Handelskai | Zwei-Zimmer-Wohnung mit 6,34 m² Loggia im 4. Obergeschoss



Objektnummer: 38776

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien,Brigittenau
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,18 m²
Nutzfläche:	59,52 m²
Gesamtfläche:	59,52 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,57 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	136,90 €
USt.:	15,85 €

Infos zu Preis:

Vorschreibung Juni 2026; Sonstiges: Verwaltungshonorar.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





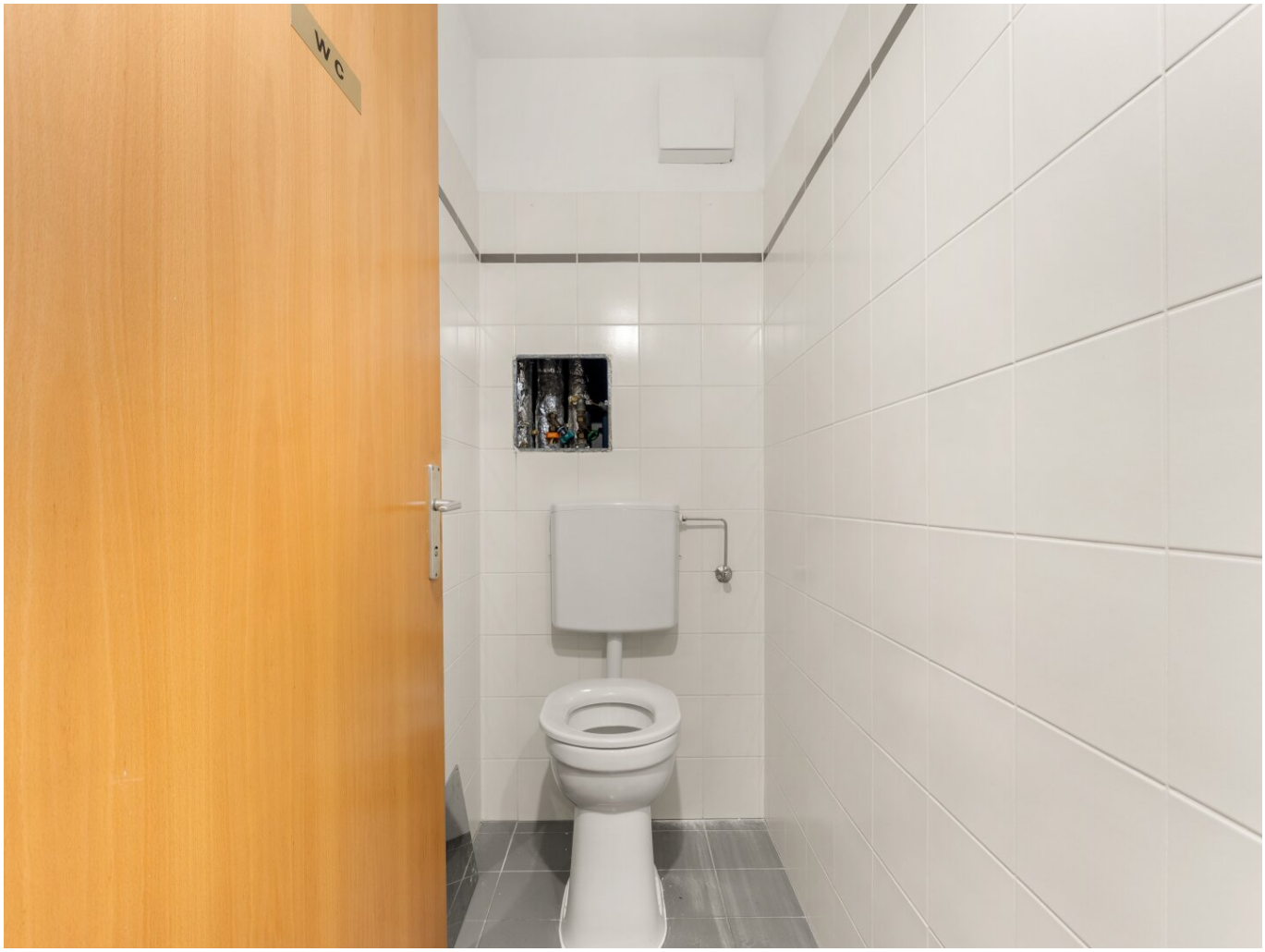











WC













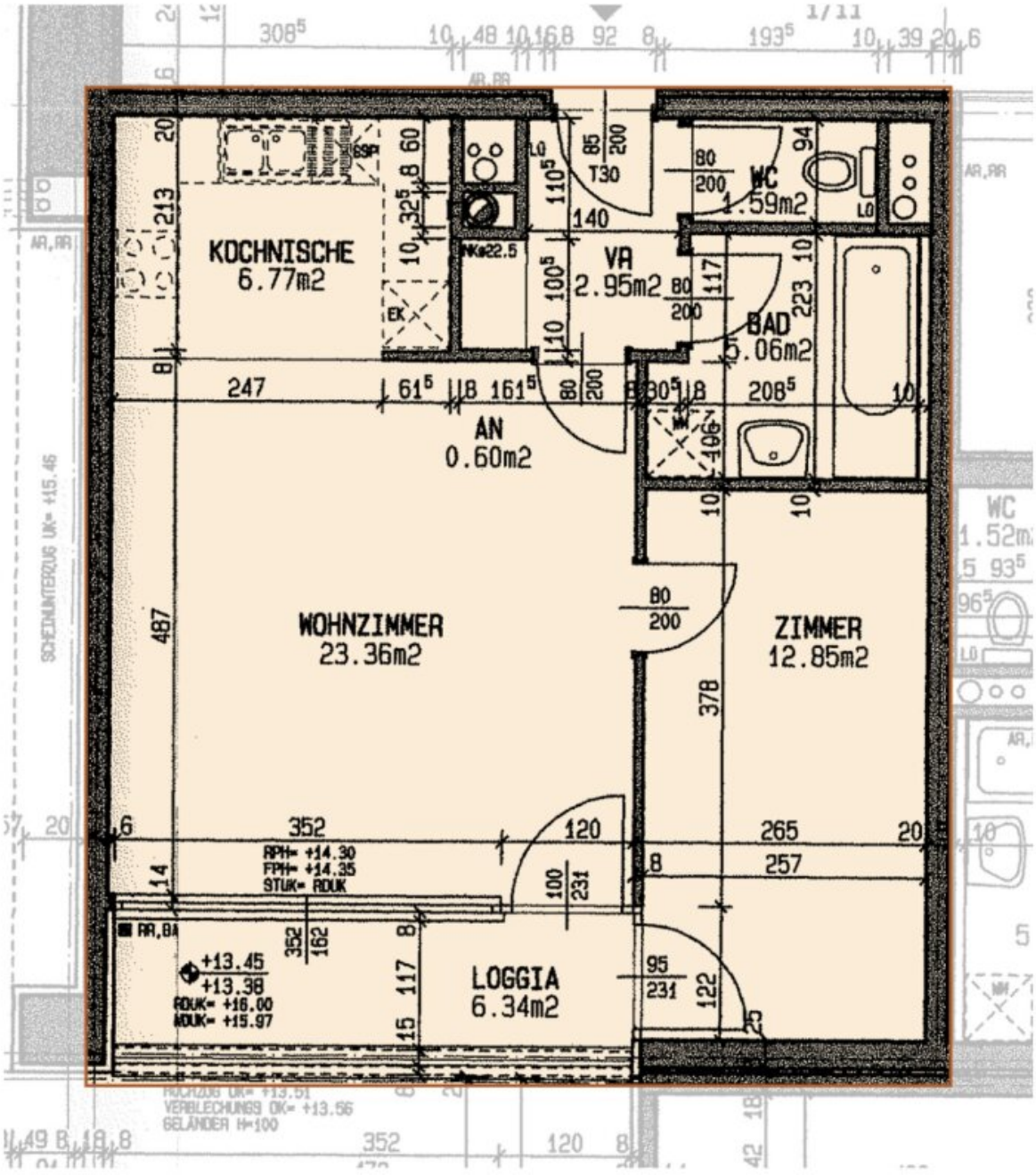




WP Handelskai II

Stiege 1, Top 10

4. OG

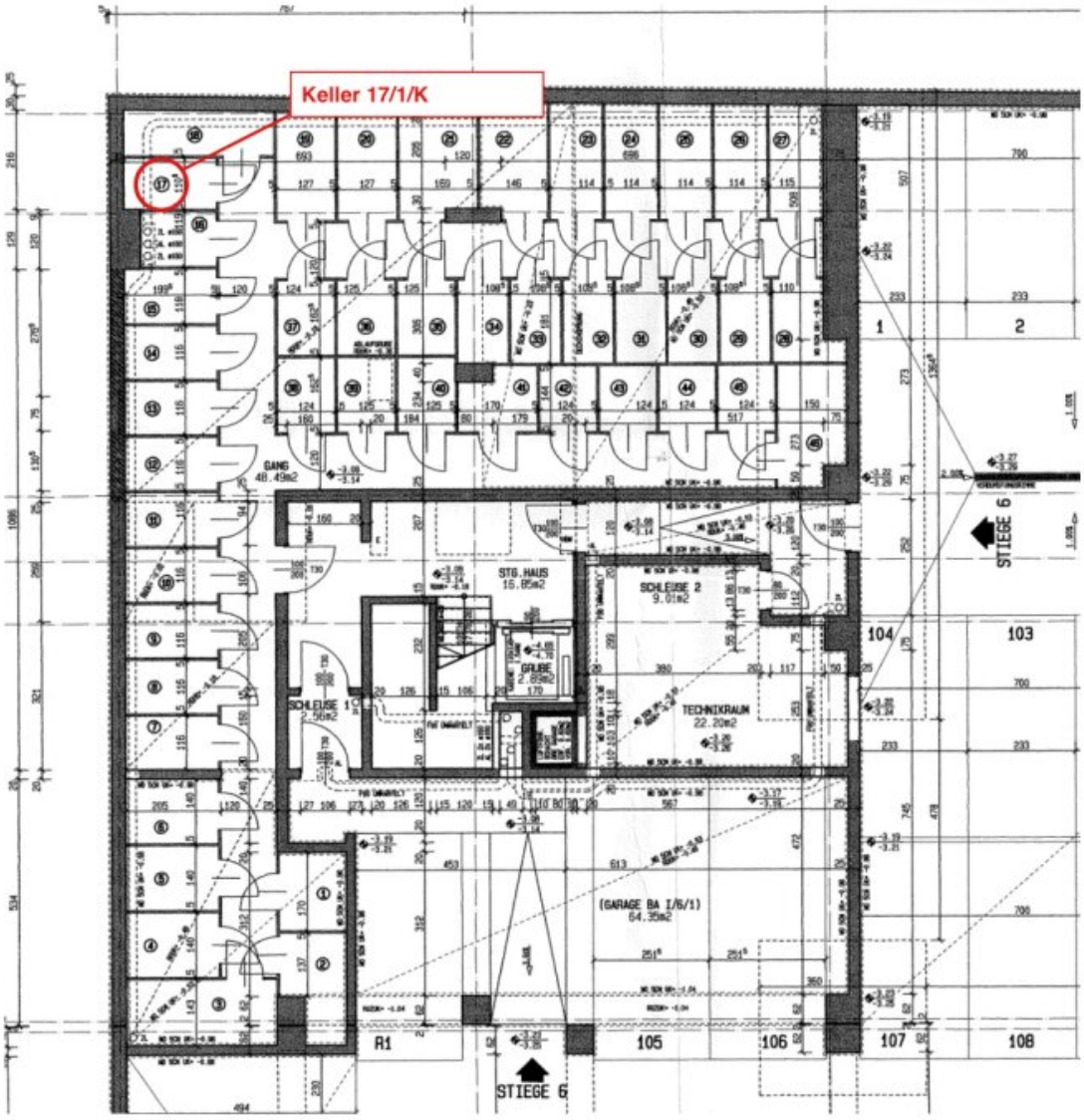


Wohnfläche
53,18 m²

Loggia
6,34 m²

Top 1-10 - Parteienkeller 17/1/K

2,57 m2 I Kellergeschoss, bei Stiege 1



ZUORDNUNG LAUT NUTZWERTGUTACHTEN

Top 10

Regelnutzwert		**1,000**		
keine Querlüftung		-0,025		
		0,975		
Wohnung	53,18	0,975	51,85	
Loggia	6,34	0,488	3,09	
	59,52		54,94	
Parteienkeller 17/1/K	2,57	0,200	1	56

Quelle Plan: 1.2.2.3.40 Bestandsplan_Grundriss KG.pdf

Zuordnung: Nutzwertgutachten vom 10.03.2003, Seite 13. Rot: Abteilnummer markiert.

Planausschnitt ohne Massstab. Bearbeitet am 10.11.2026.

Energieausweis für Wohngebäude

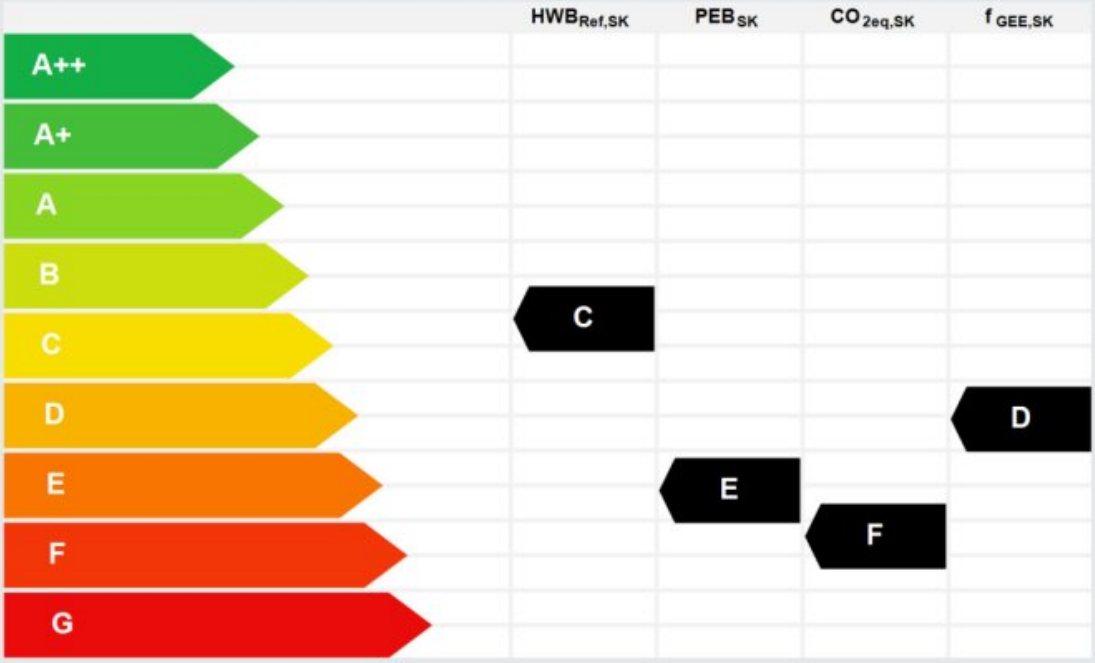
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

OFFICE MÜLLNER

BEZEICHNUNG	1200, Handelskai 102-112	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Stiege 1 / 2-4.OG	Baujahr	1994
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Handelskai 102-112	Katastralgemeinde	Brigittenau
PLZ, Ort	1200 Wien-Brigittenau	KG-Nummer	1620
Grundstücksnummer	4756/4	Seehöhe	170,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-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 (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.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 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

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.413,5 m²	Heiztage	252 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.130,8 m²	Heizgradtage	3.641 Kd	Solarthermie	0 m²
Brutto-Volumen (VB)	4.386,6 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.276,9 m²	Norm-Außentemperatur	-12,0 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,29 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	3,44 m	mittlerer U-Wert	0,65 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK_T-Wert	35,88	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	48,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	48,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	193,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	2,14

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	77 084 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	54,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	77 084 kWh/a	HWB_{SK} =	54,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	14 446 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	259 525 kWh/a	HEB_{SK} =	183,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	7,18
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	2,02
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	2,84
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	32 194 kWh/a	$HHSB_{SK}$ =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	291 719 kWh/a	EEB_{SK} =	206,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	444 422 kWh/a	PEB_{SK} =	314,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEB,n.ern.,SK}$ =	388 205 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	274,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEB,ern.,SK}$ =	56 217 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	39,8 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2,SK}$ =	87 718 kg/a	$CO2_{SK}$ =	62,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,17
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PV_{Export,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	14.04.2022
Gültigkeitsdatum	14.04.2032
Geschäftszahl	1232/002/004-0096-22

ErstellerIn: CAD Office Müllner GmbH

Unterschrift

CAD Office Müllner GmbH
Wiener Straße 30 / 4
A - 2320 Schwechat
Tel.: 01 / 707 27 89, Fax DW 11
e-mail: muellner@cadoffice.at
ATU 636 46 139

Objektbeschreibung

1200 Handelskai | Neue Perspektiven an der Donau

Wissenswertes zum Projekt:

Die Wohnhausanlage zwischen **Handelskai 102-112** und **Wehlistraße 71-81** wurde in den **1990er Jahren** errichtet. Auf insgesamt 11 Stiegen verteilen sich neben zahlreichen Eigentums- und Mietwohnungen auch mehrere Geschäftsflächen. Besonderes Highlight dieser Anlage ist, dass viele Wohnungen **direkten Blick auf die Donau** haben.

Ebenfalls befindet sich direkt in der Anlage ein **Kindergarten, ein Modehändler sowie ein Sportveranstalter**. Somit schafft diese Wohnhausanlage die optimale Grundlage für fast alle Wohnansprüche.

Fast alle Stiegen verfügen über einen eigenen **Kinderspielplatz**, **begrünten Innenhof, Waschküchen und Fahrradräume.**

Das Gebäude verfügt über einen **Fernwärmeanschluss**. Jeder Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Die Wohnungen werden im IST-Zustand verkauft. Es wurde noch ein "Facelift" und die Elektrik überprüft. Alle Wohnungen verfügen über einen neuen Elektroprüfbefund.

In der Parkgarage von Danube Flats gibt es die Möglichkeit Stellplätze dauerhaft anzumieten.

Weitere Details sowie eine Übersicht aller verfügbaren Wohnungen im Projekt finden Sie auf unserer Projekthomepage 1200 Handelskai | Neue Perspektiven an der Donau

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.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises für das Eigentumsrecht, 1,2% der Pfandsumme bei Kreditfinanzierung

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.*

Handelskai – STG 1 | TOP 10

Diese Zwei-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss bietet einen Wohnbereich mit Kochnische, ein separates Schlafzimmer und eine 6,34 m² große Loggia. Bad und WC sind getrennt; ein kleiner Abstellraum ergänzt die Raumaufteilung.

Eckdaten:

• Wohnfläche: 53,18 m²

• Loggia: 6,34 m²

• Nutzfläche inklusive Loggia: 59,52 m²

• 2 Zimmer, Kochnische, Vorraum, Bad, separates WC und Abstellraum

• Zugeordnetes Kellerabteil 17/1/K: 2,57 m²

Kaufpreis: EUR 239.000

Monatliche Eigentümervorschreibung: EUR 278,53 inklusive Betriebskosten, Verwaltungshonorar, Rücklage und USt. (Stand Juni 2026).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap