

**"Villa mit Pool" Traumhaftes Einfamilienhaus in exklusiver Lage von 1130 Wien**



**Objektnummer: 6115/3334851**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,72 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.790.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

3% vom Kaufpreis

### **Provisionsangabe:**

3,000% des Kaufpreises inkl. USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ferdinand Stubenvoll**

Stubenvoll  
Utendorfga  
1140 Wien

T +43 664 3  
H +436643

Gerne steh  
Verfügung.



Stubenvoll IMMOBILIEN







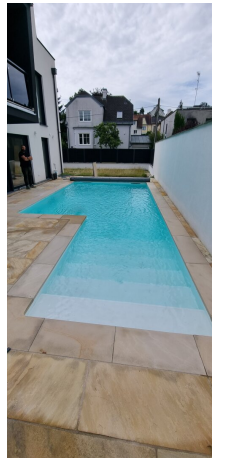
























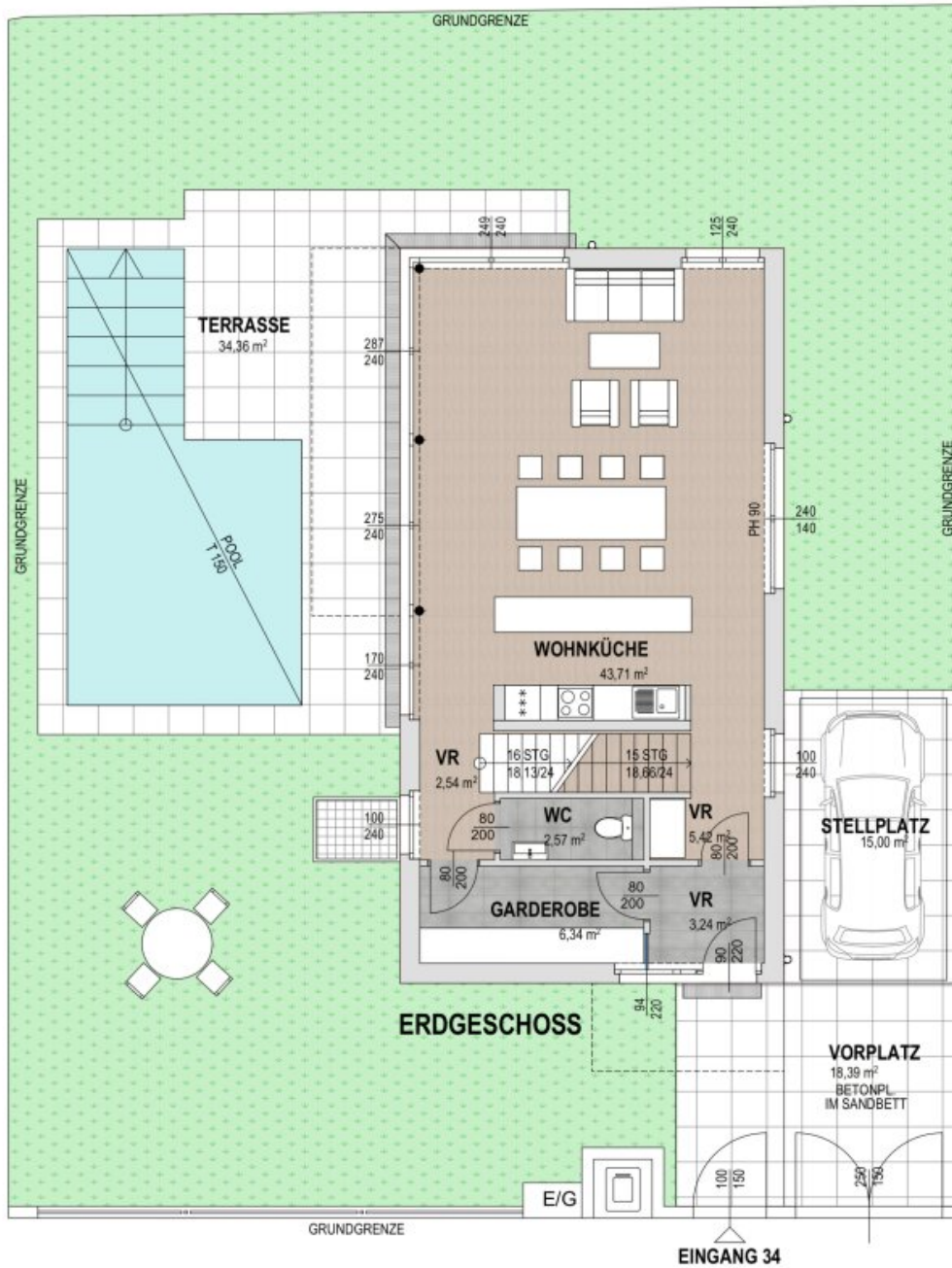








**KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN**



EINGANG 34

KALMANSTRASSE 34

**KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN**

WNFL KELLER 62,69 M<sup>2</sup>  
 WNFL ERDGESCHOSS 61,89 M<sup>2</sup>  
 TERR 34,36 M<sup>2</sup>  
 WNFL OBERGESCHOSS 70,83 M<sup>2</sup>  
 BALK 4,18 M<sup>2</sup>  
 WNFL DACHGESCHOSS 31,93 M<sup>2</sup>  
 TERR 24,18 M<sup>2</sup>

**GESAMTFLÄCHE**  
 227,34 M<sup>2</sup>







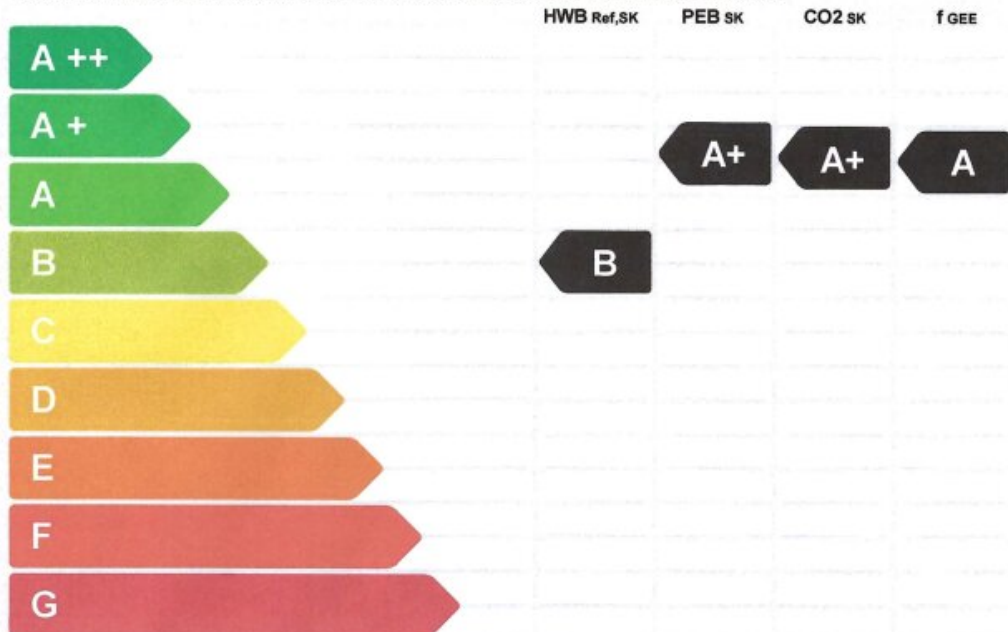
# Energieausweis für Wohngebäude

**oib** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	Einfamilienhaus Kalmanstraße 34		
<b>Gebäude(-teil)</b>	Wohnen	<b>Baujahr</b>	2019
<b>Nutzungsprofil</b>	Einfamilienhäuser	<b>Letzte Veränderung</b>	
<b>Straße</b>	Kalmanstraße 34	<b>Katastralgemeinde</b>	Auhof
<b>PLZ/Ort</b>	1130 Wien-Hietzing	<b>KG-Nr.</b>	01201
<b>Grundstücksnr.</b>	1441/ 6	<b>Seehöhe</b>	224 m

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



**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.

**WWB**: 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.

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

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 Richtlinie 6 „Energieeffizienz 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.

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	296,58 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,52 m	mittlerer U-Wert	0,313 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	237,26 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	LEK $\tau$ -Wert	26,68
Brutto-Volumen	913,28 m <sup>3</sup>	Heiztage	220 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	600,68 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3516 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,66 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	<b>erfüllt</b>	47,57 kWh/m <sup>2</sup> a	$\geq$ HWB <sub>Ref,RK</sub>	34,61 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	34,61 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen		E/LEB <sub>RK</sub>	35,07 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	<b>erfüllt</b> (alternativ zu EEB <sub>ref,RK</sub> )	0,850	$\geq$ f <sub>GEE</sub>	0,710
Erneuerbarer Anteil	<b>erfüllt</b>			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	11.186 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	37,72 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	10.325 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	34,61 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	3.788 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	5.868 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	19,79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	0,42
Haushaltsstrombedarf	4.871 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	10.739 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	36,21 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	20.513 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	69,16 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	14.177 kWh/a	PEB <sub>non,SK</sub>	47,80 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6.336 kWh/a	PEB <sub>ren,SK</sub>	21,36 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	2.964 kg/a	CO2 <sub>SK</sub>	9,99 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,705
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	
Ausstellungsdatum	01.05.2019	Unterschrift	BM DI Markus Hösel Ufergasse 2 3474 Altenwörth
Gültigkeitsdatum	30.04.2029		

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 der hier angegebenen abweichen.



## Objektbeschreibung

Villa mit Pool, voll unterkellert - nähe Lainzer Tiergarten

165 m<sup>2</sup> Wfl + 62 m<sup>2</sup> Terrassen/Balkon + 63 m<sup>2</sup> Keller + 153 m<sup>2</sup> Garten

Raumaufteilung:

EG:

großes Wohnzimmer mit neuer offener komplett Küche und Zugang zum Garten mit Pool, Vorzimmer, WC

1.Stock:

2 Zimmer mit Zugang zur Loggia, Bad mit Wanne-Dusche-WC, Galerie

DG:

großes Zimmer mit Zugang zu den Terrassen, Bad mit Wanne-Dusche WC

Keller:

2 Räume, Technikraum

Garten:

Pool + Terrasse

Das Haus ist ideal für Naturliebhaber, Sportler und Kinder, es befindet sich in der Nähe des Lainzer Tiergartens mit der Hermesville oder

Schloss der Träume, das um 1882 für Kaiser Elisabeth errichtet wurde, es ist nur eines von vielen faszinierenden architektonischen Meisterwerken dieser Lage.

Für nähere Informationen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap