

## **Moderne Stadtwohnung mit Garage in zentraler Lage**



**Objektnummer: 6115/3334887**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dietrichgasse 26
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	90,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	135,44 €
USt.:	13,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien







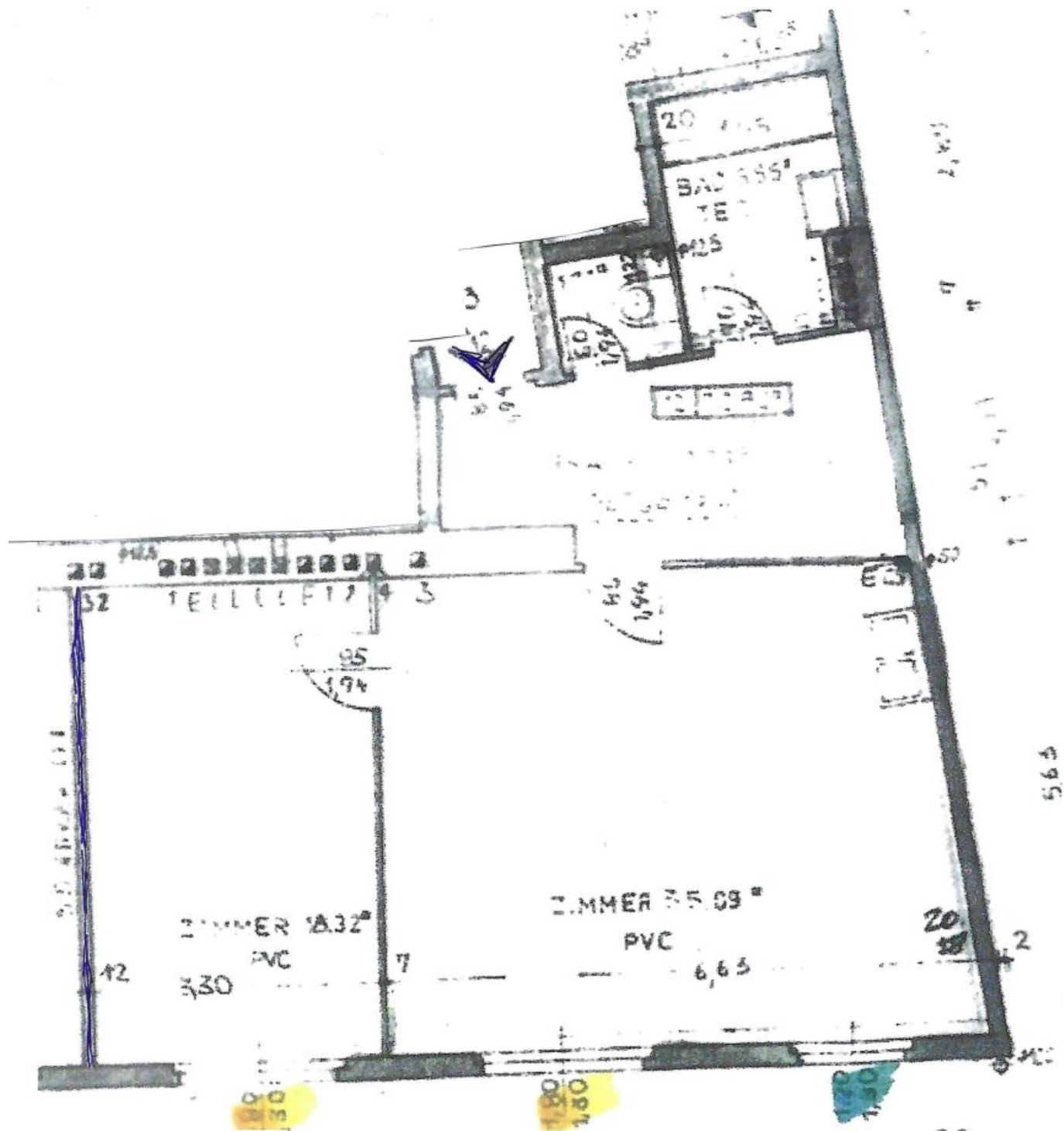




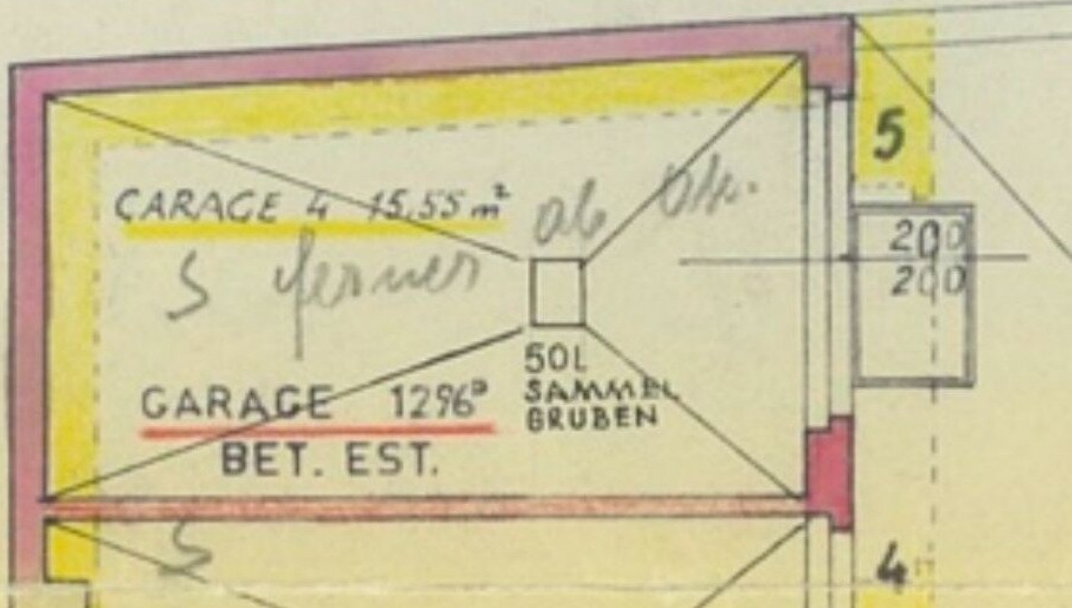
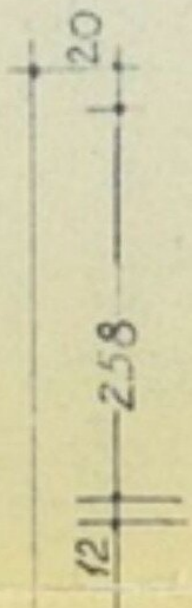
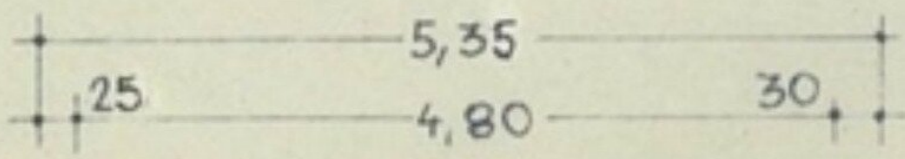












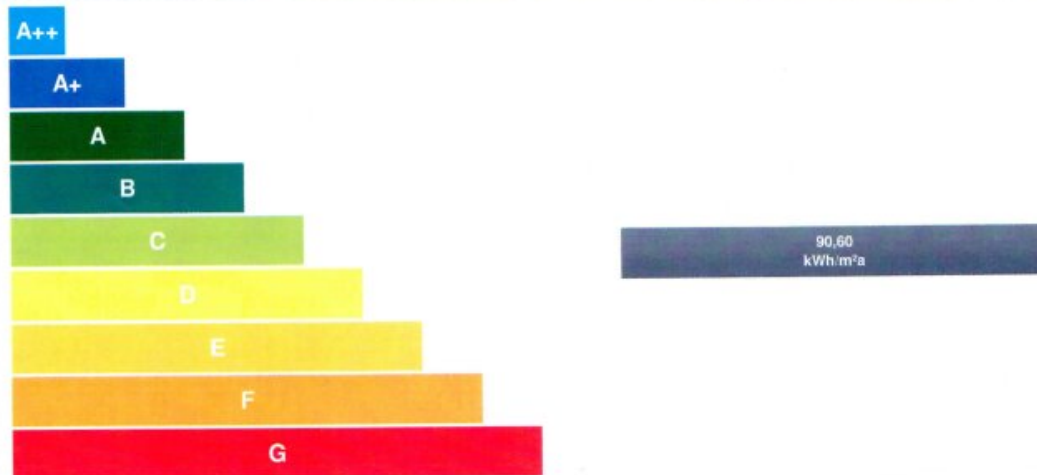
## Energieausweis vor der Sanierung

gemäß ÖNORM H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

wohnfonds\_wien  
Büro für Immobilien und Klimatechnik

GEBÄUDE		MFH Dietrichgasse 26	
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus	Erbaut:	1965
Gebäudezone:	Wohnen	Katastralgemeinde:	Landstraße
Straße:	Dietrichgasse 26	KG-Nummer:	1006
PLZ/Ort:	1030 Wien-Landstraße	Einlagezahl:	259
Eigentümer:	Hausverwalt. Marterbauer Alleinh. Dr. Ingeborg Lang	Grundstücksnummer:	2143/1

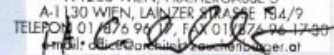
### SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF bei 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



### ERSTELLT

ErstellerIn: Architekturbüro DI Peter Zauchenberger  
ErstellerIn-Nr.: CL  
GWR-Zahl: ---  
Geschäftszahl:

Organisation: Architekturbüro Zauchenberger  
Datum: 12.03.2012  
Gültigkeit: 11.03.2022 ARCHITEKT  
DIPL. ING. PETER ZAUCHENBERGER  
ZT

Unterschrift:   
A-1230 WIEN, FISCHERGASSE 5  
A-1130 WIEN, LAINZER STRASSE 19A/9  
TELEFON 01 476 94 11, FAX 01 476 17 50  
E-Mail: office@architekturbuero-zauchenberger.at

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG).



## Energieausweis vor der Sanierung

gemäß ONDORM H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

wohlfonds\_wien  
Technik für Wohnbau und Gebäudemanagement

### GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	3526,54 m <sup>2</sup>
beheiztes Brutto-Volumen	10156,4 m <sup>3</sup>
charakteristische Länge (lc)	3,34 m
Kompaktheit (AV)	0,30 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	1,22 W/m <sup>2</sup> K
LEK-Wert	---
Bezugs-Grundfläche	2821,23 m <sup>2</sup>

### KLIMADATEN

Klimaregion	N
Seehöhe	160 m
Heizgradtage	3449
Heiztage	264
Norm-Außentemperatur	-11 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

### WÄRME- und ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	319505 kWh/a	90,60 kWh/m <sup>2</sup> a	328016 kWh/a	93,01 kWh/m <sup>2</sup> a	41,5 kWh/m <sup>2</sup> a (nicht erfüllt)	
WWWB			45052 kWh/a	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-RH			270222 kWh/a	76,63 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-WW			28221 kWh/a	8,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB			298444 kWh/a	84,63 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB			671511 kWh/a	190,42 kWh/m <sup>2</sup> a	143,2 kWh/m <sup>2</sup> a (nicht erfüllt)	
EEB			671511 kWh/a	190,42 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB						
CO <sub>2</sub>						

### ERLÄUTERUNGEN

**Heizwärmebedarf (HWB):** Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20 °C zu halten.

**Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):** Energiemenge, die bei der Wärmeabgabe, -verteilung, -speicherung und -bereitstellung für Raumwärme und Warmwasser verloren geht.

**Endenergiebedarf (EEB):** Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

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

Tolle Stadtwohnung mit Garage im 4.Liftstock

71 m<sup>2</sup> Wfl + 15,55 m<sup>2</sup> Garage + Kellerabteil.

Vorzimmer - großes Wohnzimmer mit offener Küche - Schlafzimmer -

Bad mit Badewanne und Handwaschbecken - WC.

**Kaufpreis Wohnung € 315.000,-- + Garage im Innenhof € 20.000,-- =**

**Gesamtpreis € 335.000,--**

BK inkl. Rep-Fonds für die Garage € 47,14

Höhe des Reparaturfonds ca. € 270.000,--

Perfekte Wohnlage: sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz,

Schulen, Kindergarten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Lokale usw.

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <225m

Klinik <350m

Krankenhaus <575m

#### Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <200m

Universität <1.225m

Höhere Schule <600m

#### Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <625m



**Sonstige**

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <225m

Polizei <125m

**Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <325m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap