



Zum GLÜCK

## Gepflegte Familienwohnung im Nibelungenviertel



Objekt: ZG-1020 | 1150 Wien, Dankwartgasse

## Daten

ImmoNr. ZG-1020

### Geografische-Angaben

Straße Dankwartgasse  
Hausnummer 8  
Tür / Top 12  
PLZ 1150  
Ort Wien

### Flächen

Wohnfläche 81 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3  
Badezimmer 1  
WC 1

### Ausstattung

Etagenzahl gesamt 1  
Boden Parkett  
Befuerung Gas  
Heizungsart Zentralheizung  
Küche Einbauküche  
Bad Dusche  
Fahrstuhl Personenaufzug  
Kabel Sat TV Ja

### Verwaltung

Verfügbar ab nach Vereinbarung

### Kosten

Kaufpreis 329.000,00 €

Provision 3% v.KP zzgl. 20%  
GrESt 3,5 %  
GB-Eintragung 1,1 %

## Beschreibung

Zum Kauf gelangt eine ca. 81 m<sup>2</sup> 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 Vorraum. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Parkettböden ausgelegt, das Bad, die Toilette und das Vorzimmer sind verflies. 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.

[illegible]

## Wohnungsplan



## Bilder



Vorzimmer



Küche



Küche



Vorzimmer



WC



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Vorraum



Abstellraum



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Wohnzimmer



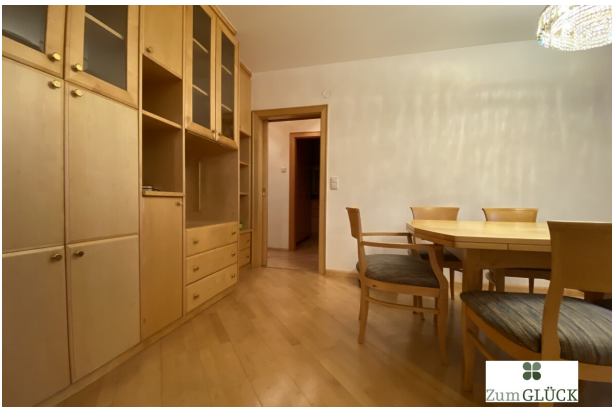
Bad



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer

<b>BEZEICHNUNG</b>	Energieausweis	<b>Umsetzungsstand</b>	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 <sub>Ref, SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq, SK</sub>	f <sub>GEE, SK</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**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>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</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.**



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2.231,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	250 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.784,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3512 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	6.088,2 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.326,2 m <sup>2</sup>	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 <sub>c</sub> )	2,62 m	mittlerer U-Wert	0,460 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	29,90	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 39,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 39,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 98,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,95
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

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

## ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>
Ausstellungsdatum	09.04.2021
Gültigkeitsdatum	08.04.2031
Geschäftszahl	<input type="text"/>

ErstellerIn Brichard Immobilien Service GmbH

Unterschrift

**brichard**  
immobilien service

Brichard Immobilien Service GmbH  
Peter-Jordan-Straße 8 | 1190 Wien | AT | EU  
Tel: [+43-1] 369 24 56 | Fax: dw 936