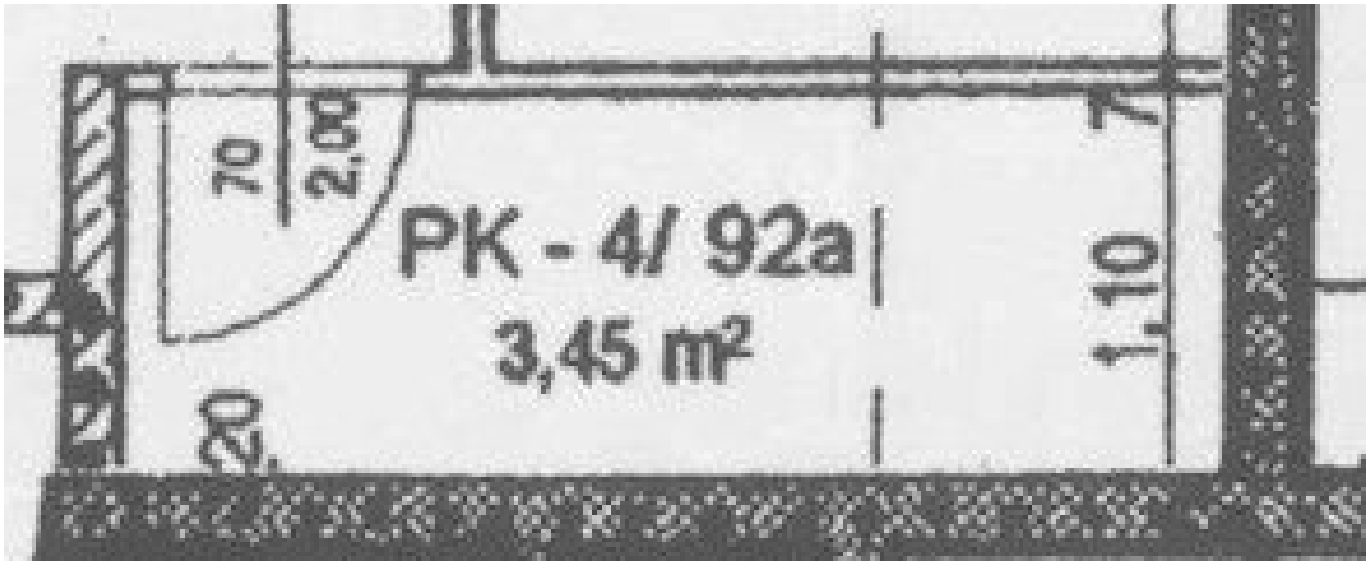
WP Kornhäusel

# Stiege 3, Top 92a

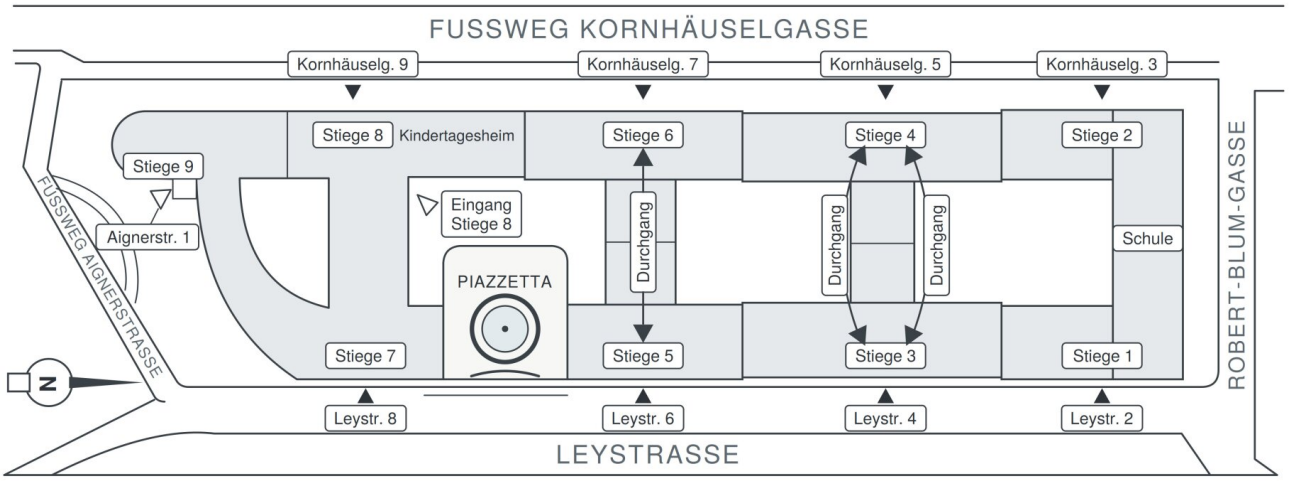
5. OG




| Wohnfläche | Loggia |
| --- | --- |
| 60,85 m² | 6,30 m² |


70
2,80
PK - 4/ 92a
3,45 m²
1,10

## Übersichtsplan Wohnpark Kornhäusel



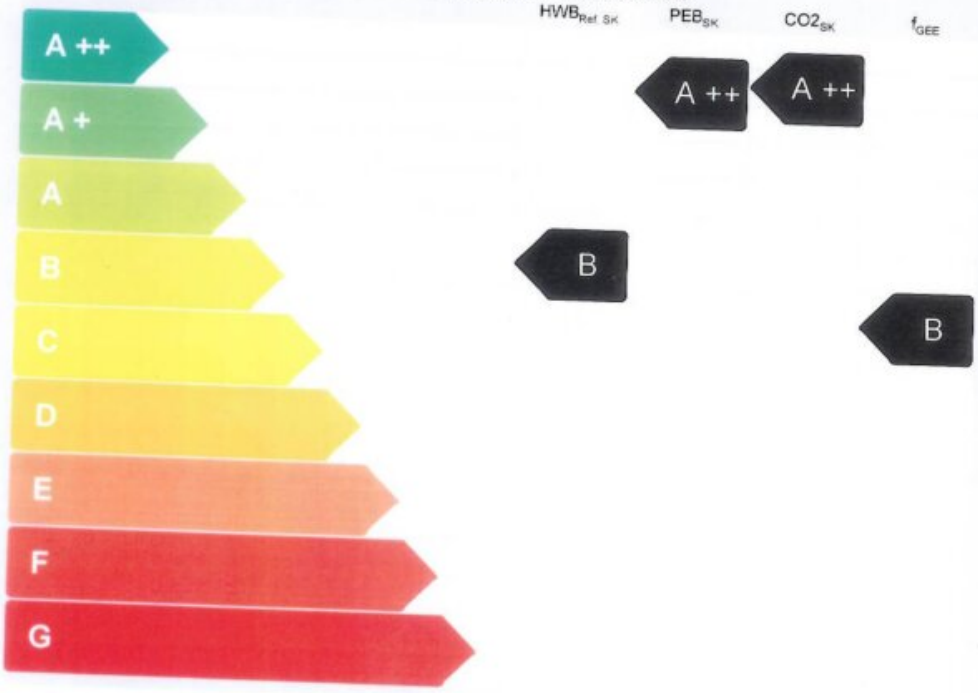
# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BEZEICHNUNG** | WP Kornhäusel - Leystraße 4 Wohnen | | |
| Gebäude(-teil) | Wohnteil gemischt genutztes Gebäude | Baujahr | 1993 |
| Nutzungsprofil | Mehrfamilienhaus | Letzte Veränderung | |
| Straße | Leystraße 4 | Katastralgemeinde | Brigittenau |
| PLZ/Ort | 1200 Wien-Brigittenau | KG-Nr. | 1620 |
| Grundstücksnr. | 3866/20 | Seehöhe | 170 m |

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




**$HWB_{Ref,SK}$:** 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 Hilfsenergien.

**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 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 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 ($PEB_{...}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.e.}$) Anteil auf.

**$CO_2$:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

**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 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.

"Gebäudeprofi Duo" Software: ETU GmbH, Version 5.1.0 vom 02.11.2018, www.etu.at

# Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Brutto-Grundfläche | 11.247,0 m² | charakteristische Länge | 5,36 m | mittlerer U-Wert | 0,61 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$ |
| Bezugs-Grundfläche | 8.997,6 m² | Heiztage | 191 d | $LEK_T$-Wert | 24,76 |
| Brutto-Volumen | 34.216,7 m³ | Heizgradtage | 3459 K·d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Gebäude-Hüllfläche | 6.380,0 m² | Klimaregion | Region N | Bauweise | schwer |
| Kompaktheit(A/V) | 0,19 m⁻¹ | Norm-Außentemperatur | -11,3 °C | Soll-Innentemperatur | 20,0 °C |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $HWB_{Ref,RK}$ | 29,0 | kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | $HWB_{RK}$ | 29,0 | kWh/m²a |
| End-/Lieferenergiebedarf | $E/LEB_{RK}$ | 76,4 | kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | $f_{GEE}$ | 0,97 | |
| Erneuerbarer Anteil | | | |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | 340.444 | kWh/a | $HWB_{Ref,SK}$ | 30,3 | kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | 340.444 | kWh/a | $HWB_{SK}$ | 30,3 | kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf | 143.680 | kWh/a | WWWB | 12,8 | kWh/m²a |
| Heizenergiebedarf | 691.917 | kWh/a | $HEB_{SK}$ | 61,5 | kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Heizen | | | $e_{AWZ,H}$ | 1,43 | |
| Haushaltsstrombedarf | 184.732 | kWh/a | HHSB | 16,4 | kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | 876.649 | kWh/a | $EEB_{SK}$ | 77,9 | kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf | 569.807 | kWh/a | $PEB_{SK}$ | 50,7 | kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 251.548 | kWh/a | $PEB_{n.em.,SK}$ | 22,4 | kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | 318.259 | kWh/a | $PEB_{em.,SK}$ | 28,3 | kWh/m²a |
| Kohlendioxidemissionen (optional) | 66.318 | kg/a | $CO2_{SK}$ | 5,9 | kg/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | | $f_{GEE}$ | 0,99 | |
| Photovoltaik-Export | | kWh/a | $PV_{Export,SK}$ | | kWh/m²a |

## ERSTELLT

| | | | |
|---|---|---|---|
| GWR-Zahl | | ErstellerIn | D.I. KOPS M.A. |
| Ausstellungsdatum | 01.03.2019 | Unterschrift | |
| Gültigkeitsdatum | 12.02.2029 | | |

ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH) DENE KOPS, M.A.
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 5.1.0 vom 02.11.2018, 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 3 | TOP 92a**

Zum Verkauf gelangt diese helle, lichtdurchflutete **Drei-Zimmer-Wohnung** im **Dachgeschoss** einer 1993 errichteten Wohnhausanlage.

Die Bodenbelege der Wohnung wurden erneuert und alles frisch ausgemalt. Die Wohnung besticht durch ihre **süd- und westseitige Ausrichtung** und spendet damit sehr viel Licht und Sonne.

Eine fast **uneinsichtige Loggia** über einem **ruhigen Innenhof** lädt zum Verweilen ein.

**Eckdaten:**

- 60,73m2 Wohnfläche

- 6,30 m2 Terrasse

- großzügiges Wohnzimmer

- separat abgeteilte Küche mit vorbereiteten Küchenanschlüssen für Einbauküche

- zwei Schlafzimmer

- alle Räume separat begehbar

- zentraler Vorraum mit viel Platz für Schränke und Garderobe

- Badezimmer mit Dusche (nachträglich umgebaut) und WM-Anschluss

- separates WC

- gelegen im Dachgeschoss (entspricht dem 6. Liftstock)

- Einlagerungsraum/Kellerabteil

**Kaufpreis: € 245.000,--**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <150m
Apotheke <175m
Klinik <1.050m
Krankenhaus <1.375m

**Kinder & Schulen**
Schule <100m
Kindergarten <150m
Universität <575m
Höhere Schule <1.300m

**Nahversorgung**
Supermarkt <150m
Bäckerei <350m
Einkaufszentrum <850m

**Sonstige**
Geldautomat <550m
Bank <400m
Post <750m
Polizei <650m

**Verkehr**
Bus <175m
U-Bahn <650m
Straßenbahn <550m
Bahnhof <575m
Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap