

Exposé

Terrassenwohnung in Wien

Eigentum-jetzt preiswert kaufen statt mieten



Objekt-Nr. OM-395046

Terrassenwohnung

Verkauf: **403.000 €**

Ansprechpartner:
Anneliese Schneider
Telefon: +43 678 1228740
Mobil: +43 678 1228740

Axel-Corti-Gasse 8
1210 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	88,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	234 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der richtige Zeitpunkt, um eine Wohnung zu kaufen, profisionsfrei, zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis:

3-Zimmer 78m² mit Terrasse 10,30m² inkl Garage

€403.000,- Wohnung

€25.000,- Garage (soll zusammen mit der Wohnung erworben werden)

€0,- Einlagerungsraum Keller

€0,- Einbauküche, Bad, Abstellraum

Anfragen telefonisch 0678 1228740

Alle drei Zimmer besitzen Ausgänge auf die 10,30m² große Terrasse. Einige Pflanzbecken und Rankhilfen sind vorhanden, Gardena-Bewässerung und ein frostsicherer Camper Wasseranschluss ebenfalls.

Der Grundriss der Wohnung wurde so gestaltet, dass eine begehbarer Garderobe und ein großer Abstellraum zur Verfügung stehen. In den Zimmern bleibt mehr Platz für eine ansprechende Gestaltung ohne große Schrankwände.

Zur Wohnung gehört auch ein 3,4m² großer Einlagerungsraum im Kellergeschoss, sowie ein Tiefgaragenplatz auf derselben Ebene.

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand, es wurde auch neu ausgemalt. In der Wohnung verbleiben eine DAN Küche und diverse Einbauten im Abstellraum, in der begehbarer Garderobe und im Bad. Im Bad gibt es anstelle einer Badewanne eine geräumige Dusche. Für das Plus an Hygiene wurde ein Bidet im WC eingebaut.

Heizung mit Fernwärme

Betriebskosten Wohnung €234,-

Betriebskosten Garage €35,-

Vorhandene Rücklagen Stand 10/24 €228.140,-

Ausstattung

Kabel-TV-Netz: Anschlussdose im WZ, in den restlichen Zimmern Leerverrohrung.

Fenster und Terrassentüren: Holz-Alu 3-fach verglast plus aussenliegender Sonnenschutz (Raffstores der Fa. Hella)

Allgemeinräume:

1 Kinderwagenabstellraum, 1 Fahrradabstellraum

2 Nebengebäude mit je 1 Müllraum und 1 weitere Fahrradabstellbox

1 Kleinkinderspielplatz, 1 Ballspielwiese

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

2 Supermärkte befinden sich in ca 200m Entfernung.

Die Wohnung ist nach Osten ausgerichtet. Der Baukomplex befindet sich in der Axel-Corti-Gasse, einer verkehrsberuhigten Zufahrtsstrasse, ist von einer privaten Grünanlage umgeben und ist barriere- und autofrei.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche - Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



SZ1 Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



begehbarer Garderobe SZ1



SZ1 & Garderobe Einrichtungsb

Exposé - Galerie



WC & Bidet



Bad, incl. mass-gefertigte Möb

Exposé - Galerie



Bad



Energieausweis 1

Exposé - Galerie

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖGEM M.9955
und Richtlinie 2002/91/EG

GEBÄUDEDATEN Amt-Cod-Gasse 8 - BP15 - BT5 - ST02

Brutto-Grundfläche	2.753,05 m ²	KLIMADATEN	
beheiztes Brutto-Volumen	8.757,89 m ³	Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
charakteristische Länge (x)	2,66 m	Seehöhe	160 m
Kompaktheit (AV)	0,38 fm	Heizgradlage	3449 Kd
mittlerer U-Wert (Um)	0,302 W/mK	Heiztage	215 d
LEK-Wert	19 -	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C
		Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Energieausweis (Mehrfamilienhaus)				
	Referenklima zonenbezogen	Standardklima zonenbezogen	Anforderung		
	spezifisch	spezifisch			
HWB	82.263 kWh/a	29,88 kWh/m ² a	35,87 kWh/m ² a	effektiv	
WWWB		35,170 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB-RH		1,625 kWh/a	0,59 kWh/m ² a		
HTEB-WW		40,827 kWh/a	14,75 kWh/m ² a		
HTEB		44,948 kWh/a	16,33 kWh/m ² a		
HEB		185,194 kWh/a	63,00 kWh/m ² a		
EEB		185,194 kWh/a	60,00 kWh/m ² a	64,04 kWh/m ² a	effektiv
PEB					
CO ₂					

ERLÄUTERUNGEN

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

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB): Energieleiste, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

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

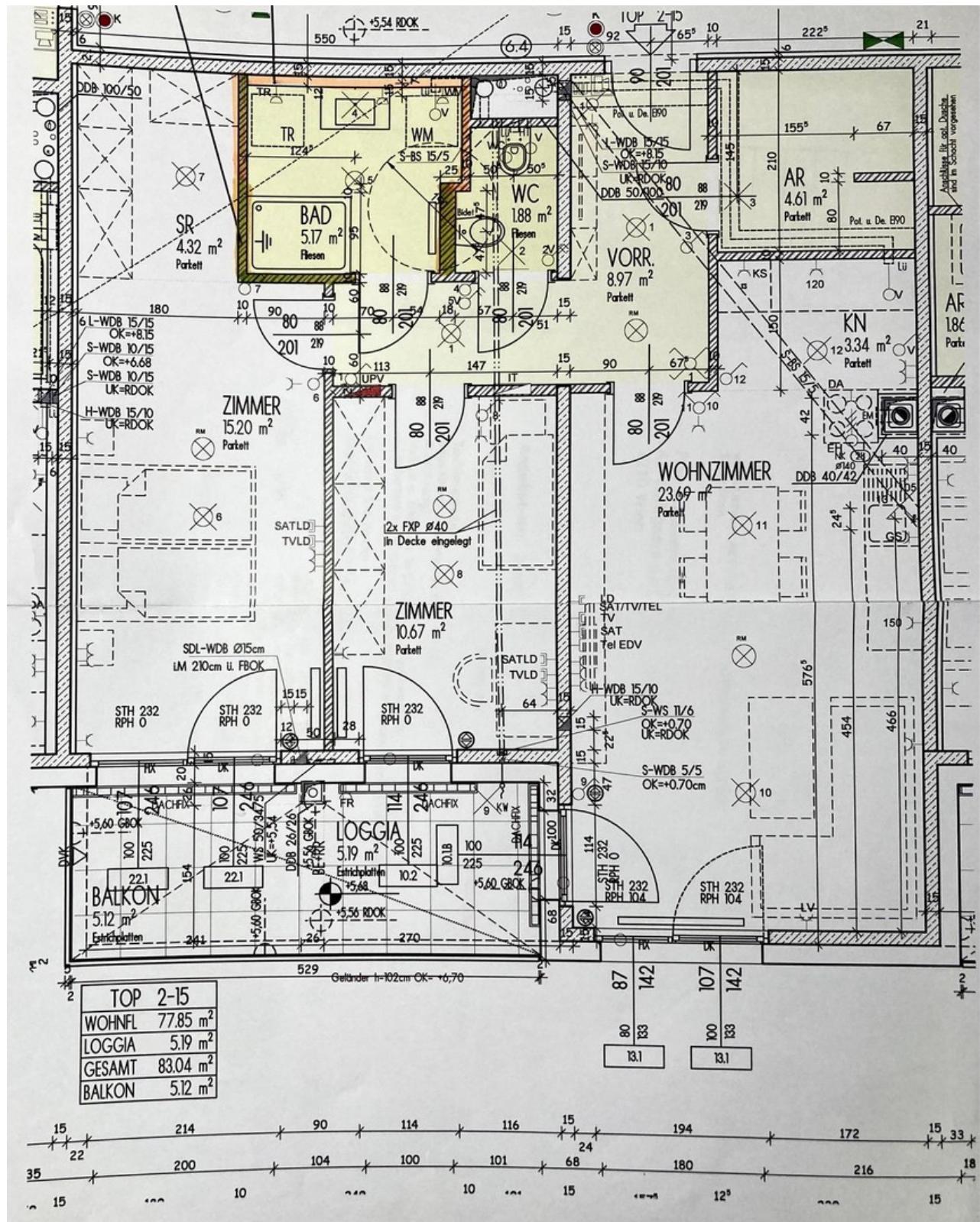
Die Energieausweise dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der individuellen Energieparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen eintreten. Individualisiertes Nutzungsmuster unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Übersicht und der Lage technisch keine Energieausweise von der österreichischen Energieaufsichtsstelle ausgestellt werden.

ArchiPHYSIK 9.0.0.040 - lizenziert für BRVZ GmbH LLAM 16.08.2012

77

Energieausweis 2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDE Axel-Corti-Gasse 8 - BPL3 - BT5 - STG2

Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Katastralgemeinde	Leopoldau
Straße	Axel-Corti-Gasse 8	KG-Nummer	01613
PLZ/Ort	1210, Wien-Floridsdorf	Einlagezahl	neu
EigentümerIn	Wiener Heim Wohnbaugesellschaft m.b.H.	Grundstücksnummer	1232/1, 1232/4

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

A ++

A +

A

B

C

D

E

F

G

30 kWh/m².a

[1]

[1] Anf. Bauordnung

ERSTELLT

Ersteller	Mischek Bauträger Service GmbH	Organisation	
Ersteller-Nr	(keine)	Ausstellungsdatum	16.08.2012
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	15.08.2022
Geschäftszahl		Unterschrift	

Mischek

MISCHEK BAUTRÄGER SERVICE GMBH
UNGARGASSE 64-66 / STG. 4
A - 1030 WIEN

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 (EAVG).

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG



GEBÄUDEDATEN Axel-Corti-Gasse 8 - BPL3 - BT5 - STG2

Brutto-Grundfläche	2.753,05 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	8.767,89 m ³
charakteristische Länge (lc)	2,66 m
Kompaktheit (A/V)	0,38 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,302 W/m ² K
LEK-Wert	19 -

KLIMADATEN

Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
Seehöhe	160 m
Heizgradtage	3449 Kd
Heiztage	215 d
Norm-Außentemperatur	-12,6 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch	
HWB	82.263 kWh/a	29,88 kWh/m ² a	85.076 kWh/a	30,90 kWh/m ² a	36,87 kWh/m ² a
WWWB			35.170 kWh/a	12,78 kWh/m ² a	
HTEB-RH			1.625 kWh/a	0,59 kWh/m ² a	
HTEB-WW			40.607 kWh/a	14,75 kWh/m ² a	
HTEB			44.948 kWh/a	16,33 kWh/m ² a	
HEB			165.194 kWh/a	60,00 kWh/m ² a	
EEB			165.194 kWh/a	60,00 kWh/m ² a	64,04 kWh/m ² a
PEB					erfüllt
CO2					

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmeverbedarf (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 Wärmeerzeugung und -verteilung 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.