

# SIE SUCHEN ETWAS BESONDERES? RARITÄT MIT WOHNFLAIR IM GRÜNEN, NÄHE ALTE DONAU



**Objektnummer: 4325**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	164,77 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	171,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	824.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**

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

T +43 1 470 39 55





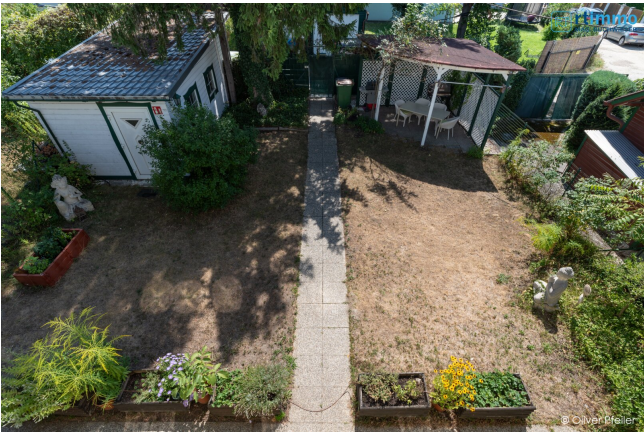








© Oliver Pfeiler



© Oliver Pfeiler



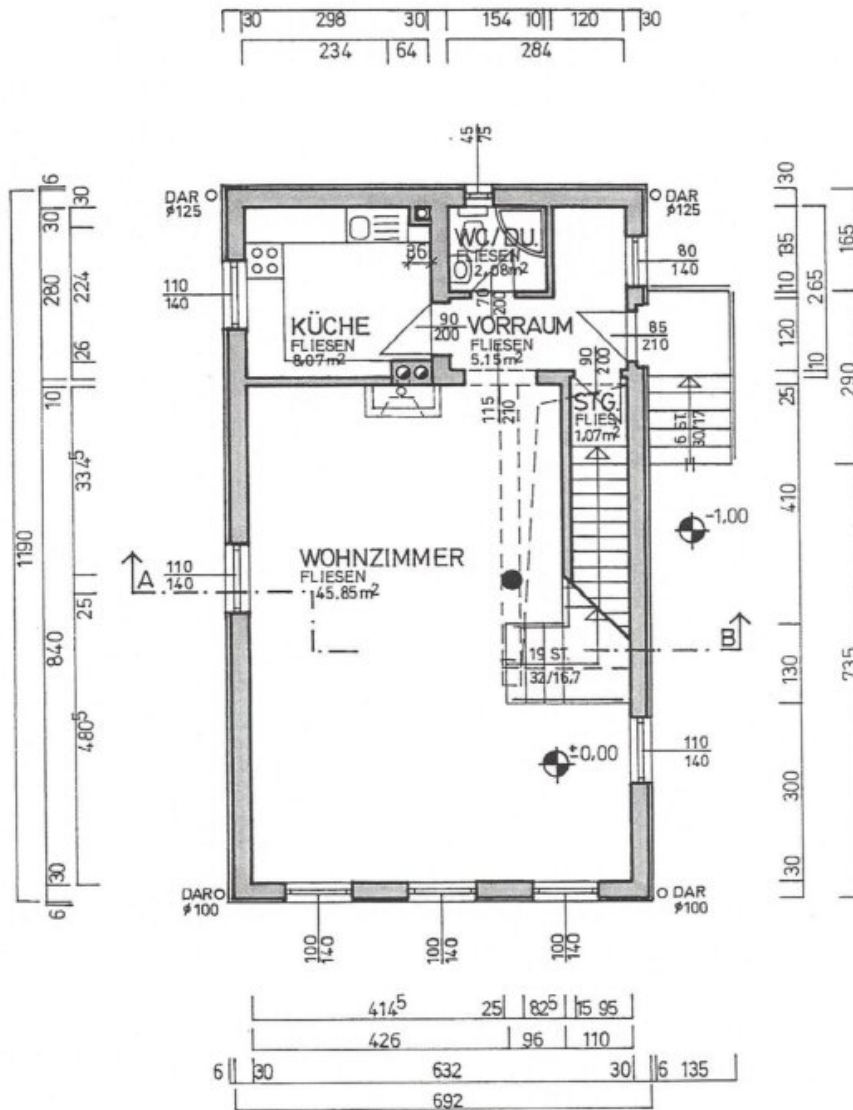
© Oliver Pfeiler





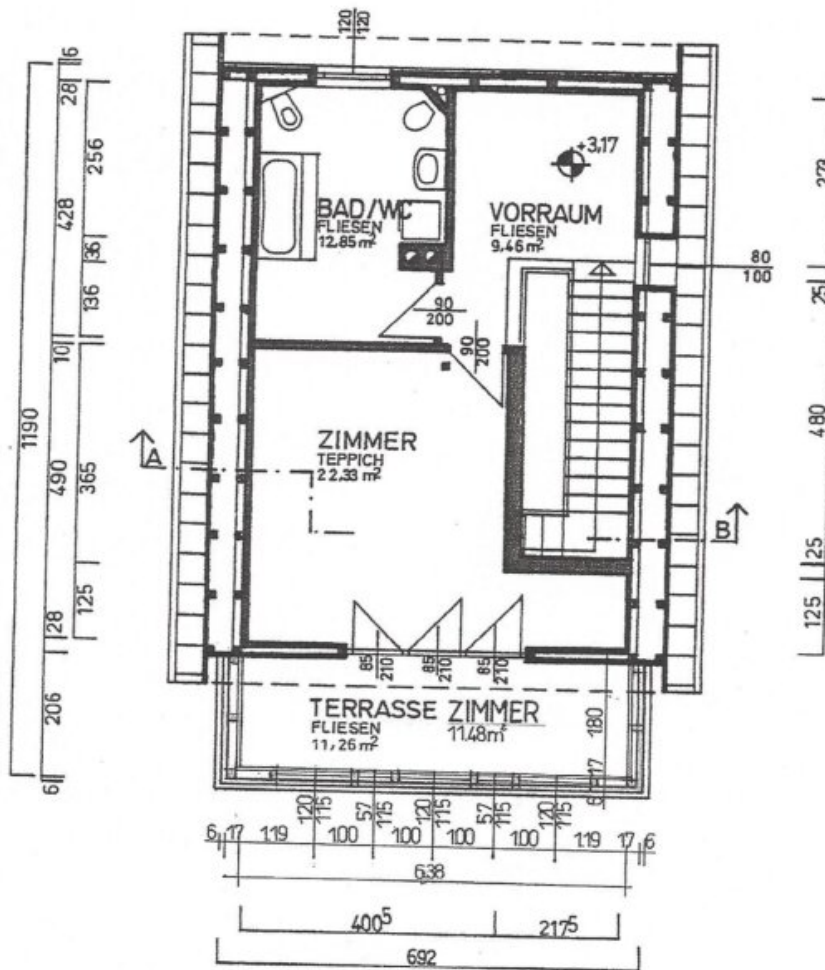


ERDGESCHOSS :

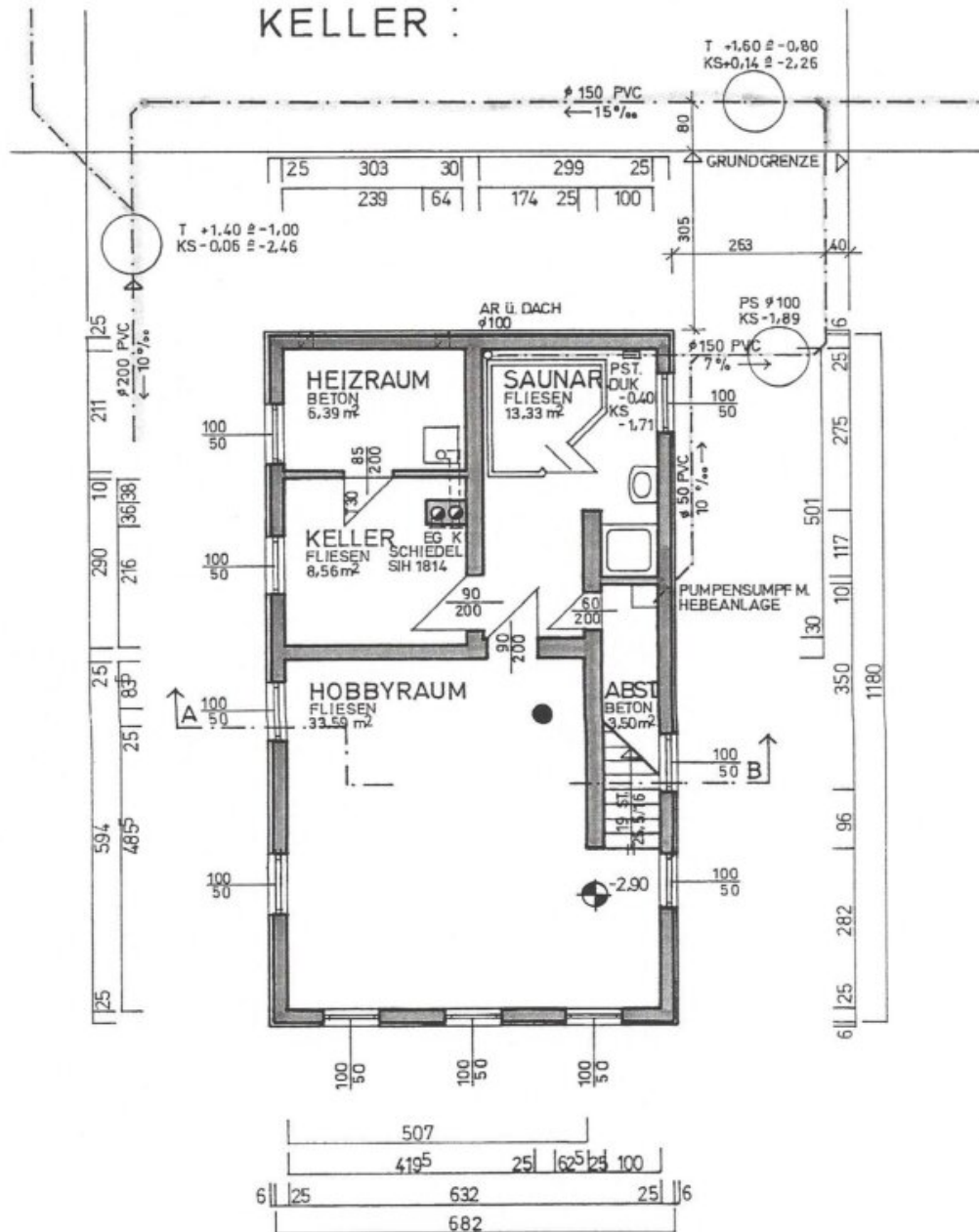


DACHGESCHOSS :

312	10	296
246	54	110 90 25 82 110



# KELLER :



Energieausweis Ausstellung  
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21  
1230 Wien  
+43 1 236 45 36  
office@energieausweis-ausstellung.at



# ENERGIEAUSWEIS

## Ist-Zustand

1220 Wien Rosenhaingasse 10/22

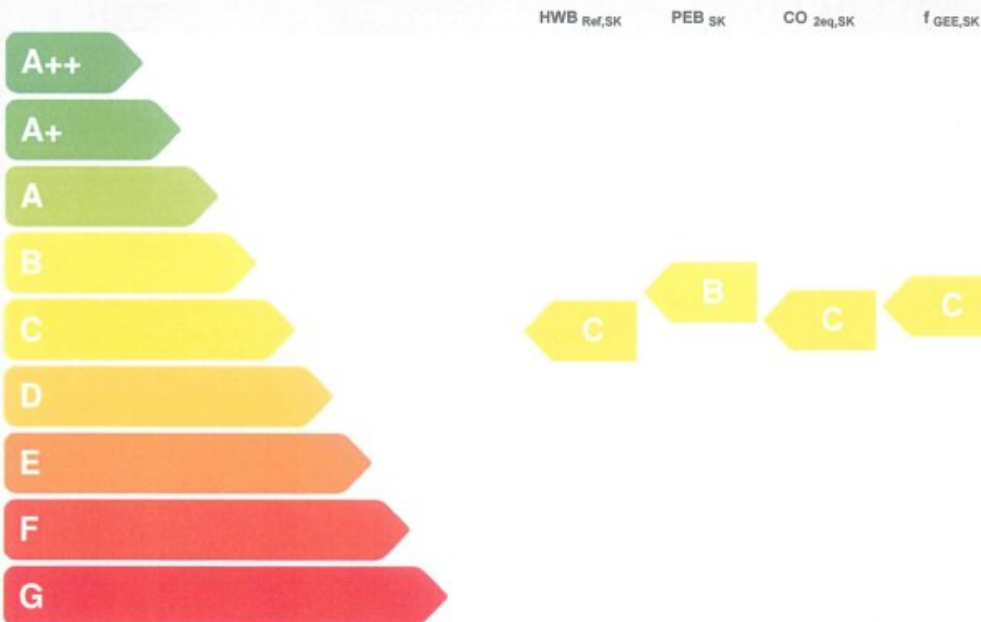
HI

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
 INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1220 Wien Rosenhaingasse 10/22	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1994
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Rosenhaingasse 10/22	Katastralgemeinde	Stadlau
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	1665
Grundstücksnr.	478/54	Seehöhe	160 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>2</sub>eq**: 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

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	169,2 m <sup>2</sup>	Heiztage	265 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	135,4 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 631 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	511,8 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	395,0 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (AVV)	0,77 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,30 m	mittlerer U-Wert	0,37 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	33,52	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	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> = 67,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 67,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 126,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,08

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>n,Ref,SK</sub> = 12 667 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 74,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>n,SK</sub> = 12 667 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 74,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 1 297 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 20 762 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 122,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,52
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,28
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,49
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 2 351 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 23 113 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 136,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 26 760 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 158,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,em,SK</sub> = 25 222 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub> = 149,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> = 1 537 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 9,1 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 5 658 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 33,4 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,08
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Energieausweis Ausstellung Anton-Freunschlag-Gasse 88/21, 1230 Wien
Ausstellungsdatum	08.08.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	07.08.2034		
Geschäftszahl	2408081		

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

## HIGHLIGHTS:

- WOHNHAUS MIT CHARME
- PRÄCHTIGER KACHELOFEN
- RUHELAGE
- GRÜNLAGE
- KELLER VOLLAUSGEBAUT MIT SAUNA und BAD
- GARTEN mit LAUBE
- GARAGE

## Beschreibung

Dieses Haus in grüner Lage mit einer sehr charmanten Fassade kommt zum sofortigen Verkauf. Das Grundstück liegt in einer ruhigen Gegend voller kleiner Einfamilienhäuser nur wenige Minuten von der alten Donau entfernt, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist. Auf dem Grund gibt es auch kleine Nebengebäude mit Lagermöglichkeiten.

Das Haus besteht aus einem Erdgeschoss mit einem großen Wohnesszimmer, in dem ein wunderschöner Kachelofen steht, der dem Raum sein besonderes Ambiente gibt, Eine vollausgestattete Küche, ein Duschbad mit WC und eine kleine Garderobe gehören ebenfalls zu der Ebene von der man über eine imposante Treppe ins Obergeschoss kommt. Dort befindet sich ein großes Schlafzimmer mit einem hellen fast wintergartenartigen Raum daneben. Ein hochwertiges Wannenbad und ein großer Flur befinden sich ebenfalls oben. Der Keller ist als helles Untergeschoss ausgebaut mit einem großen Raum, einem kleineren Raum, einer Sauna mit dazugehöriger Dusche und dem Heizraum.

Im Garten befindet sich eine Laube, die zum Verweilen einlädt und eine große Garage.

**INSGESAM WIRKT DIESE LIEGENSCHAFT VERSPIELT UND SEHR GEMÜTLICH.**

## RAUMAUFTEILUNG:

EG: großes Wohnesszimmer, Küche, Dusche mit WC, kleiner Vorraum

OG: großes Schlafzimmer, ein weiterer Raum mit Blick in den Garten, großes Bad

UG: großer Raum, kleiner Raum, SAUNA mit Dusche, Heizraum

### **AUSSTATTUNG:**

vollausgestattete Küche, Kachelofen, großes Wannenbad mit WC, kleines Duschbad mit WC, vollausgebauter, heller Keller, Garage, Laube

### **Lage:**

Ideal für Ruheliebende befindet sich Ihr zukünftiges Heim in einer kleinen Nebenstraße in absoluter Ruhelage. Ca. 10 min zu Fuß zur alten Donau

### **KOSTEN**

Kaufpreis: 824.000 Euro

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
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