

Perfekte Wohnlage - Bauträgergrundstück für 10 Wohneinheiten



Objektnummer: 6115/3334791

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pellergasse 2
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	693,00 m ²
Stellplätze:	15
Garten:	64,00 m ²
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



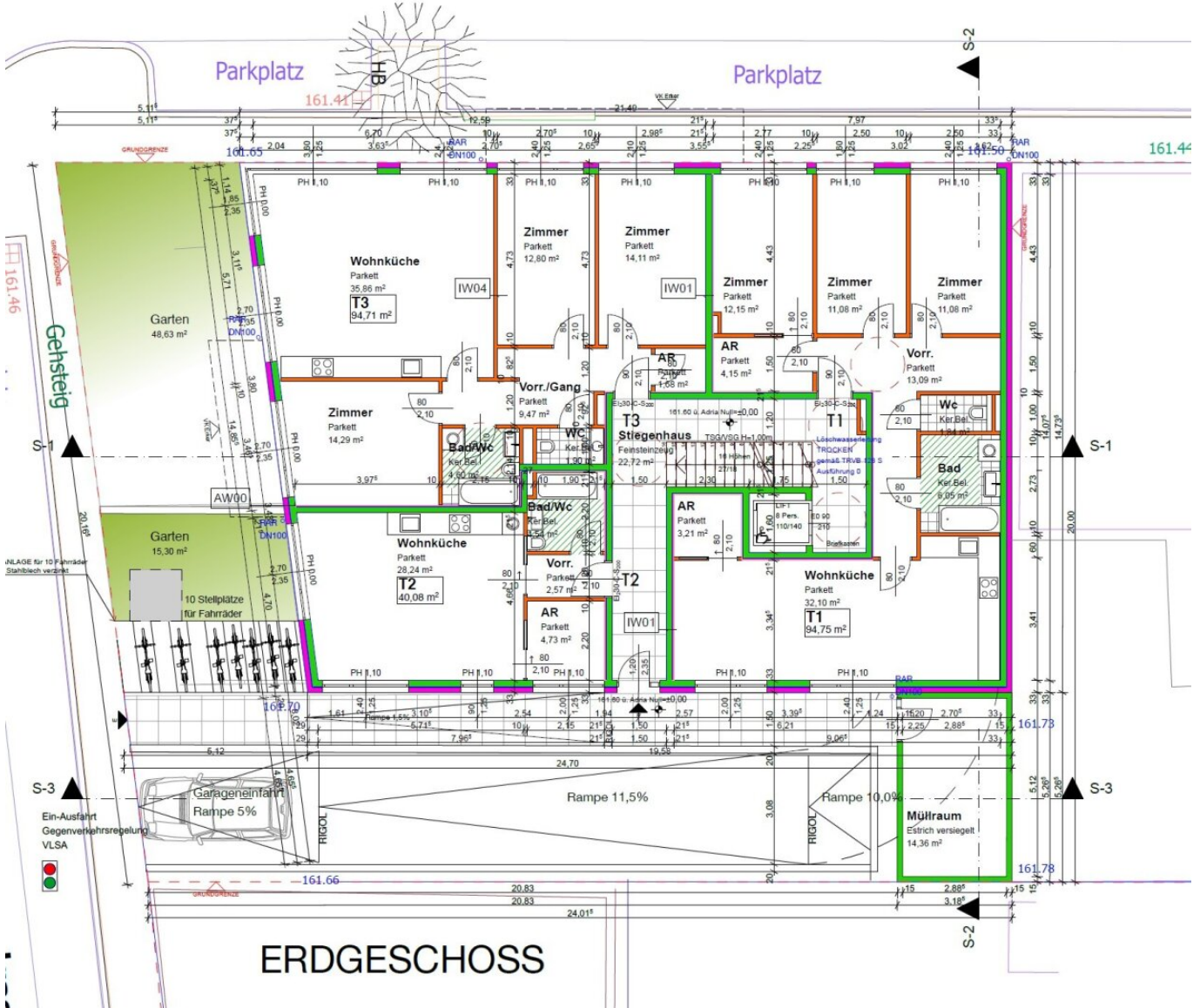
Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfsgasse 4 / 14
1140 Wien

T +43 664 30 88 940
H +436643088940

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

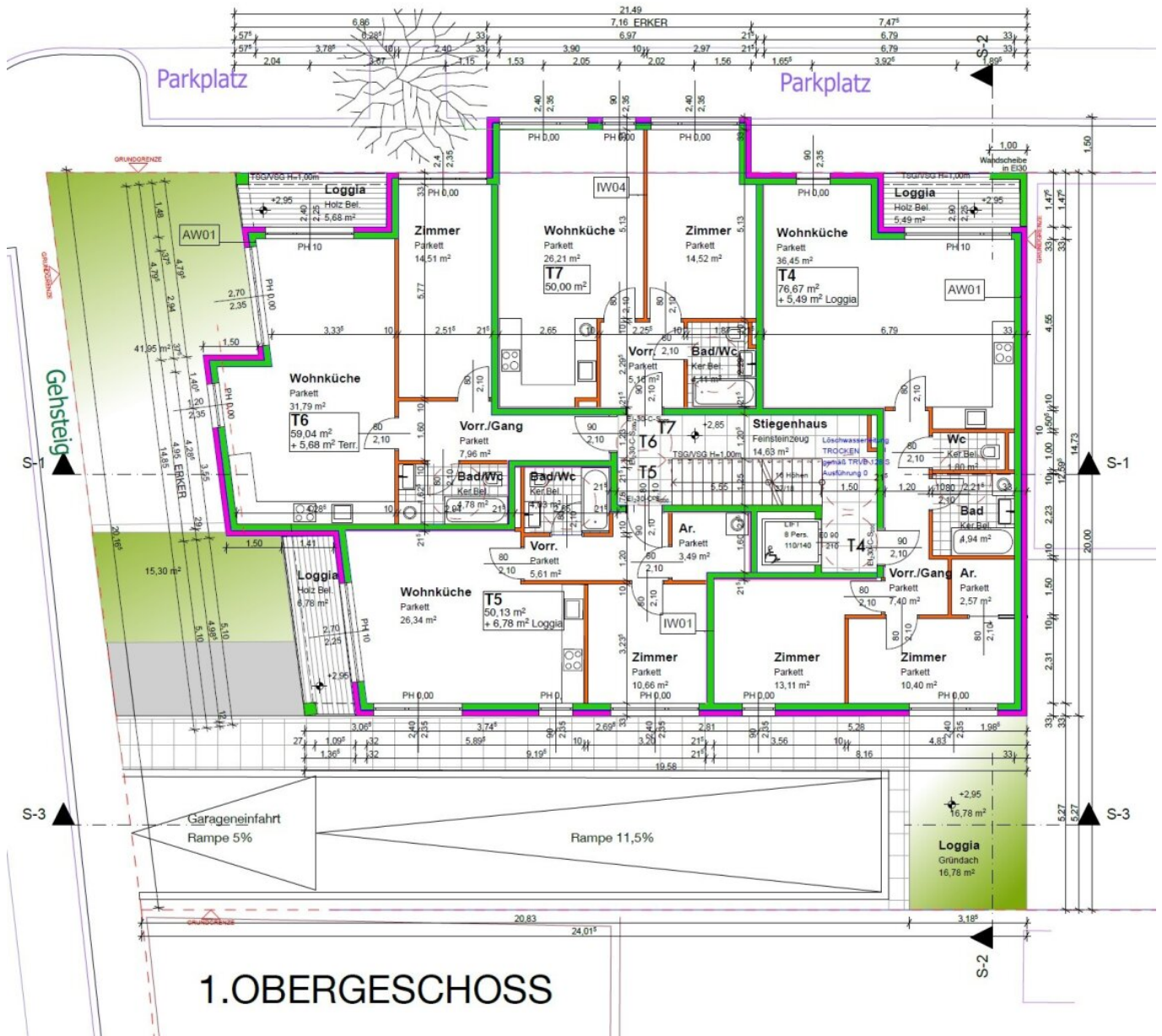




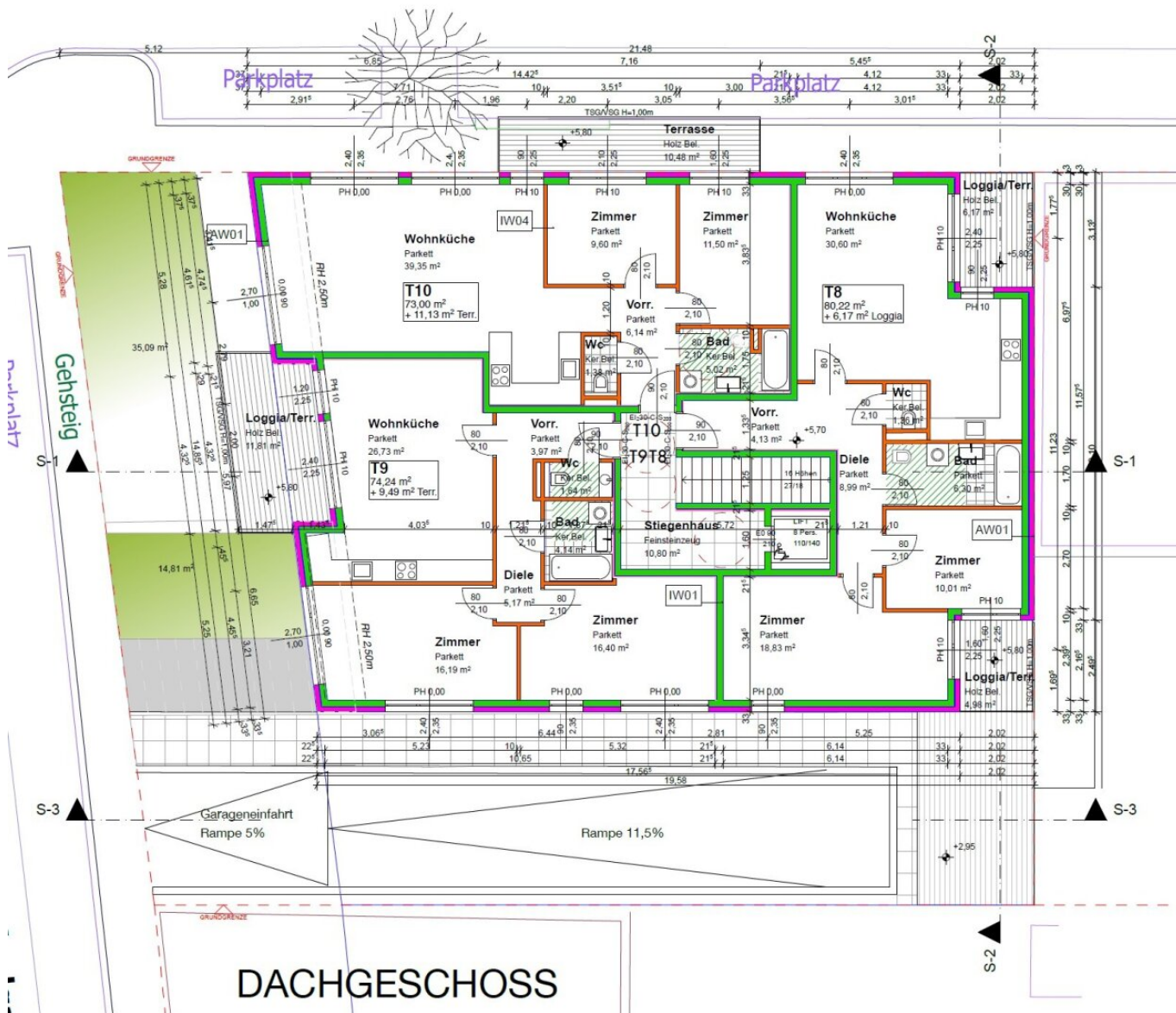
Fahrbahn

Parkplatz

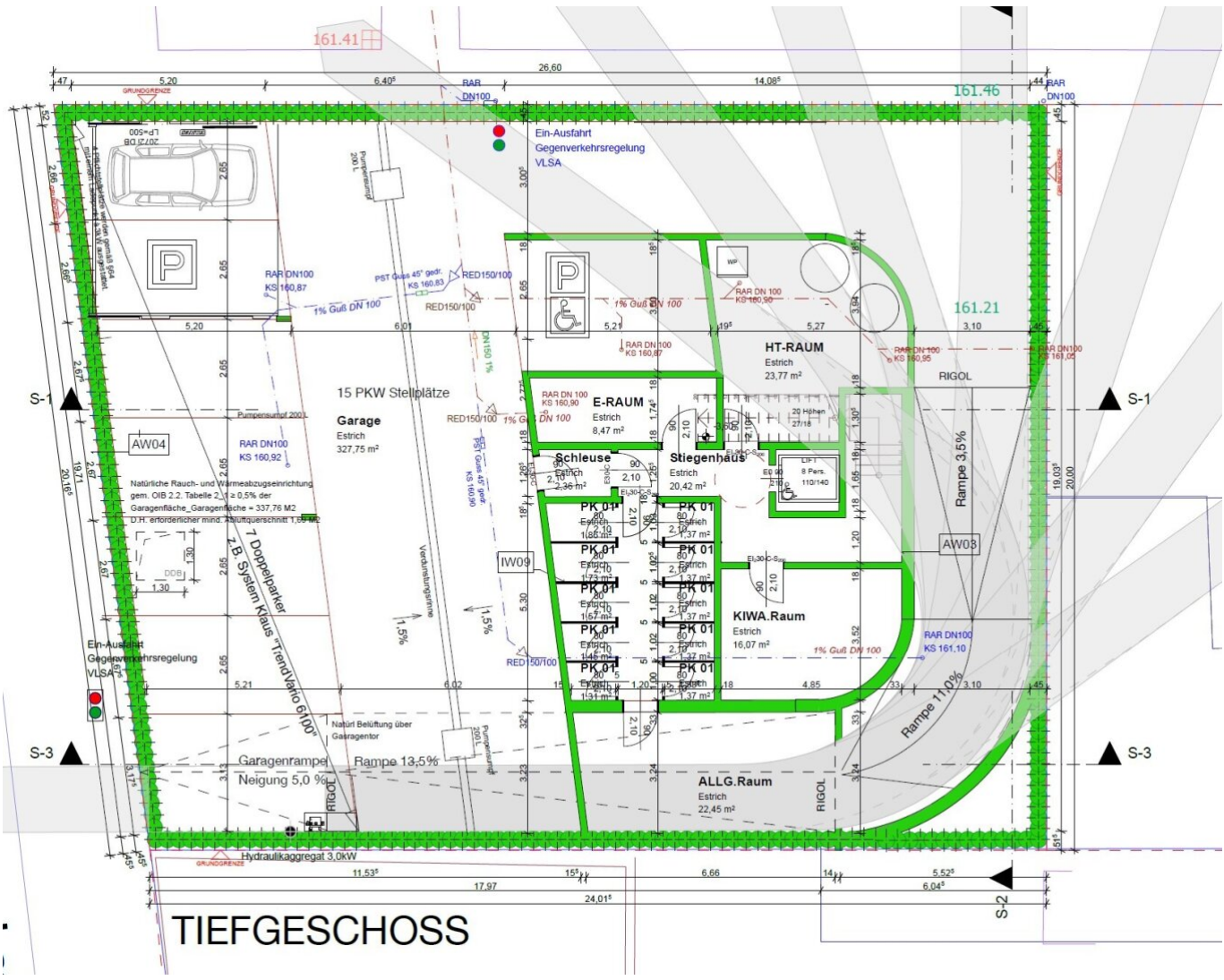
Parkplatz



1. OBERGESCHOSS



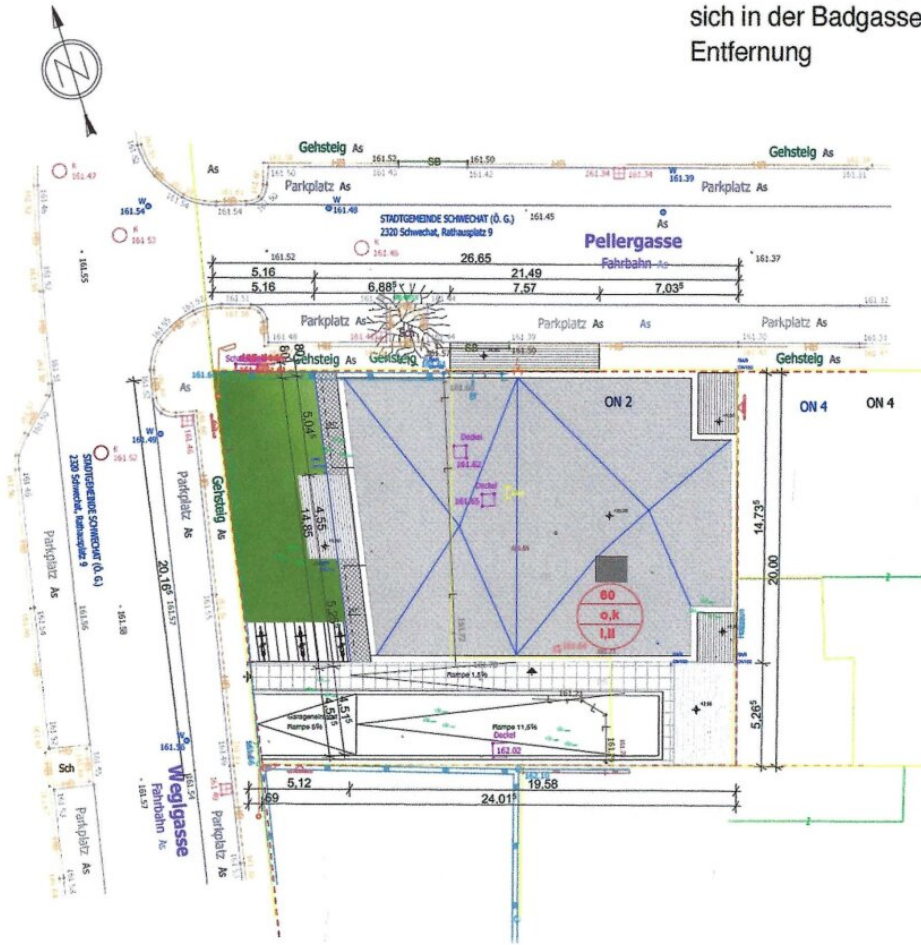
DACHGESCHOSS



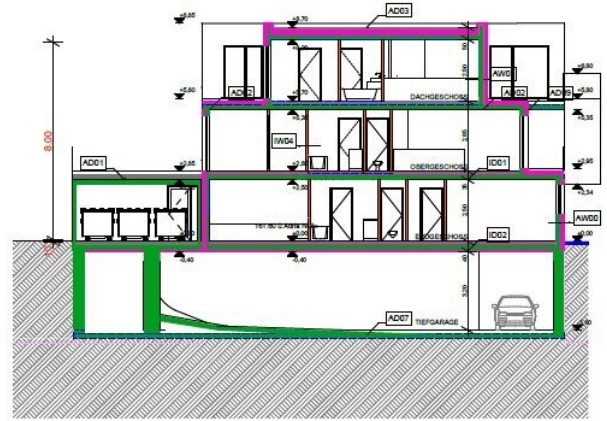
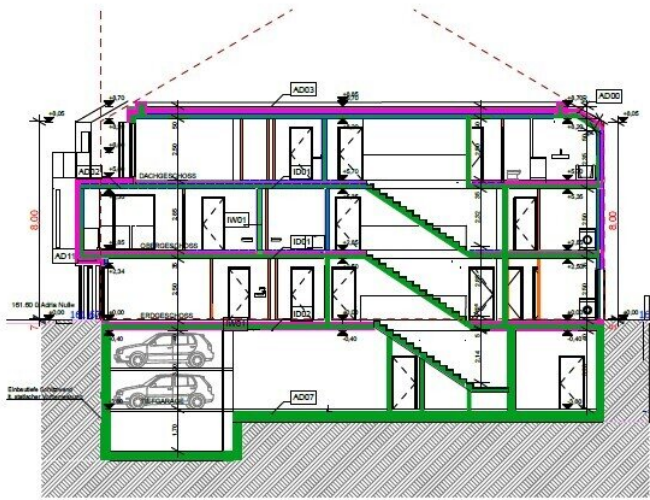
TIEFGESCHOSS

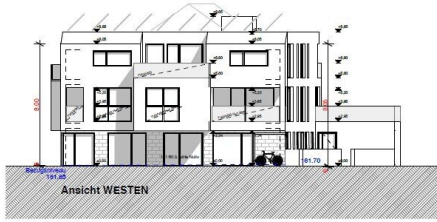
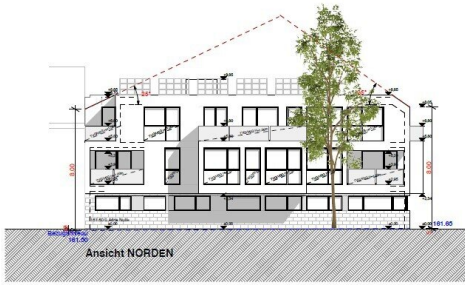
Darstellung im Maßstab M 1:200

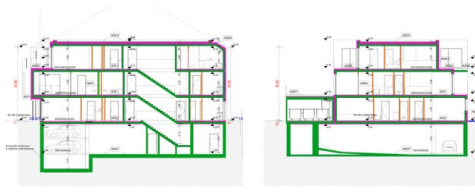
nächster Kinderspielplatz befindet
sich in der Badgasse in 400m
Entfernung



LAGEPLAN
M 1/200







ANSONDNER BELEGUNGEN

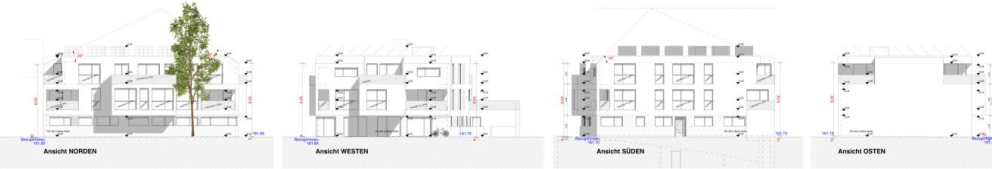
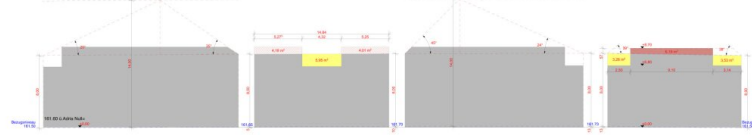
Etage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
2	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
3	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310
4	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410
5	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510
6	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610
7	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710
8	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810
9	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910
10	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010

TOPOGRAPHIE

Linie	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
2	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
3	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310
4	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410
5	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510
6	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610
7	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710
8	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810
9	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910
10	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010

- AUFBAUTEN**
- 1000 Beton
 - 1001 Stahlbeton
 - 1002 Stahlbeton
 - 1003 Stahlbeton
 - 1004 Stahlbeton
 - 1005 Stahlbeton
 - 1006 Stahlbeton
 - 1007 Stahlbeton
 - 1008 Stahlbeton
 - 1009 Stahlbeton
 - 1010 Stahlbeton
 - 1011 Stahlbeton
 - 1012 Stahlbeton
 - 1013 Stahlbeton
 - 1014 Stahlbeton
 - 1015 Stahlbeton
 - 1016 Stahlbeton
 - 1017 Stahlbeton
 - 1018 Stahlbeton
 - 1019 Stahlbeton
 - 1020 Stahlbeton
 - 1021 Stahlbeton
 - 1022 Stahlbeton
 - 1023 Stahlbeton
 - 1024 Stahlbeton
 - 1025 Stahlbeton
 - 1026 Stahlbeton
 - 1027 Stahlbeton
 - 1028 Stahlbeton
 - 1029 Stahlbeton
 - 1030 Stahlbeton
 - 1031 Stahlbeton
 - 1032 Stahlbeton
 - 1033 Stahlbeton
 - 1034 Stahlbeton
 - 1035 Stahlbeton
 - 1036 Stahlbeton
 - 1037 Stahlbeton
 - 1038 Stahlbeton
 - 1039 Stahlbeton
 - 1040 Stahlbeton
 - 1041 Stahlbeton
 - 1042 Stahlbeton
 - 1043 Stahlbeton
 - 1044 Stahlbeton
 - 1045 Stahlbeton
 - 1046 Stahlbeton
 - 1047 Stahlbeton
 - 1048 Stahlbeton
 - 1049 Stahlbeton
 - 1050 Stahlbeton
 - 1051 Stahlbeton
 - 1052 Stahlbeton
 - 1053 Stahlbeton
 - 1054 Stahlbeton
 - 1055 Stahlbeton
 - 1056 Stahlbeton
 - 1057 Stahlbeton
 - 1058 Stahlbeton
 - 1059 Stahlbeton
 - 1060 Stahlbeton
 - 1061 Stahlbeton
 - 1062 Stahlbeton
 - 1063 Stahlbeton
 - 1064 Stahlbeton
 - 1065 Stahlbeton
 - 1066 Stahlbeton
 - 1067 Stahlbeton
 - 1068 Stahlbeton
 - 1069 Stahlbeton
 - 1070 Stahlbeton
 - 1071 Stahlbeton
 - 1072 Stahlbeton
 - 1073 Stahlbeton
 - 1074 Stahlbeton
 - 1075 Stahlbeton
 - 1076 Stahlbeton
 - 1077 Stahlbeton
 - 1078 Stahlbeton
 - 1079 Stahlbeton
 - 1080 Stahlbeton
 - 1081 Stahlbeton
 - 1082 Stahlbeton
 - 1083 Stahlbeton
 - 1084 Stahlbeton
 - 1085 Stahlbeton
 - 1086 Stahlbeton
 - 1087 Stahlbeton
 - 1088 Stahlbeton
 - 1089 Stahlbeton
 - 1090 Stahlbeton
 - 1091 Stahlbeton
 - 1092 Stahlbeton
 - 1093 Stahlbeton
 - 1094 Stahlbeton
 - 1095 Stahlbeton
 - 1096 Stahlbeton
 - 1097 Stahlbeton
 - 1098 Stahlbeton
 - 1099 Stahlbeton
 - 1100 Stahlbeton

- LEGENDE**
- 1000 Beton
 - 1001 Stahlbeton
 - 1002 Stahlbeton
 - 1003 Stahlbeton
 - 1004 Stahlbeton
 - 1005 Stahlbeton
 - 1006 Stahlbeton
 - 1007 Stahlbeton
 - 1008 Stahlbeton
 - 1009 Stahlbeton
 - 1010 Stahlbeton
 - 1011 Stahlbeton
 - 1012 Stahlbeton
 - 1013 Stahlbeton
 - 1014 Stahlbeton
 - 1015 Stahlbeton
 - 1016 Stahlbeton
 - 1017 Stahlbeton
 - 1018 Stahlbeton
 - 1019 Stahlbeton
 - 1020 Stahlbeton
 - 1021 Stahlbeton
 - 1022 Stahlbeton
 - 1023 Stahlbeton
 - 1024 Stahlbeton
 - 1025 Stahlbeton
 - 1026 Stahlbeton
 - 1027 Stahlbeton
 - 1028 Stahlbeton
 - 1029 Stahlbeton
 - 1030 Stahlbeton
 - 1031 Stahlbeton
 - 1032 Stahlbeton
 - 1033 Stahlbeton
 - 1034 Stahlbeton
 - 1035 Stahlbeton
 - 1036 Stahlbeton
 - 1037 Stahlbeton
 - 1038 Stahlbeton
 - 1039 Stahlbeton
 - 1040 Stahlbeton
 - 1041 Stahlbeton
 - 1042 Stahlbeton
 - 1043 Stahlbeton
 - 1044 Stahlbeton
 - 1045 Stahlbeton
 - 1046 Stahlbeton
 - 1047 Stahlbeton
 - 1048 Stahlbeton
 - 1049 Stahlbeton
 - 1050 Stahlbeton
 - 1051 Stahlbeton
 - 1052 Stahlbeton
 - 1053 Stahlbeton
 - 1054 Stahlbeton
 - 1055 Stahlbeton
 - 1056 Stahlbeton
 - 1057 Stahlbeton
 - 1058 Stahlbeton
 - 1059 Stahlbeton
 - 1060 Stahlbeton
 - 1061 Stahlbeton
 - 1062 Stahlbeton
 - 1063 Stahlbeton
 - 1064 Stahlbeton
 - 1065 Stahlbeton
 - 1066 Stahlbeton
 - 1067 Stahlbeton
 - 1068 Stahlbeton
 - 1069 Stahlbeton
 - 1070 Stahlbeton
 - 1071 Stahlbeton
 - 1072 Stahlbeton
 - 1073 Stahlbeton
 - 1074 Stahlbeton
 - 1075 Stahlbeton
 - 1076 Stahlbeton
 - 1077 Stahlbeton
 - 1078 Stahlbeton
 - 1079 Stahlbeton
 - 1080 Stahlbeton
 - 1081 Stahlbeton
 - 1082 Stahlbeton
 - 1083 Stahlbeton
 - 1084 Stahlbeton
 - 1085 Stahlbeton
 - 1086 Stahlbeton
 - 1087 Stahlbeton
 - 1088 Stahlbeton
 - 1089 Stahlbeton
 - 1090 Stahlbeton
 - 1091 Stahlbeton
 - 1092 Stahlbeton
 - 1093 Stahlbeton
 - 1094 Stahlbeton
 - 1095 Stahlbeton
 - 1096 Stahlbeton
 - 1097 Stahlbeton
 - 1098 Stahlbeton
 - 1099 Stahlbeton
 - 1100 Stahlbeton



EINREICHPLAN
M = 1:100

Für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohnungen
an der Pellerlgasse 2, 2320 SCHWECHAT

Plan Nr. 23-001-01

VERFASST VON: KLUBSROT ARCHITECTUR
KLUBSROT ARCHITECTUR GMBH
Karl-Lueger-Strasse 101
1040 Wien, Tel. 01 40 10 10 10

PROJEKTLEITER: KLUBSROT ARCHITECTUR
KLUBSROT ARCHITECTUR GMBH
Karl-Lueger-Strasse 101
1040 Wien, Tel. 01 40 10 10 10

ANFORDERUNG:

ANMERKUNGEN:

KLUBSROT **zt** ARCHITECTUR DI. JAKOB OBERWÄLTER

TOPOGRAPHIE

Ge- schoß	Top	Anz. ZI										Gesamtnutzflächen
			WO- KÜ	ZI 2	ZI 3	ZI 4	VR	Gang SR	AR	Bad	WC	
EG	1	4	32,10	12,15	11,08	11,08	13,09	4,15	3,21	6,05	1,84	94,75
	2	1	28,24	-	-	-	2,57	-	4,73	4,54	-	40,08
	3	3	35,86	14,29	12,80	14,11	9,47	-	1,68	4,60	1,90	94,71
1.OG	4	3	36,45	10,40	13,11	-	7,40	-	2,57	4,94	1,80	76,67
	5	2	26,34	10,66	-	-	5,61	-	3,49	4,03	-	50,13
	6	2	31,79	14,51	-	-	7,96	-	-	4,78	-	59,04
	7	2	26,21	14,52	-	-	5,16	-	-	4,11	-	50,00
DG	8	3	30,60	18,83	10,01	-	4,13	8,99	-	6,30	1,36	80,22
	9	3	26,73	16,19	16,40	-	3,97	5,17	-	4,14	1,64	74,24
	10	3	39,35	9,60	11,50	-	6,14	-	-	5,02	1,38	72,99
WOHNHAUS											692,83	

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	MFH Schwachat	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Pellergasse 2	Katastralgemeinde	Schwachat
PLZ/Ort	2320 Schwachat	KG-Nr.	05220
Grundstücksnr.	177/83	Seehöhe	161 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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 **Heizenenergiebedarf** 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 Heizenenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-rem}) 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 behetzter 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

Brutto-Grundfläche (BGF)	891,3 m ²	Heiztage	234 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	713,0 m ²	Heizgradtage	3208 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	2.540,1 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	24,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.225,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,48 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	2,07 m	mittlerer U-Wert	0,300 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _y -Wert	22,27	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	34,2 kWh/m ² a entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} =	39,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	34,2 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	27,3 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,61 entspricht	f _{GEE,RK,zul} =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	34.079 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	38,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	34.319 kWh/a	HWB _{SK} =	38,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	9.109 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	14.368 kWh/a	HEB _{SK} =	16,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	0,63
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,25
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	0,33
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	20.300 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	25.570 kWh/a	EEB _{SK} =	28,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	41.679 kWh/a	PEB _{SK} =	46,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,ern},SK} =	26.081 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	29,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} =	15.598 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	17,5 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	5.804 kg/a	CO _{2eq,SK} =	6,5 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,61
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	12.441 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	14,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellertIn	Dipl.Ing. Jakob Oberwalder
Ausstellungsdatum	20.03.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	19.03.2033		
Geschäftszahl			

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.

Objektbeschreibung

Zentrales Bauträgergrundstück für 10 Wohneinheiten.

693 m² Wfl + 64 m² Garten + 64 m² Loggia/Terrassen +
15 PKW-Tiefgaragenstellplätze (davon 7 Doppelparker) +
Kellerabteile + Fahrradraum.

EG:

Top 1: 95 m²

Top 2: 40 m² + 15 m² Garten

Top 3: 95 m² + 49 m² Garten

OG:

Top 4: 77 m² + 5 m² + 17 m² Loggia/Terrasse

Top 5: 50 m² + 7 m² Loggia

Top 6: 59 m² + 6 m² Terrasse

Top 7: 50m²

DG:

Top 8: 80 m² + 6 m² Loggia/Terrasse

Top 9: 74 m² + 12 m² Loggia/Terrasse

Top 10: 73 m² + 11 m² Terrasse

Perfekte Wohnlage in Schwechat, nahe Hauptplatz - Einkaufsmöglichkeiten -
Schulen - Ärzte - Banken usw.

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter

0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <250m

Klinik <375m

Krankenhaus <6.475m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <75m

Universität <7.275m

Höhere Schule <7.600m

Nahversorgung

Supermarkt <275m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <325m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <175m

Post <225m

Polizei <375m

Verkehr

Bus <175m

U-Bahn <5.125m

Straßenbahn <1.525m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <700m

Flughafen <7.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap