



Zum GLÜCK

Gepflegte Familienwohnung im Nibelungenviertel



Objekt: ZG-1020 | 1150 Wien, Dankwartgasse



Zum GLÜCK

Daten

| | | | |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| ImmoNr. | ZG-1020 | Ausstattung | |
| | | Etagenzahl gesamt | 1 |
| Geografische-Angaben | | Boden | Parkett |
| Straße | Dankwartgasse | Befeuerung | Gas |
| Hausnummer | 8 | Heizungsart | Zentralheizung |
| Tür / Top | 12 | Küche | Einbauküche |
| PLZ | 1150 | Bad | Dusche |
| Ort | Wien | Fahrstuhl | Personenaufzug |
| | | Kabel Sat TV | Ja |
| Flächen | | Verwaltung | |
| Wohnfläche | 81 m ² | | |
| Zimmer | 3 | Verfügbar ab | nach Vereinbarung |
| Badezimmer | 1 | | |
| WC | 1 | | |
| Kosten | | Provision | |
| Kaufpreis | 329.000,00 € | GrESt | 3,5 % |
| | | GB-Eintragung | 1,1 % |
| | | 3% v.KP zzgl. 20% | |



Zum GLÜCK

Beschreibung

Zum Kauf gelangt eine ca. 81 m² große, gepflegte 3 Zimmer-Wohnung im beliebten Nibelungenviertel in Wien. Das Objekt ist überlegt konzipiert und sehr gut angelegt. Die Raumaufteilung eignet sich perfekt für Familien und bietet ein Speisezimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, eine separate Toilette, einen Abstellraum sowie einen Vorräum. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Parkettböden ausgelegt, das Bad, die Toilette und das Vorzimmer sind verfliesst. Eine hochwertig ausgestattete Küche ist vorhanden.

Die am Plan ersichtlichen zwei Kabinetten wurden zu einem großen Wohnzimmer vereint und können wieder geteilt werden, um eine 4-Zimmer Wohnung zur Verfügung zu haben.

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses das über einen Aufzug verfügt. Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil. Die Wohnung wird mittels Gaszentralheizung beheizt. Die aktuelle Vorschreibung der Hausverwaltung für Betriebskosten, Rücklage sowie Heizung und Warmwasser belaufen sich aktuell auf ca. EUR 465,-- netto im Monat.

Ausstattung

Die Wohnung wurde mit Tischler-Maßmöbeln ausgestattet, die ein Optimum an Stauraum bieten. Die Einbauküche verfügt über hochwertige Elektrogeräte. Sämtliche auf den Fotos ersichtliche Möbel bleiben in der Wohnung und sind im Kaufpreis bereits enthalten. Die Fenster sind mit außenliegenden Jalousie zur Beschattung ausgestattet.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nibelungenviertel im 15. Bezirk. Die Nebenfahrbahn und die vielen Bäume bieten Ruhe inmitten der Großstadt.

Nahversorger, Gastronomie, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Parkmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Sonstige Angaben

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2019 thermisch saniert.



Zum GLÜCK

Grundriss



Wohnungsplan



Zum GLÜCK

Bilder



Vorzimmer



Küche



Küche



Vorzimmer



WC



Schlafzimmer



Zum GLÜCK



Schlafzimmer



Vorraum



Abstellraum



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Zum GLÜCK



Wohnzimmer



Bad



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer

Energieausweis für Wohngebäude

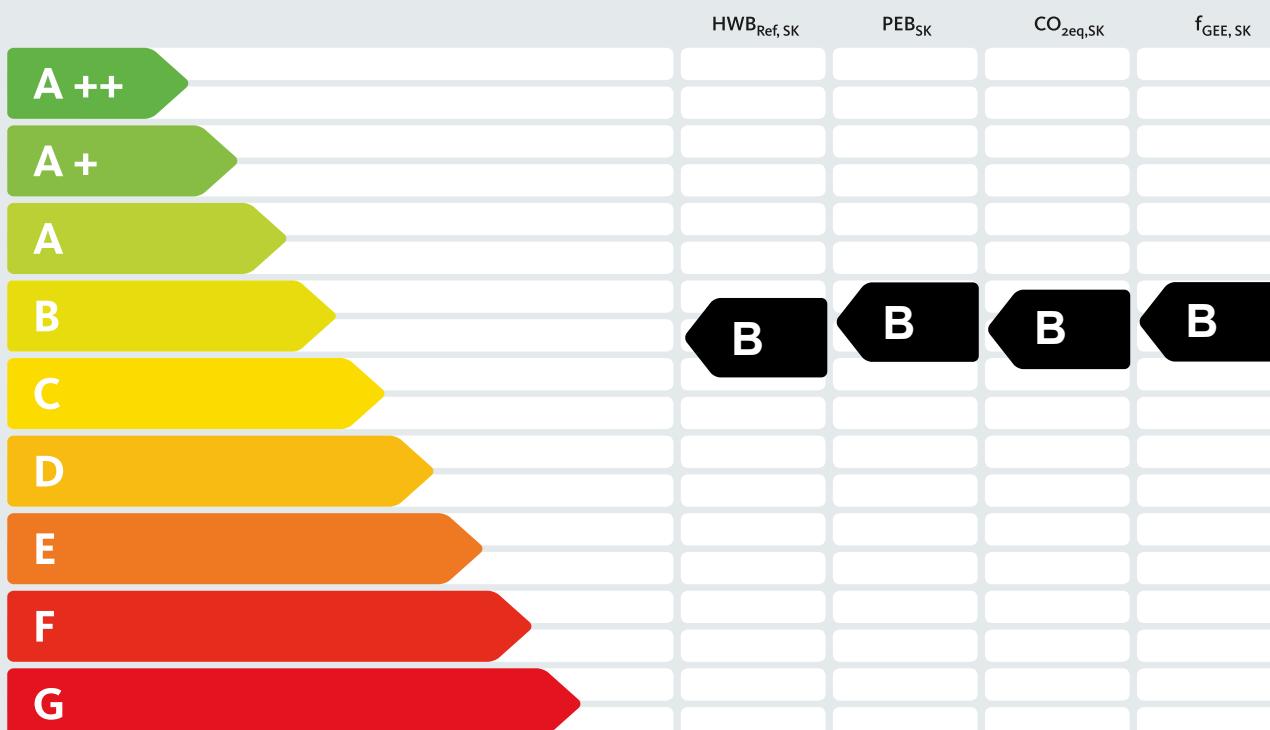
OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

brichard
immobilien service

| BEZEICHNUNG | Energieausweis | Umsetzungsstand | Bestand |
|----------------|---|--------------------|----------|
| Gebäude(-teil) | Wohnen | Baujahr | 1973 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | 2019 |
| Straße | Dankwartgasse 8 | Katastralgemeinde | Fünfhaus |
| PLZ/Ort | 1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus | KG-Nr. | 01302 |
| Grundstücksnr. | 206/25 | Seehöhe | 220 m |

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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 gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltstrombedarf** 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 Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energimenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: 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_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **äquivalente Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudedestandort. 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

brichard
immobilien service

GEBÄUDEKENNDATEN

| | | | | | |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 2.231,0 m ² | Heiztage | 250 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF) | 1.784,8 m ² | Heizgradtage | 3512 Kd | Solarthermie | - m ² |
| Brutto-Volumen (V _B) | 6.088,2 m ³ | Klimaregion | N | Photovoltaik | - kWp |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 2.326,2 m ² | Norm-Außentemperatur | -11,3 °C | Stromspeicher | - kWh |
| Kompaktheit (A/V) | 0,38 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | WW-WB-System (primär) | kombiniert |
| charakteristische Länge (l _c) | 2,62 m | mittlerer U-Wert | 0,460 W/m ² K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | - |
| Teil-BGF | - m ² | LEK _r -Wert | 29,90 | RH-WB-System (primär) | Kessel, Gas |
| Teil-BF | - m ² | Bauweise | mittelschwere | RH-WB-System (sekundär, opt.) | - |
| Teil-V _B | - m ³ | | | | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| Ergebnisse | |
|-------------------------------|---|
| Referenz-Heizwärmeverbrauch | HWB _{Ref,RK} = 39,7 kWh/m ² a |
| Heizwärmeverbrauch | HWB _{RK} = 39,7 kWh/m ² a |
| Endenergieverbrauch | EEB _{RK} = 98,5 kWh/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f _{GEE,RK} = 0,95 |
| Erneuerbarer Anteil | |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | |
|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmeverbrauch | Q _{h,Ref,SK} = 101.762 kWh/a | HWB _{Ref,SK} = 45,6 kWh/m ² a |
| Heizwärmeverbrauch | Q _{h,SK} = 87.637 kWh/a | HWB _{SK} = 39,3 kWh/m ² a |
| Warmwasserwärmeverbrauch | Q _{tw} = 22.801 kWh/a | WWWB = 10,2 kWh/m ² a |
| Heizenergieverbrauch | Q _{H,Ref,SK} = 184.395 kWh/a | HEB _{SK} = 82,6 kWh/m ² a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | e _{AWZ,WW} = 2,99 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | e _{AWZ,RH} = 1,14 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | e _{AWZ,H} = 1,48 |
| Haushaltsstrombedarf | Q _{HHSB} = 50.814 kWh/a | HHSB = 22,8 kWh/m ² a |
| Endenergieverbrauch | Q _{EEB,SK} = 235.210 kWh/a | EEB _{SK} = 105,4 kWh/m ² a |
| Primärenergieverbrauch | Q _{PEB,SK} = 286.255 kWh/a | PEB _{SK} = 128,3 kWh/m ² a |
| Primärenergieverbrauch nicht erneuerbar | Q _{PEBn.ern.,SK} = 254.576 kWh/a | PEB _{n.ern.,SK} = 114,1 kWh/m ² a |
| Primärenergieverbrauch erneuerbar | Q _{PEBern.,SK} = 31.679 kWh/a | PEB _{ern.,SK} = 14,2 kWh/m ² a |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen | Q _{CO2eq,SK} = 57.058 kg/a | CO _{2eq,SK} = 25,6 kg/m ² a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | f _{GEE,SK} = 0,94 |
| Photovoltaik-Export | Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a | PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a |

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 09.04.2021
Gültigkeitsdatum 08.04.2031
Geschäftszahl

ErstellerIn
Unterschrift

Brichard Immobilien Service GmbH
brichard
immobilien service
Brichard Immobilien Service GmbH
Peter-Jordan-Straße 8/1190 Wien | AT | EU
Tel: [+43-1] 369 24 50 | Fax: dw 936

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.