

**BALKON + LOGGIA + 2ZIMMERWOHNUNG +  
GARTENBENÜTZUNG + GARAGE derzeit vermietet**



Wohnzimmer+ Küche

**Objektnummer: 2806**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,09 €
<b>Heizkosten:</b>	99,32 €
<b>USt.:</b>	41,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

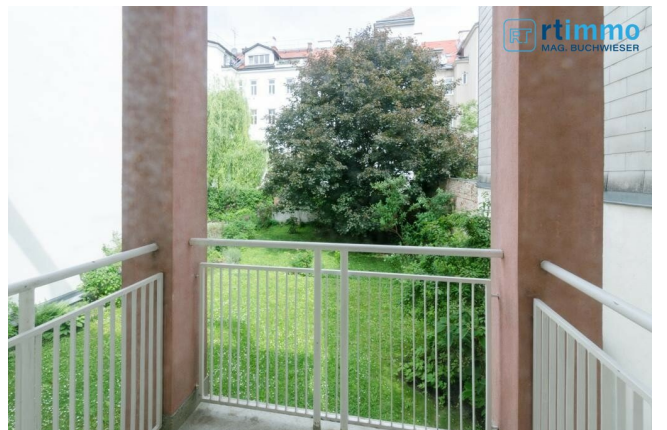
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

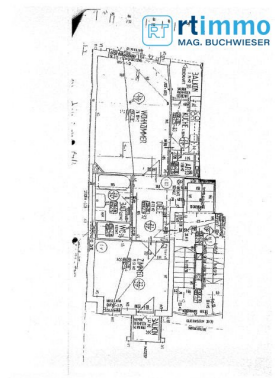


**Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH







# Energieausweis für Wohngebäude

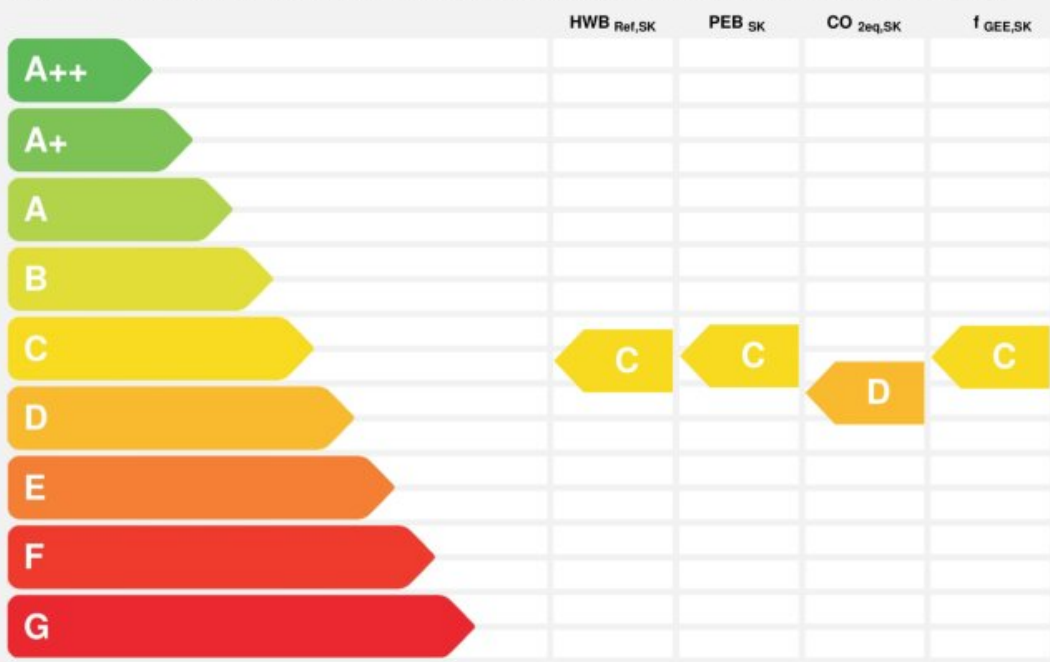


**OiB**  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG		Umsetzungsstand	
Herbeckstraße 94, 1180 Wien		Baujahr	1991
Gebäude(-teil)	EG, 1-3.OG, DG	Letzte Veränderung	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Katastralgemeinde	Gersthof
Straße	Herbeckstraße 94	KG-Nr.	1501
PLZ/Ort	1180 Wien-Währing	Seehöhe	200 m
Grundstücksnr.	112/3		

## 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>nren</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)	779,5 m <sup>2</sup>	Heiztage	270 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	623,6 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 673 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	2 248,3 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	872,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,39 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,58 m	mittlerer U-Wert	0,83 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	54,20	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)		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
	<b>Ergebnisse</b>		
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 74,0 kWh/m <sup>2</sup> a		
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 74,0 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 155,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,46		
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 65 422 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 83,9 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 65 422 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 83,9 kWh/m <sup>2</sup> a	
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 7 967 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 113 377 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 145,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,39	
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,44	
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,54	
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 17 755 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 131 132 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 168,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 153 788 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 197,3 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.ern.,SK</sub> = 142 804 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub> = 183,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem.,SK</sub> = 10 984 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub> = 14,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 32 029 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 41,1 kg/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,48	
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a	

ERSTELLT		
GWR-Zahl		ErstellerIn TBW GmbH Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg
Ausstellungsdatum	17.03.2020	Unterschrift
Gültigkeitsdatum	16.03.2030	
Geschäftszahl		

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.

**Datenblatt GEQ**  
**Herbeckstraße 94, 1180 Wien**

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 84**      **f<sub>GEE,SK</sub> 1,48**
**Gebäudedaten**

Brutto-Grundfläche B <sub>GF</sub>	780 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	2,58 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	2 248 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,39 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	873 m <sup>2</sup>		

**Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber, keine Haftung
Bauphysikalische Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber, keine Haftung
Haustechnik Daten:	lt. Unterlagen Auftraggeber, keine Haftung

**Haustechniksystem**

Raumheizung:	Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

**Berechnungsgrundlagen**

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - [www.geq.at](http://www.geq.at)  
 Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

**Anmerkung**

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.



## Objektbeschreibung

VERKEHRSGÜNSTIG IN GUTER LAGE: Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Wohnung mit Gartenbenützung und möglichem Parkplatz in zentraler Lage von Gersthof. Die Wohnung ist sowohl straßenseitig als auch gartenseitig ausgerichtet, das Schlafzimmer mit Balkon befindet sich Richtung Garten und ist daher ruhig, dem straßenseitig gelegenen Wohnzimmer ist eine Loggia vorgelagert. Alle Räume sind getrennt begehbar. Die Küche ist einfach eingerichtet. Wannenbad und WC sind getrennt.

Ein sehr netter gepflegter Allgemeingarten, der sich an der Rückseite des Hauses befindet, steht allen Mietern/Eigentümern zur Benützung.

Die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich buchstäblich vor dem Haus, Supermärkte und das Gersthofer Platz'l mit seiner perfekten Infrastruktur sind leicht erreichbar. Auch der nahe gelegene Schafberg, der Pötzleinsdorfer Schloßpark und das Schafbergbad mit all seinen Freizeitaktivitäten sind in wenigen Minuten mit dem Auto (oder Fahrrad) erreichbar.

Ein trockenes Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Die Heizkosten werden in Form eines Heizkostenakontos ein Höhe von € 83,93 inkl. 20% UST zuzüglich zu Miete direkt verrechnet.

Optional kann ein zweiter Garagenplatz dazugemietet werden.

### RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohn-Eßzimmer mit Ausgang auf die Loggia, Küche, Speis, Wannenbad mit Waschmaschinenanschluß, WC, Schlafzimmer mit Balkon

### AUSSTATTUNG:

1 Garagenplatz, Lift, Laminatböden, Sanitärräume und Küche verflies, Küche einfach eingerichtet

AKTUELLE derzeitige Miete : 590 Euro Miete Netto auf 5 Jahre befristet , Beginn August 2023

**KOSTEN:**

bei Kauf

380.000 EUR Kaufpreis fix

20.000 EUR Garage

3,5 % Grunderwerbssteuer

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

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 <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 <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap