

**Provisionsfrei und Sofortbezug: 3 Zimmerwohnung im 2. Stock mit Wintergarten (7,48 m<sup>2</sup>) und eigenem Dachgarten (32,77 m<sup>2</sup>) direkt an der Stadtgrenze Wien - Top 3/14**



**Objektnummer: 294762045**

**Eine Immobilie von AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2334 Vösendorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	1.039,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.039,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.039,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Rauscher**

AURA Liegenschafts - und Objektverwertungs GmbH  
Südbahnstraße 10  
2544 Leobersdorf

T +43 2236 22996  
H +43 664 500 61 61

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



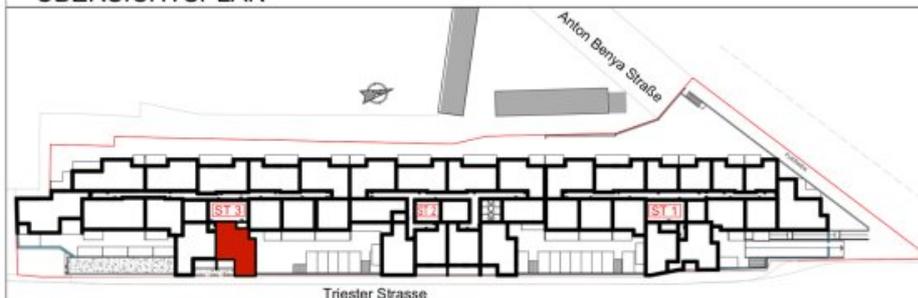
**AURA**  
 WOHNUNGSEIGENTUMSGES.m.b.H.  
**Vösendorf**  
 "Triester Straße (Süd) 16-20"  
**STIEGE 3 TOP 14**  
 3 ZIMMER WNFL 75,31m<sup>2</sup>  
 2.Obergeschoss

05.05.2021  
 M = 1:100



BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE LT. BADAUSSTATTUNG  
 WC: LT. WC-AUSSTATTUNG  
 FLÄCHENÄNDERUNGEN UND  
 TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN

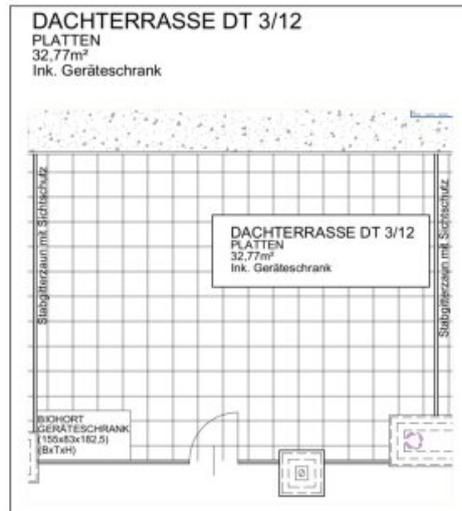
ÜBERSICHTSPLAN





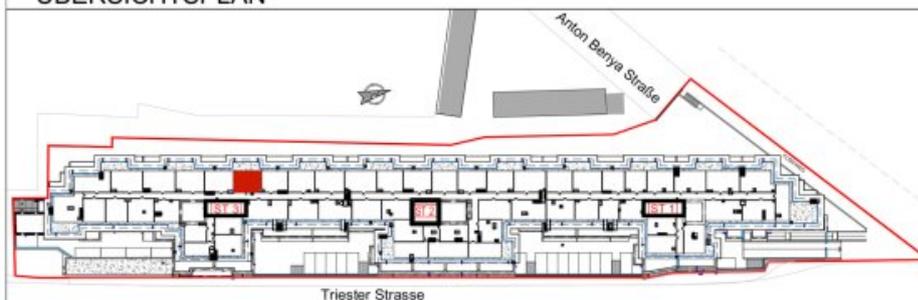
**AURA**  
 WOHNUNGSEIGENTUMSGES.m.b.H.  
**Vösendorf**  
 "Triester Straße (Süd) 16-20"  
 Dachterrasse DT 3/12

05.05.2021  
 M = 1:100



ÜBERSICHTSPLAN

FLÄCHENÄNDERUNGEN UND  
 TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALTEN



# Energieausweis für Wohngebäude

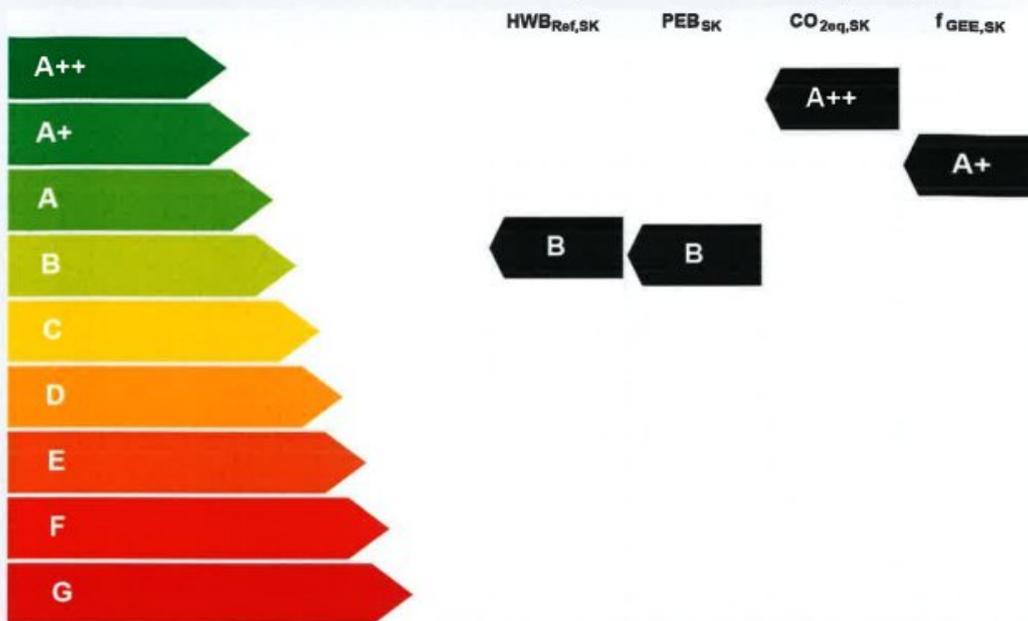


OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	VÖSENDORF, Triesterstraße Süd 16-20	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude (-teil)	Stg. 1+2+3	<b>Baujahr</b>	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	<b>Letzte Veränderung</b>	
Straße	Triester Strasse Süd 16-20	<b>Katastralgemeinde</b>	Vösendorf
PLZ, Ort	2331 Vösendorf	<b>KG-Nummer</b>	16126
Grundstücksnummer	1431/1	<b>Seehöhe</b>	185,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN 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 normiert geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.  
**WWWB**: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Deckschwert 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 möglicher Hilfsenergie.  
**HHSB**: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Deckschwert festgelegt, für 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 möglicher Endenergieerträge und zusätzlich 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 möglicher Endenergieerträge und zusätzlich 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>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>en</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 Vorlesung 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: 2013-03 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	14.257,6 m <sup>2</sup>	Heiztage	178 d	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Bezugsfläche (BF)	11.406,1 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.657 Kd	Solarthermie	0 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (VB)	46.545,8 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	16.110,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,35 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,89 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>p</sub> -Wert	15,95	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

EA-Art: K

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über fGEE

Ergebnisse			
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,sk</sub> = 26,5 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>ref,sk,ref</sub> = 32,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>sk</sub> = 13,1 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>sk</sub> = 63,4 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,sk</sub> = 0,71	entspricht	f <sub>GEE,sk,ref</sub> = 0,75
Erneuerbarer Anteil		entspricht	Punkt 5.2.3 a und b

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,sk</sub> = 428 590 kWh/a	HWB <sub>sk,sk</sub> = 30,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,sk</sub> = 218 483 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> = 15,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>hw</sub> = 145 712 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>heiz,sk</sub> = 614 076 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> = 43,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε <sub>SAWZ,WW</sub> = 2,60
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε <sub>SAWZ,RH</sub> = 0,55
Energieaufwandszahl Heizen		ε <sub>SAWZ,H</sub> = 1,07
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>el,sk</sub> = 324 730 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub> = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>end,sk</sub> = 938 807 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> = 65,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>prim,sk</sub> = 1 512 566 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> = 106,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>prim,nr,sk</sub> = 521 255 kWh/a	PEB <sub>sk,nr,sk</sub> = 36,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>prim,er,sk</sub> = 991 311 kWh/a	PEB <sub>sk,er,sk</sub> = 69,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2,sk</sub> = 114 051 kg/a	CO2 <sub>sk</sub> = 8,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,sk</sub> = 0,70
Photovoltaik-Export	Q <sub>PV,sk</sub> = 0 kWh/a	PV <sub>export,sk</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ingenieurbüro
Ausstellungsdatum	07.04.2021		Ing. Günter Kubista
Gültigkeitsdatum	07.04.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl			

# Datenblatt zum Energieausweis



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Vösendorf

**HWB<sub>Ref</sub> 30,1**

**f<sub>GEE</sub> 0,70**

## Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020  
Bauphysikalische Daten: lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020  
Haustechnik Daten: lt. Ausführungspläne vom Februar 2018 und Ergänzungen bis Oktober 2020

## Haustechniksystem

Raumheizung: Fernwärme Heizwerk (erneuerbar)  
Warmwasser: Warmwasserbereitung mit Heizung kombiniert  
Lüftung: Lüftungsart Mechanisch; Luftwechselrate nach Blowerdoor-test 0,80/h; Wärmerückgewinnung über Freie Eingabe Temperaturänderungsgrad;

## Berechnungsgrundlagen

Gegebenheiten aufgrund von Plänen und Begehung vor Ort; Berechnungen basierend auf der OIB-Richtlinie 6 (2019); Klimadaten und Nutzungsprofil nach ÖNORM B 8110-5; Heizwärmebedarf nach ÖNORM B 8110-6; Endenergiebedarf nach ÖNORM H 5056, 5057, 5058, 5059; Primärenergiebedarf und Gesamtenergieeffizienz nach ÖNORM H 5050; Anforderungsgrenzwerte nach OIB-Richtlinie 6; Berechnet mit ECOTECH 3.3

## Objektbeschreibung

**In guter Lage befindet sich diese 3 Zimmerwohnung mit Wintergarten (7,48 m<sup>2</sup>) und eigenem Dachgarten (32,77 m<sup>2</sup>)!**

### Übersicht Objekt:

- Ziegelmassivbauweise (auch Innenwände)
- Heizung mittels Fernwärme
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Mehrfachverglaste Fenster
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Schlüsselfertige Ausstattung
- Bäder mit Badewanne und bodenebener Dusche
- WC mit Handwaschbecken und Pissoir
- 1 Tiefgaragenabstellplatz bei jeder Wohnung im Mietpreis inkludiert

Für weitere Fragen oder einem unverbindlichen Termin steht Ihnen **Herr Rauscher 0664 500 6161** zur Verfügung.

Alle Informationen beziehen sich auf die Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Satz-

und Tippfehler vorbehalten.

Die angeführte Kautionshöhe von 25.000,- Euro (einmalige Kosten) versteht sich als Baukostenzuschuss, welcher bei Auszug, nach Abzug der monatlichen Abwertung wieder ausbezahlt wird.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Geräten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap