

## **Top ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Augarten**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2113**

**Eine Immobilie von Klausberger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	119,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	119,52 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	124,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	742.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	279,68 €
<b>USt.:</b>	32,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

26.712,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Klausberger

Klausberger Immobilien GmbH  
Novaragasse 37 Top 5  
1020 Wien

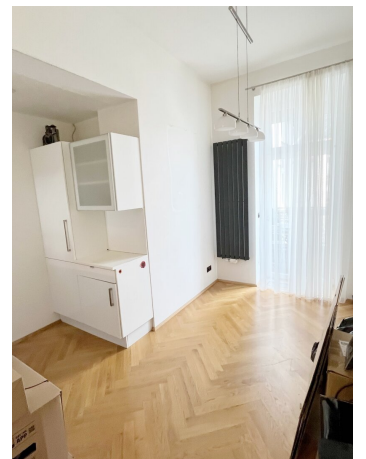
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











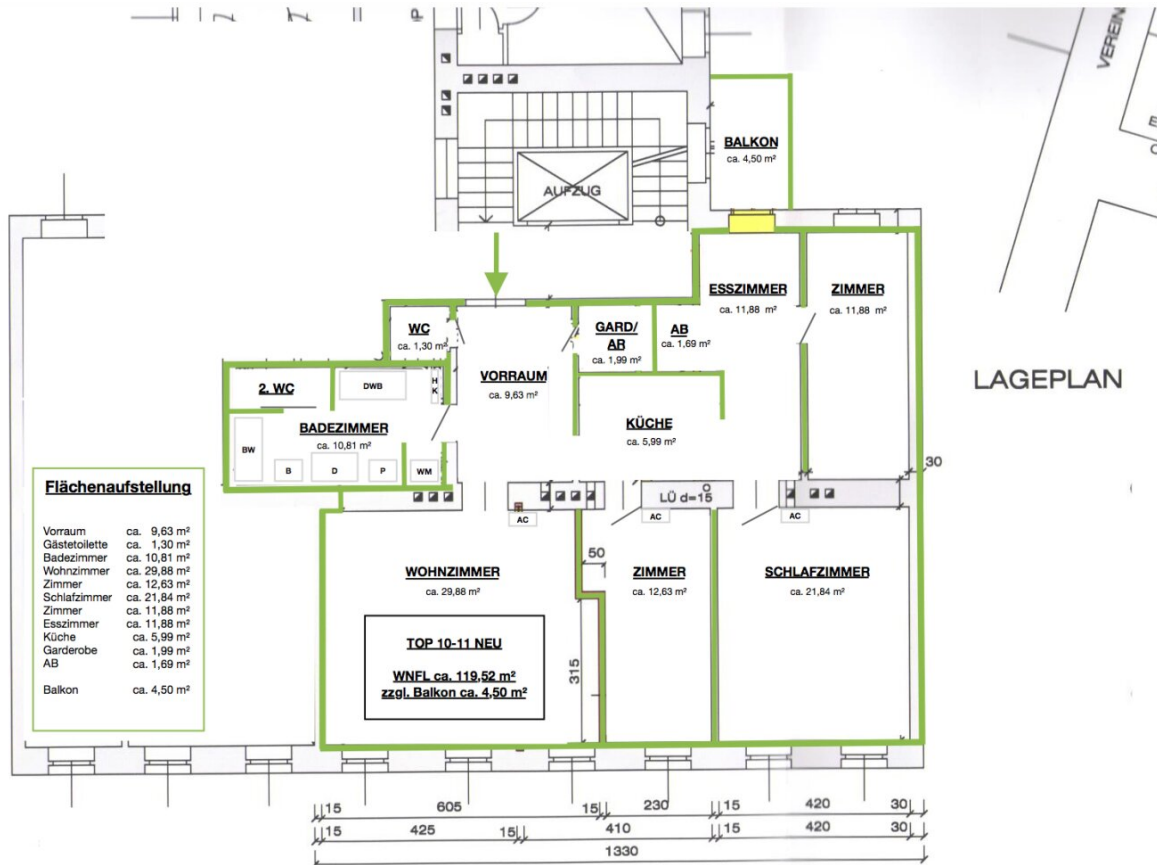




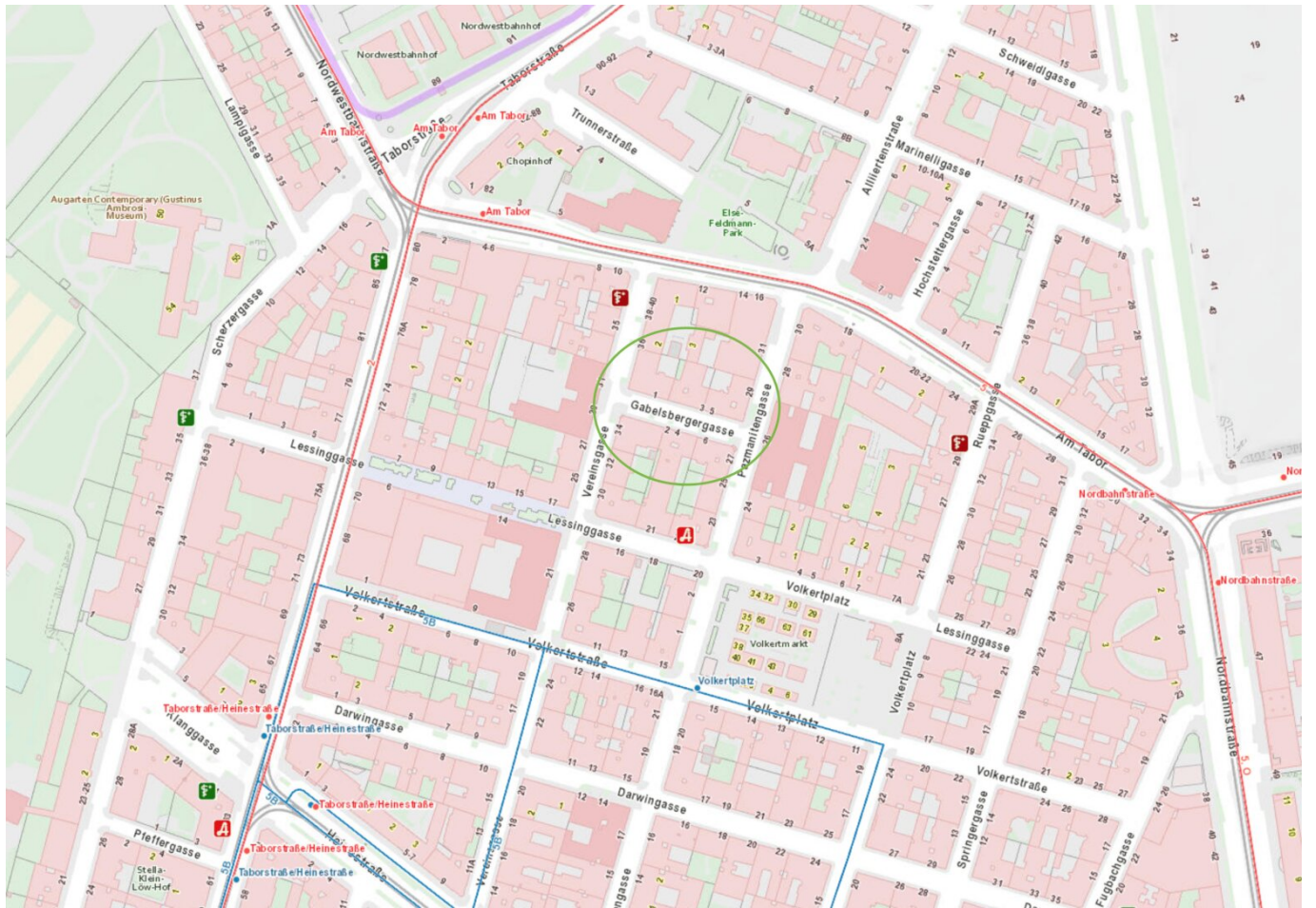








GRUNDRISS TOP 13/ 14, TOP 12, 2. STOCK - **NEU TOP 10-11**







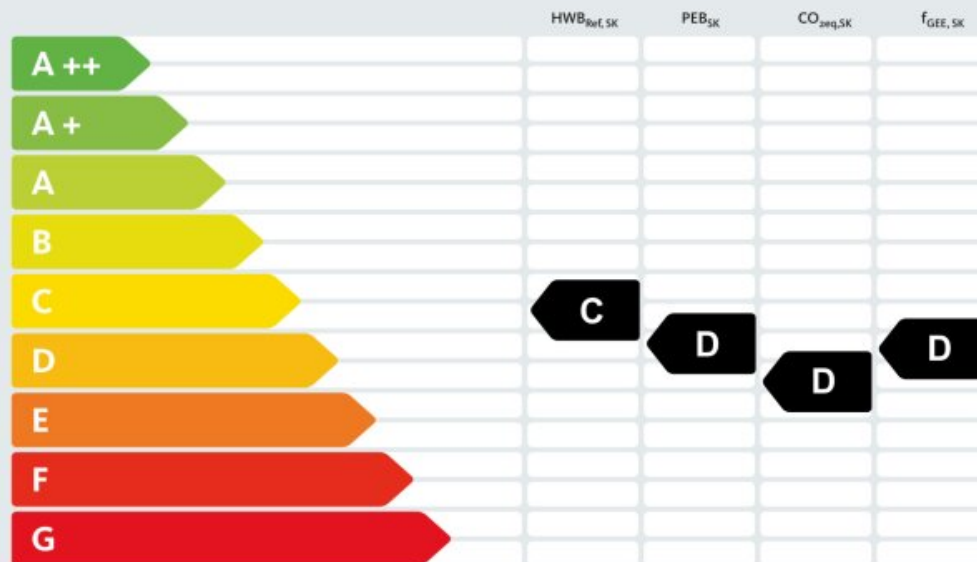
# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	EA MFH Gabelsberggasse 3	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1886
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2012
Straße	Gabelsberggasse 3	Katastralgemeinde	Leopoldstadt
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nr.	01657
Grundstücksnr.	665/7	Seehöhe	162 m

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



**HWB<sub>Ref</sub>:** 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 846,3 m <sup>2</sup>	Heiztage	277 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 477,1 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3633 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	6 971,7 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 897,8 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,27 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	3,67 m	mittlerer U-Wert	0,880 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK,-Wert	46,33	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 76,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 76,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 190,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 2,01
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

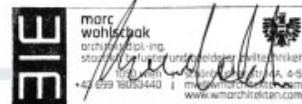
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 156 920 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 85,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 154 165 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 83,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 18 869 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 330 353 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 178,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,23
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,84
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,88
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HSB</sub> = 42 052 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 372 405 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 201,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 432 375 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 234,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,n,ern,SK</sub> = 406 215 kWh/a	PEB <sub>n,ern,SK</sub> = 220,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,ern,SK</sub> = 26 160 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 14,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 91 126 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 49,4 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 2,00
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>
Ausstellungsdatum	21.07.2022
Gültigkeitsdatum	20.07.2032
Geschäftszahl	22009

ErstellerIn Architekt DI Marc Wohlschak

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.



## Objektbeschreibung

**Als Anlageobjekt zur Renditenerzielung oder Wohnraum zur Eigennutzung – in jedem Fall eine attraktive Investition mit Wertsteigerung.**

Zum Verkauf gelangt diese traumhafte **4-Zimmer Wohnung** (Wohnfläche ca. 119,52 m<sup>2</sup>) mit Balkon (ca. 4,50 m<sup>2</sup>) im 2. Stock eines gepflegten Altbaus und ist mit dem **Personenaufzug** bequem erreichbar. Im Zuge einer durchgreifenden Generalsanierung im Jahr 2013 wurden zwei Wohnungen baulich zusammengelegt und der Balkon neu errichtet.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Garderobe/Abstellraum
- großzügiges Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Küche
- Esszimmer
- Badezimmer
- Gäste-Toilette mit Handwaschbecken
- Balkon

## **Ausstattung der Wohnung und Highlights:**

- Raumhöhe ca. 2,80m
- Hochwertiger Parkett in den Wohnräumen – verlegt in Fischgrätoptik
- Küche, Badezimmer und Gäste-Toilette mit Feinsteinfliesen
- Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Pissoir, Bidet und privater Toilette
- IT-Verkabelung CAT 7 und Medienverteiler
- alle Fenster und die Balkontür verfügen über elektrische Jalousien
- WK III Eingangstür in Optik "Alt Wien" (Doppelflügelig 2,20m Durchgangshöhe)
- Balkon mit Licht-, Strom- und frostsicherem Wasseranschluss im Innenhof (Ruhelage mit Grünblick, Osten)
- Zentralschalter für Licht bei der Eingangstür („Hotelschalter“)
- 2 Kellerabteile
- gutes Wohnklima im Haus und nette Nachbarn

**Monatliche Kosten:**

- Betriebskosten und Reparaturrücklage iHv € 499,72 inkl. 10% USt.
- Wohnkosten - Verbräuche werden vom Anbieter direkt verrechnet

**Einmalige Kosten:**

- Grunderwerbsteuer 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragung 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtung 1,2%-2% des Kaufpreises zzgl. USt., anfallender Barauslagen, Notar und Beglaubigungskosten
- Vermittlungsprovision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Umgebung:**

- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar
- zahlreiche Kindergärten und Schulen
- Ärzte, medizinische Einrichtungen und Krankenhäuser
- Erholungsgebiete und Grünflächen in der näheren Umgebung



## **Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn - Linie U1
- Straßenbahn - Linien 2, 5 und O
- Autobus - Linie 5A

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein *wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis* besteht. Der Vermittler ist als *Doppelmakler* tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap