

NEUER PREIS: RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGE WOHNUNG IN GUTER LAGE 2 bzw, 3 ZIMMER



Wohn/Esszimmer Visualisierung

Objektnummer: 4319

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felix-Dahn-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	E 171,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,89
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	170,97 €
USt.:	19,86 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



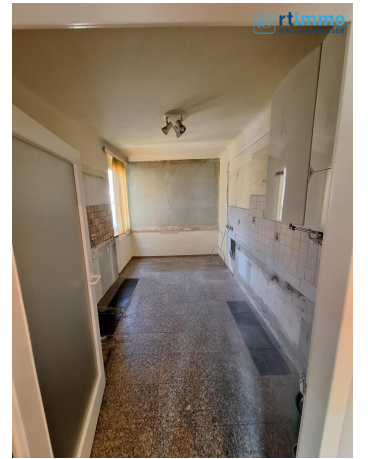
Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 5 und 6
1190 Wien





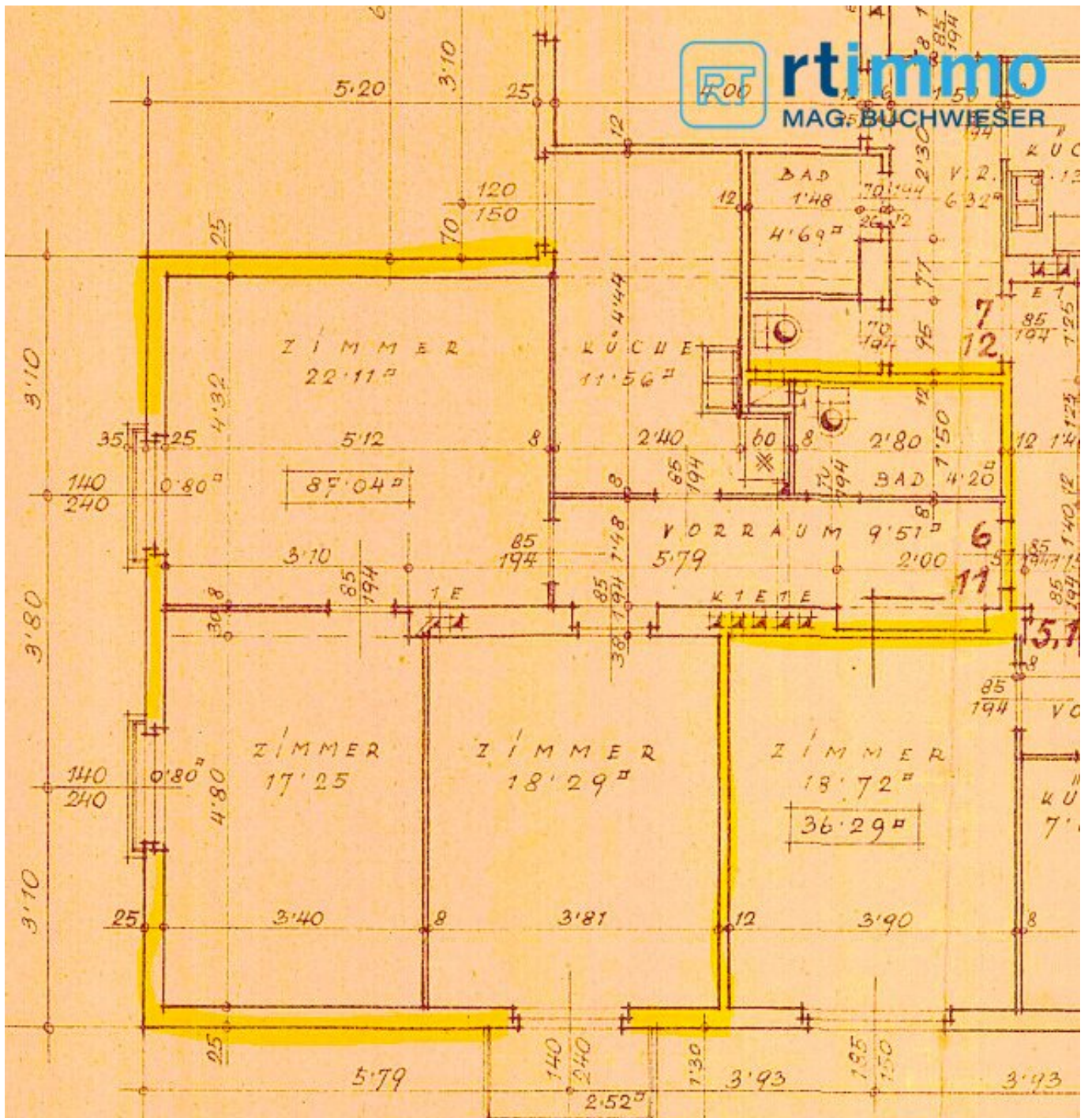
rtimmo
MAG. BUCHWIESER



rtimmo







Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

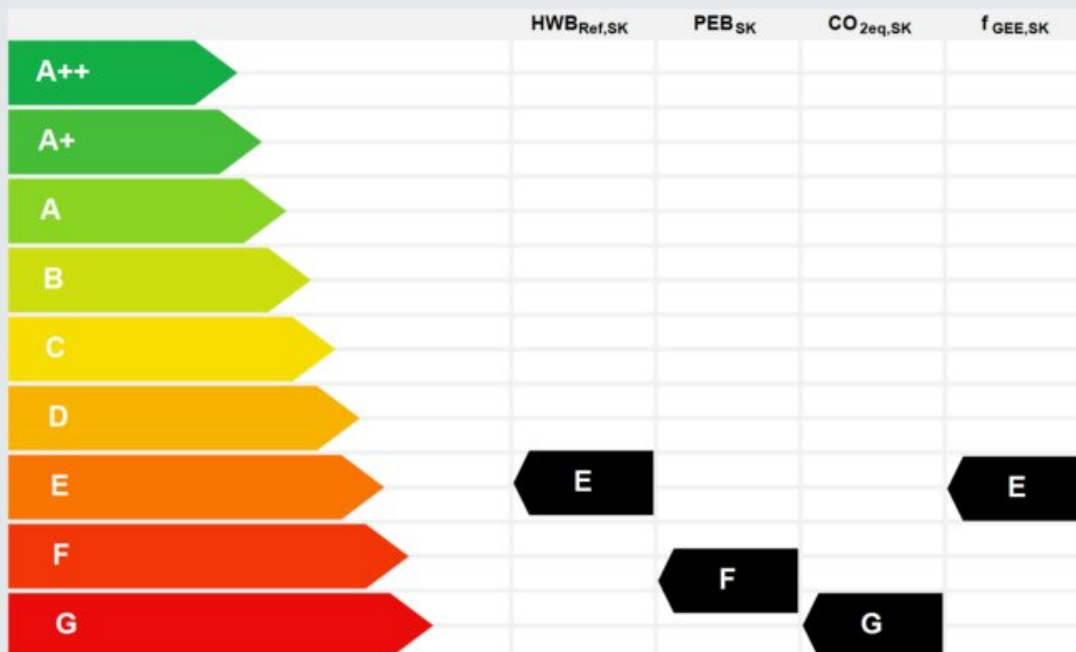
OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	BE/2020/255_059_1190 Wien_Felix Dahnstraße 38_EA-Bestand
Gebäude (-teil)	beheizte Zone
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten
Straße	Felix Dahnstrasse 38
PLZ, Ort	1190 Wien-Döbling
Grundstücksnummer	757/4, 756/4

Umsetzungsstand	Bestand
Baujahr	1955
Letzte Veränderung	keine Angaben
Katastralgemeinde	Döbriach
KG-Nummer	73201
Seehöhe	200,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN 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 gebäude-technischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHStB: 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 notwendige 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 notwendiger 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nm}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende äquivalente 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. 2018/944/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

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.113,4 m ²	Heiztage	294 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	890,7 m ²	Heizgradtage	3.674 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	3.292,9 m ³	Klimaregion	SB	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.659,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,0 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,50 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	1,98 m	mittlerer U-Wert	1,21 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _r -Wert	91,11	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

EA-Art: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref, RK} =	157,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	157,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	333,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{EE, RK} =	2,96

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h, Ref, SK} =	190 785 kWh/a	HWB _{ref, SK} =	171,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h, SK} =	190 785 kWh/a	HWB _{SK} =	171,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	11 379 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB, SK} =	359 786 kWh/a	HEB _{SK} =	323,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε _{SAWZ, WW} =	2,26
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε _{SAWZ, RH} =	1,75
Energieaufwandszahl Heizen			ε _{SAWZ, H} =	1,78
Haushaltsstrombedarf	Q _{HSSB} =	25 359 kWh/a	HHSB _{SK} =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} =	385 145 kWh/a	EEB _{SK} =	345,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} =	437 301 kWh/a	PEB _{SK} =	392,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{non}, SK} =	421 600 kWh/a	PEB _{non, SK} =	378,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ren}, SK} =	15 701 kWh/a	PEB _{ren, SK} =	14,1 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2, SK} =	94 616 kg/a	CO2 _{SK} =	85,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{EE, SK} =	2,89
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} =	0 kWh/a	PV _{Export, SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bau- & Energietechnik GmbH; Janine Sailer, BSc
Ausstellungsdatum	13.01.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	13.01.2031		
Geschäftszahl	BE/2020/255		



Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese sehr helle, perfekt gelegene, allerdings renovierungsbedürftige Wohnung nahe der Grenze zum 18ten Bezirk. Die Wohnung wirkt sehr großzügig, insbesondere, da Sie von einer ehemals 3 Zimmern in eine derzeit 2 Zimmer Wohnung verwandelt wurde, was allerdings leicht wiederherzustellen ist.

In der Wohnung befinden sich ein Vorraum, ein Schlafzimmer mit französischem Fenster, (seitlich in Richtung eines Fußwegs), ein Duschbad, eine große Küche (Durchbruch ins Wohnzimmer möglich) und ein derzeit sehr großes Wohn,-Esszimmer, welches ursprünglich aus 2 Räumen bestand, die zusammengelegt wurden. Die Wohnung befindet sich im 1.Stock, wobei es allerdings keinen Lift gibt. Ein Kellerabteil, und ein Fahrradraum sind vorhanden und auch die nicht genutzte Garage wird von den Mietern als Lagermöglichkeit benutzt.

Um ein wenig die Möglichkeiten dieser Wohnung aufzuzeigen finden Sie neben den aktuellen Bildern auch bereits Visualisierungen, wie Sie diese Wohnung wieder erstrahlen zu lassen können (siehe die Visualisierungen von feinquartiert.at).

Insgesamt eine großartige Gelegenheit sich in Ihrer großen neuen Wohnung Ihren eigenen Stil zu kreieren und die Helligkeit und gute Aufteilung dieser Wohnung voll auszunützen.

RAUMAUFTEILUNG

Vorzimmer, Küche, 2 Zimmer (ursprünglich 3 Zimmer, zwei wurden zusammengelegt), Bad mit WC

VERKEHRSANBINUNG:

Mit dem Auto ist man in kurzer Zeit am Gürtel.

Die Autobuslinien 35A und 40A befinden sich nur wenigen Gehminuten entfernt.

INFRASTRUKTUR:

In der Nähe der Wohnung befinden sich ein Supermarkt (Hofer), Ärzte, eine Volksschule, ein Kindergarten, etc.

KOSTEN:

laufend

198,61 € Betriebskosten

165,98 € Beitrag zur Rücklage

bei Kauf

349.000 EUR Kaufpreis

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (Entfall bei Hauptwohnsitzbegründung möglich)

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandenschaft

3% Maklerhonorar + 20% UST.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap