

# Exposé

## Wohnung in Mödling

**3-Zimmer, Loggia, Ruhelage, neue Fenster, südseitig,  
hell, HTL, Anninger, provisionsfrei, KAUF**



Objekt-Nr. OM-415181

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Jochen Liska

Prießnitzgasse 6  
2340 Mödling  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	71,90 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	81,11 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	390 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia (Süden) nahe dem Wienerwald (Prießnitztal) und der HTL-Mödling, ideal unter anderem für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften (WG).

Diese helle und gut geschnittene 72,15 m<sup>2</sup> Wohnung im 1. Stock in der Prießnitzgasse besticht durch ihre ruhige Lage am Fuße des Eichkogels und ideale Aufteilung sowie moderne Ausstattung in Bad und WC. Die großzügige 9,21 m<sup>2</sup> Loggia nach Süden, lädt zum Entspannen ein und bietet zusätzlichen Wohnraum im Freien.

Auf insgesamt 81,11 m<sup>2</sup> Nutzfläche lässt es sich als Single, Pärchen, Familie oder Wohngemeinschaft bestens wohnen, da sämtliche Räume zentral begehbar sind, WC, Bad und Küche jeweils getrennt sind und ein Kellerabteil zur Verfügung steht.

Die komfortable Zentralheizung versorgt die Wohnung mit Warmwasser und Wärme in allen Zimmern.

---

Besondere Highlights:

- ✓ WG & Familien geeignet
  - ✓ Freifläche - Loggia südseitig
  - ✓ 2 Sonnenzimmer Richtung Süden ausgerichtet
  - ✓ Kellerabteil trocken
  - ✓ neue Fenster mit Innenjalouslyen (3-fach Wärme- & Schallschutz)
  - ✓ Waldnähe: perfekt für Spazier-, Wander- & Radtouren zu Annaberger Hinterbrühl, etc.
  - ✓ Optimale Infrastruktur: Supermarkt, Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schulen, HTL, Bus, Gastronomie
- 

Verfügbar: ab sofort bzw. nach Vereinbarung

Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft. Es fällt keine Maklergebühr an.

---

Die monatlichen Kosten (inkl. USt.) gliedern sich wie folgt:

Betriebskosten 213,38 €

Heizkostenakonto: 42,05 €

Warmwasserakonto: 31,78 €

Instandhaltung/Rücklage: 102,60 €

Gesamtkosten pro Monat inkl. USt.: 389,81 €

---

Ausstattung, Lagebeschreibung, Sonstiges siehe unten

---

## Ausstattung

- ✓ 1. Stock
  - ✓ Vorraum zentral
  - ✓ 3 helle Zimmer, getrennt begehbar
  - ✓ Loggia südseitig
  - ✓ Küche, Badezimmer, Toilette jeweils separat
  - ✓ Kellerabteil trocken
  - ✓ Zentralheizung und Heizkörper in allen Räumen
  - ✓ modern ausgestattete Sanitärbereiche
  - ✓ neue Fenster mit Innenjalousien (3-fach Wärme- & Schallschutz)
- 

Alle Zimmer sind mit Fenstern, Heizkörpern, weißen Wänden & Decken und Stromanschlüssen ausgestattet.

Durch den zentralen Vorraum mit Fliesen, Gegensprechanlage, Wohnungseingangstüre mit Sicherheitsriegel und Heizkörper sind sämtliche andere Räume erreichbar.

Die separate Küche verfügt über ein Fenster, einen Geschirrspüler, Backofen, Herd, Spüle mit Abtropfbereich, Arbeitsfläche, Laden, Ober- und Unterkästen, Gefrier-Kühlschränk-Kombination, Heizkörper und Fliesenboden.

Die beiden südseitigen Zimmer verfügen über eine Balkontüre mit Fenster zur Loggia und weisen einen Laminatboden auf. Ein Zimmer mit Fliesen ist Richtung Norden zum Garten ausgerichtet.

In dem gut ausgestatteten Badezimmer befindet sich eine Wellness-Dusche, ein Waschbecken, Fliesenboden, Fließen bis zur Türoberkante, Spiegelschrank mit Beleuchtung, Waschmaschinenanschluss, Handtuchtrockner/ Sprossenheizkörper.

Die moderne Toilette verfügt über ein Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Fliesenboden und teilweise Wandverfliesung.

Das Warmwasser und die Beheizung wird mittels Zentralheizung zur Verfügung gestellt, wodurch sich keine Therme oder ähnliche Gerätschaften innerhalb der Wohnung befinden und somit keine jährliche Wartung dieser anfällt.

Die Fenster und Innenjalousien der gesamten Wohnung wurden 2025 umfassend erneuert (3-fach-Glas, Wärme- und Schallschutz).

---

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

## Sonstiges

---

Original Inserat:

Shadowmap: <https://shorturl.at/VfQsy>

---

## **Lage**

Die Wohnung liegt am Fuße des Eichkogels - in der Prießnitzgasse 6, 2340 Mödling - in direkter Nähe zur HTL Mödling und profitiert von der einzigartigen Kombination aus Stadt Nähe (Mödling, Baden, Wien) und den weitreichenden Erholungsmöglichkeiten im Wienerwald. Frische Waldluft und dennoch alle städtischen Annehmlichkeiten in Reichweite. Die Lage verbindet den Komfort der Stadt mit den Vorzügen naturnaher Erholung – der Wienerwald ist praktisch vor der Haustür und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen auf den Anninger, über den Eichkogel, zum Husarentempel, in die Hinterbrühl oder nach Gumpoldskirchen ein.

In unmittelbarer Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal: Eine Bushaltestelle liegt nur 75 Meter entfernt, der Bahnhof ist in etwa 1,7 Kilometern erreichbar und der nächste Autobahnanschluss ist circa 3,75 Kilometer entfernt. Über die Weinberg-Panorama-Straße sind die Wein- und Kultur-Schauplätze Gumpoldskirchen, Thallern, Pfaffstätten, Baden, etc. einfach zu erreichbar.

Allgemeine Parkplätze sind im direkten Nahebereich auf der Straße vorhanden.

Diverse Freizeiteinrichtungen wie Waldspielplätze, Hundezonen, Biotope, Heurigen, Restaurants, etc. sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur für den täglichen Bedarf sowie Bildungseinrichtungen:

Volkschule 950m, Kindergarten 950m, HTL-Schule 500m, Supermarkt 550m, Apotheke 900m, Bankomat 450m

---

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer A 2



Zimmer A 3

# Exposé - Galerie



Zimmer A 4



Zimmer B 1



Zimmer B 2

# Exposé - Galerie



Zimmer B 3



Zimmer C 1

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



WC



Loggia 1

# Exposé - Galerie



Loggia 2



Vorraum 1



Vorraum 2

# Exposé - Galerie



Vorraum 3

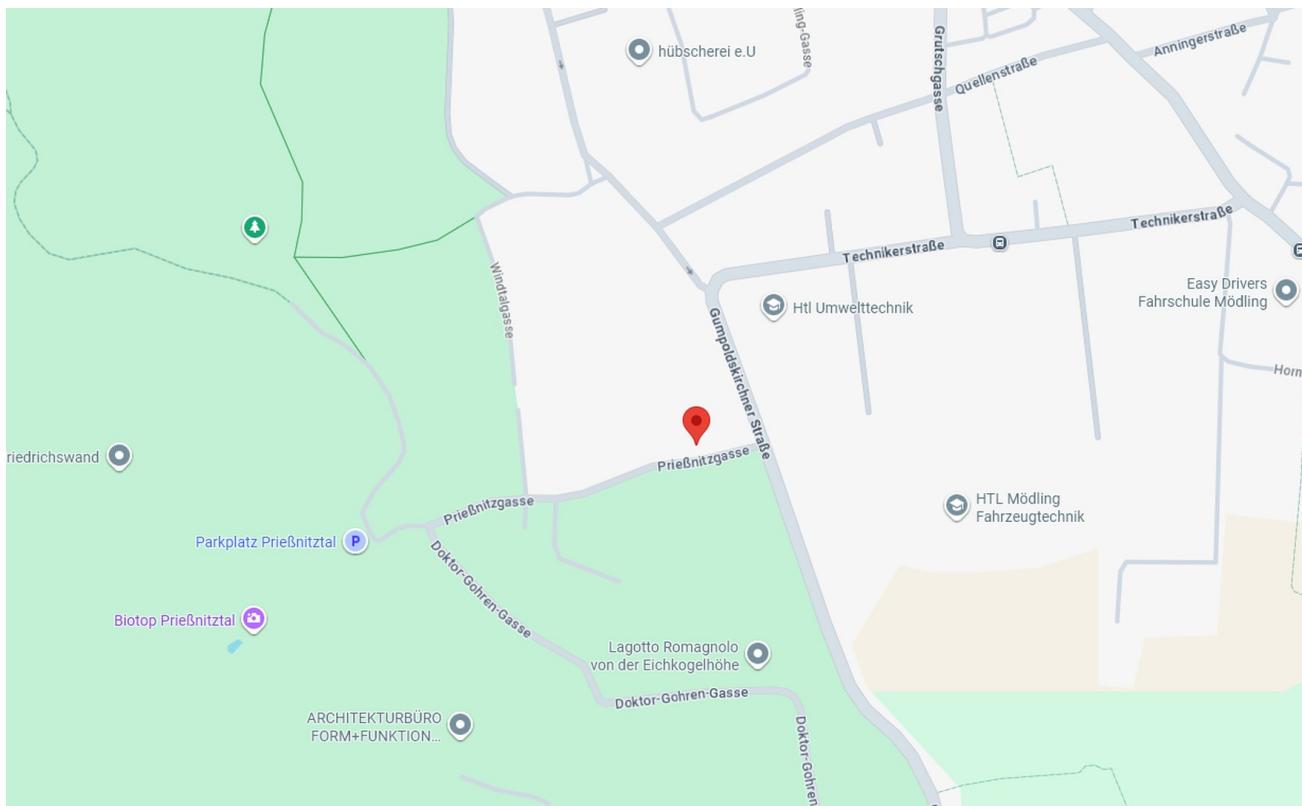


Kellerabteil

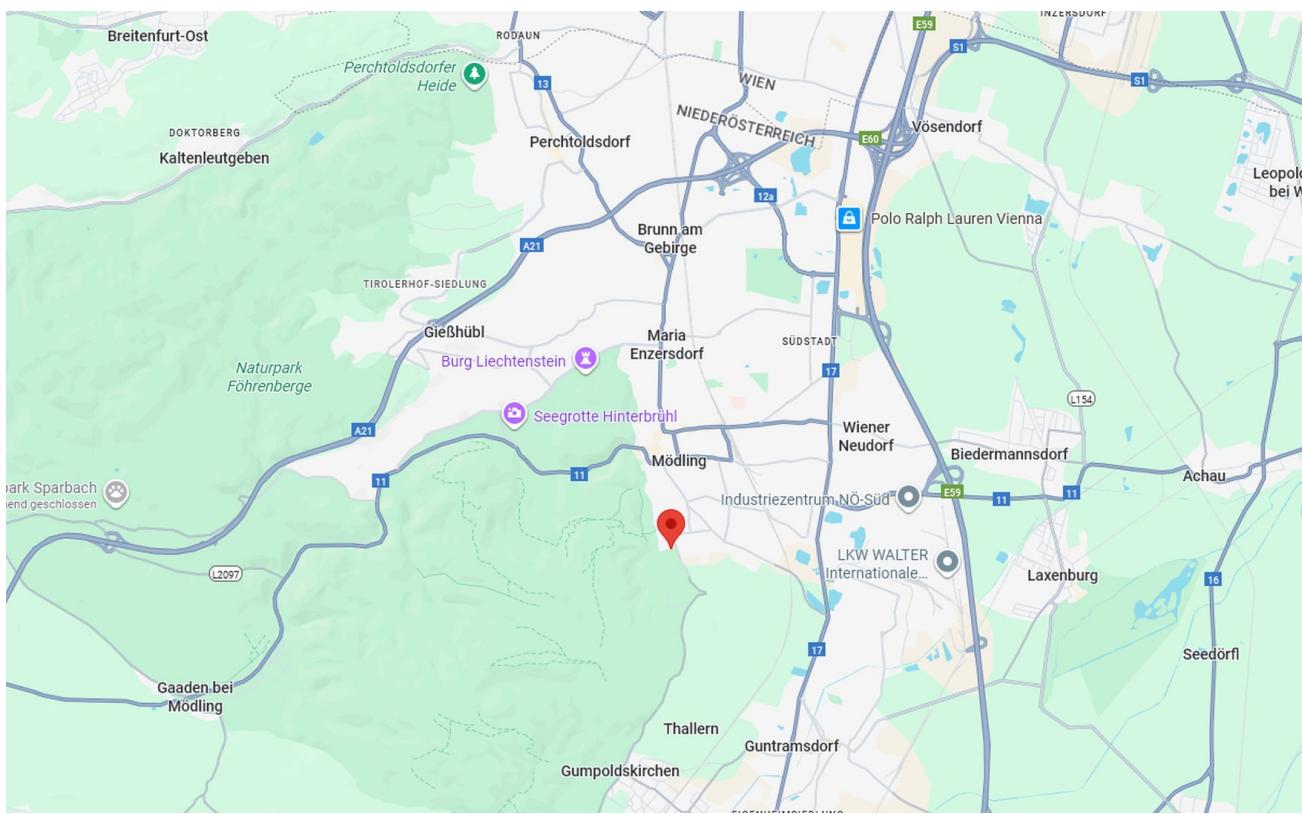


Haus

# Exposé - Galerie

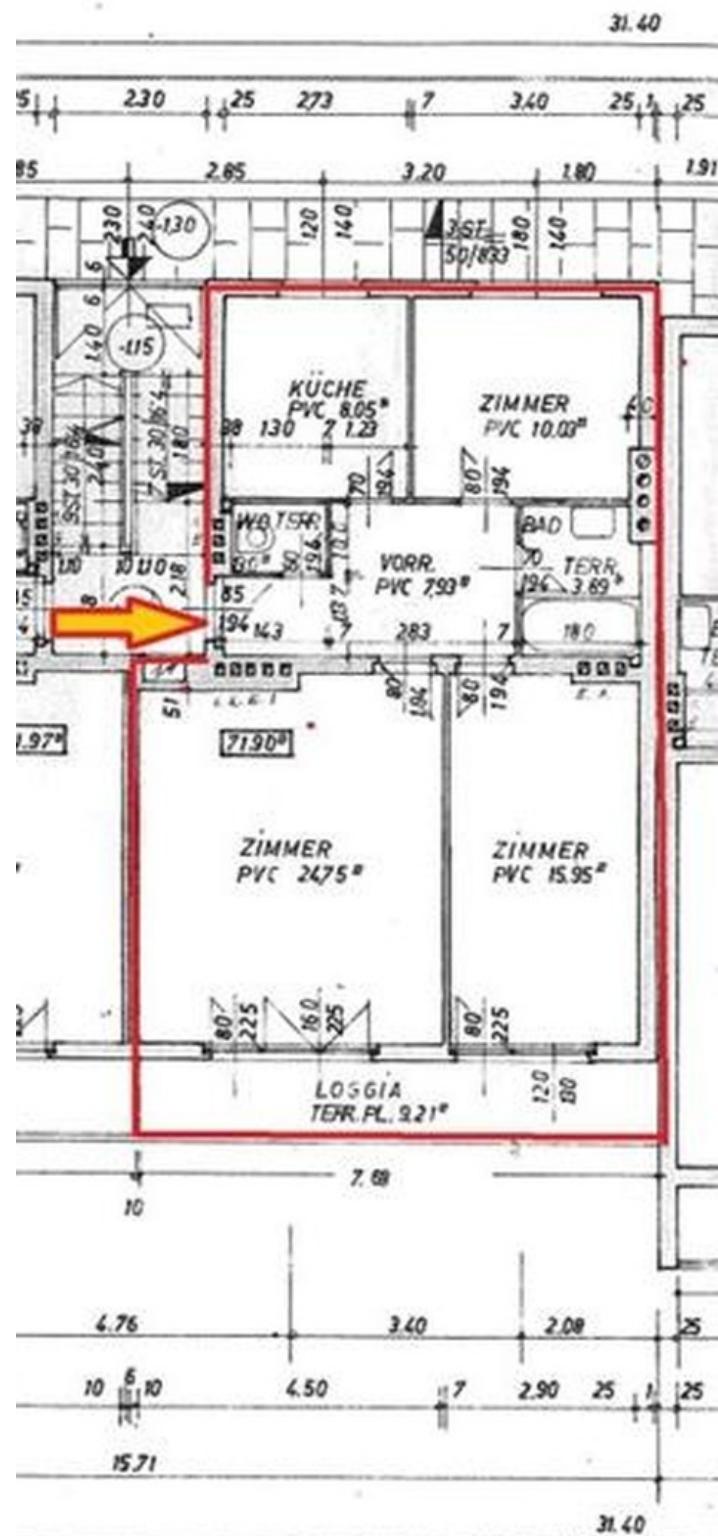


Mikrolage



Makrolage

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss Stockwerk

# Exposé - Anhänge

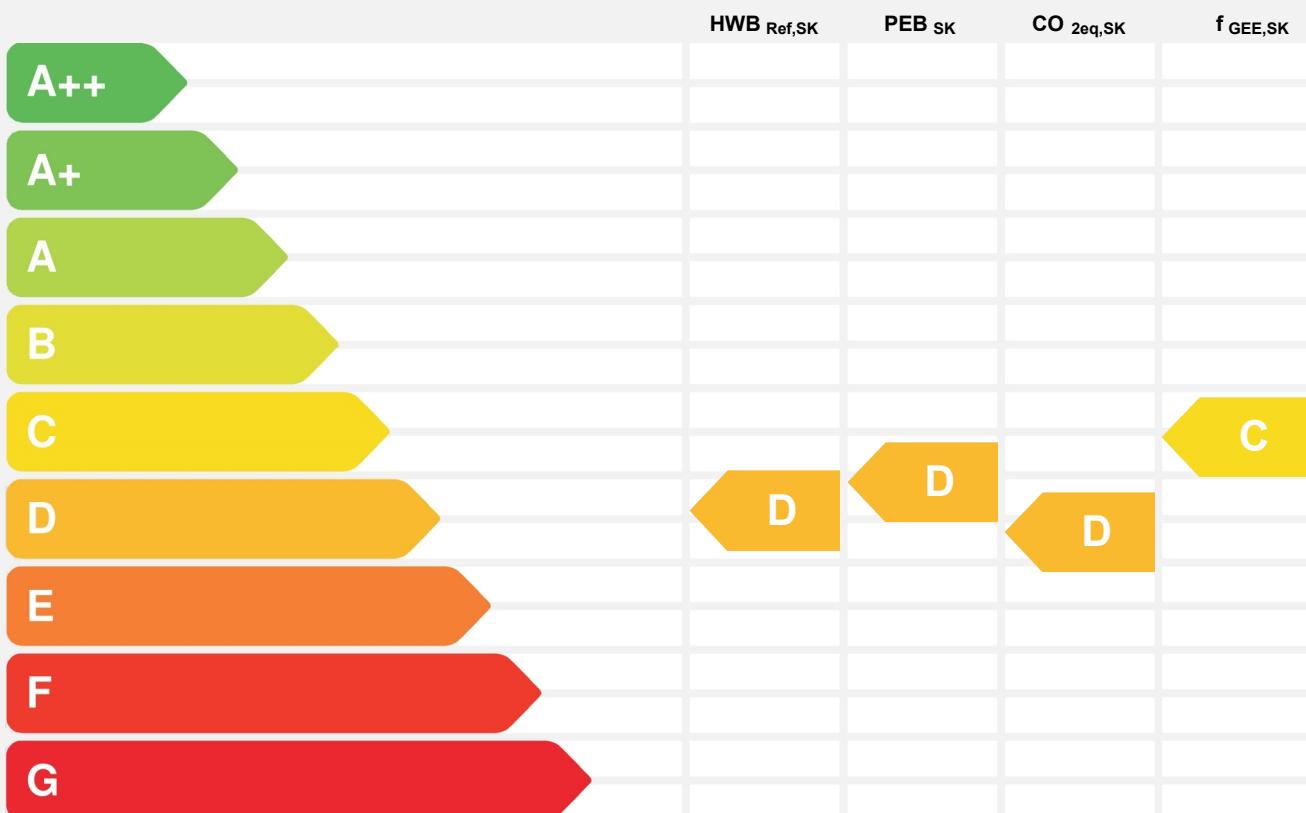
1. Energieausweis
2. Wohnungseigentumsvertrag
3. Vorschreibung

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES OIB-Richtlinie 6  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Prießnitzgasse Mödling	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1985
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Prießnitzgasse 6	Katastralgemeinde	Mödling
PLZ/Ort	2340 Mödling	KG-Nr.	16119
Grundstücksnr.		Seehöhe	240 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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.

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

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

## GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	712,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	298 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	569,6 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 715 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen ( $V_B$ )	2 102,0 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 368,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,65 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,54 m	mittlerer U-Wert	0,66 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	55,64	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil- $V_B$	- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK} = 103,4 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizwärmebedarf	$HWB_{RK} = 103,4 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Endenergiebedarf	$EEB_{RK} = 172,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK} = 1,41$

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK} = 84\,738 \text{ kWh/a}$	$HWB_{Ref,SK} = 119,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK} = 84\,738 \text{ kWh/a}$	$HWB_{SK} = 119,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Warmwasserwärmebedarf	$Q_{tw} = 7\,277 \text{ kWh/a}$	$WWWB = 10,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK} = 119\,788 \text{ kWh/a}$	$HEB_{SK} = 168,2 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Energieaufwandszahl Warmwasser		$e_{AWZ,WW} = 2,11$
Energieaufwandszahl Raumheizung		$e_{AWZ,RH} = 1,23$
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{AWZ,H} = 1,30$
Haushaltsstrombedarf	$Q_{HHSB} = 16\,217 \text{ kWh/a}$	$HHSB = 22,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK} = 136\,004 \text{ kWh/a}$	$EEB_{SK} = 191,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK} = 158\,258 \text{ kWh/a}$	$PEB_{SK} = 222,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK} = 148\,299 \text{ kWh/a}$	$PEB_{n.ern.,SK} = 208,3 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBerm.,SK} = 9\,959 \text{ kWh/a}$	$PEB_{erm.,SK} = 14,0 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK} = 33\,267 \text{ kg/a}$	$CO_{2eq,SK} = 46,7 \text{ kg/m}^2\text{a}$
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		$f_{GEE,SK} = 1,43$
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK} = - \text{ kWh/a}$	$PVE_{EXPORT,SK} = - \text{ kWh/m}^2\text{a}$

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	IBS
Ausstellungsdatum	21.11.2023		Rieslinggasse 32, 2353 Guntramsdorf
Gültigkeitsdatum	20.11.2033	Unterschrift	
Geschäftszahl	2023/1052		

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

## Prießnitzgasse Mödling

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB Ref,SK 119      f GEE,SK 1,43**

### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	712 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub> 1,54 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	2 102 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub> 0,65 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	1 368 m <sup>2</sup>	

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

### Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (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 ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeelemente 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.

## Heizlast Abschätzung

### Prießnitzgasse Mödling

#### Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung

Berechnungsblatt

Bauherr

Planer / Baufirma / Hausverwaltung

Tel.:

Tel.:

Norm-Außentemperatur: -12,4 °C

Standort: Mödling

Berechnungs-Raumtemperatur: 22 °C

Brutto-Rauminhalt der

Temperatur-Differenz: 34,4 K

beheizten Gebäudeteile: 2 102,00 m³

Gebäudehüllfläche: 1 368,48 m²

Bauteile	Fläche A [m²]	Wärmed.- koeffizient U [W/m² K]	Korr.- faktor f [1]	Leitwert
				[W/K]
AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum	356,20	0,342	0,90	109,60
AW01 Außenwand Südseite	122,38	0,728	1,00	89,08
AW02 Außenwand	275,53	0,348	1,00	95,87
FE/TÜ Fenster u. Türen	114,42	2,414		276,17
KD01 Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller	356,20	0,712	0,70	177,51
IW01 Wand zu unkonditioniertem außenlufexp. Stiegenhaus	143,75	0,672	0,70	67,59
Summe OBEN-Bauteile	356,20			
Summe UNTEN-Bauteile	356,20			
Summe Außenwandflächen	397,91			
Summe Innenwandflächen	143,75			
Fensteranteil in Außenwänden 20,3 %	101,23			
Fenster in Innenwänden	13,19			
<b>Summe</b>				<b>816</b>
<b>Wärmebrücken (vereinfacht)</b>				<b>82</b>
<b>Transmissions - Leitwert</b>				<b>897,39</b>
<b>Lüftungs - Leitwert</b>				<b>191,34</b>
<b>Gebäude-Heizlast Abschätzung</b>		Luftwechsel = 0,38 1/h		<b>37,5</b>
<b>Flächenbez. Heizlast Abschätzung (712 m²)</b>			<b>[W/m² BGF]</b>	<b>52,60</b>

Die Gebäude-Heizlast Abschätzung dient als Anhaltspunkt für die Auslegung des Wärmeerzeugers.  
Für die Dimensionierung ist eine Heizlast-Berechnung gemäß ÖNORM H 7500 erforderlich.

Die erforderliche Leistung für die Warmwasserbereitung ist unberücksichtigt.

## Bauteile

### Prießnitzgasse Mödling

<b>AW01 Außenwand Südseite</b>					
bestehend	von Innen nach Außen		Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
Hohlziegelmauerwerk	B		0,3000	0,260	1,154
Gipsputz (1000)	B		0,0200	0,400	0,050
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt	<b>0,3200</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,73</b>
<b>AW02 Außenwand</b>					
bestehend	von Innen nach Außen		Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
Hohlziegelmauerwerk	B		0,3000	0,260	1,154
Gipsputz (1000)	B		0,0200	0,400	0,050
AUSTROTHERM EPS F	B		0,0600	0,040	1,500
	Rse+Rsi = 0,17	Dicke gesamt	<b>0,3800</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,35</b>
<b>IW01 Wand zu unkonditioniertem außenluftexp. Stiegenhaus</b>					
bestehend	von Innen nach Außen		Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
Hohlziegelmauerwerk	B		0,3000	0,260	1,154
Gipsputz (1000)	B		0,0300	0,400	0,075
	Rse+Rsi = 0,26	Dicke gesamt	<b>0,3300</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,67</b>
<b>AD01 Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum</b>					
bestehend	von Außen nach Innen		Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
AUSTROTHERM EPS F	B		0,1000	0,040	2,500
Betonhohldielendecke	B		0,2000	1,000	0,200
Gipsputz (1000)	B		0,0100	0,400	0,025
	Rse+Rsi = 0,2	Dicke gesamt	<b>0,3100</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,34</b>
<b>KD01 Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller</b>					
bestehend	von Innen nach Außen		Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$
Polyolefin-Bodenbelag Basis von PE/PU 1300 kg/m³	B		0,0150	0,190	0,079
AUSTROTHERM EPS F	B		0,0300	0,040	0,750
Baumit Estriche	B		0,0500	1,400	0,036
Betonhohldielendecke	B		0,2000	1,000	0,200
	Rse+Rsi = 0,34	Dicke gesamt	<b>0,2950</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,71</b>

Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m²K], Dichte [kg/m³],  $\lambda$ [W/mK]

\*... Schicht zählt nicht zum U-Wert    F... enthält Flächenheizung    B... Bestandsschicht

RTu ... unterer Grenzwert RTo ... oberer Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946

## Geometrieausdruck

### Prießnitzgasse Mödling

<b>Brutto-Geschoßfläche</b>				<b>712,00m<sup>2</sup></b>
Länge [m]	Breite [m]		BGF [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung
712,000 x	1,000		= 712,00	
<b>Brutto-Rauminhalt</b>				<b>2 102,00m<sup>3</sup></b>
Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	BRI [m <sup>3</sup> ]	Anmerkung
2102,000 x	1,000 x	1,000	= 2 102,00	
<b>AW01 - Außenwand Südseite</b>				<b>185,26m<sup>2</sup></b>
Länge [m]	Höhe[m]		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung
31,400 x	5,900		= 185,26	
abzüglich Fenster-/Türenflächen				<b>62,880m<sup>2</sup></b>
Bauteilfläche ohne Fenster/Türen				<b>122,380m<sup>2</sup></b>
<b>AW02 - Außenwand</b>				<b>313,88m<sup>2</sup></b>
Länge [m]	Höhe[m]		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung
13,200 x	5,900		= 77,88	
26,800 x	5,900		= 158,12	
77,880 x	1,000		= 77,88	
abzüglich Fenster-/Türenflächen				<b>38,350m<sup>2</sup></b>
Bauteilfläche ohne Fenster/Türen				<b>275,530m<sup>2</sup></b>
<b>IW01 - Wand zu unkonditioniertem Außenluftexp. Stiegenhaus</b>				<b>156,94m<sup>2</sup></b>
Länge [m]	Höhe[m]		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung
26,600 x	5,900		= 156,94	
abzüglich Fenster-/Türenflächen				<b>13,190m<sup>2</sup></b>
Bauteilfläche ohne Fenster/Türen				<b>143,750m<sup>2</sup></b>
<b>AD01 - Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum</b>				<b>356,20m<sup>2</sup></b>
Länge [m]	Breite[m]		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung
356,200 x	1,000		= 356,20	
<b>KD01 - Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller</b>				<b>356,20m<sup>2</sup></b>
Länge [m]	Breite[m]		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung
356,200 x	1,000		= 356,20	

## Fenster und Türen

### Prießnitzgasse Mödling

Typ	Bauteil	Anz.	Bezeichnung	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	Ug W/m <sup>2</sup> K	Uf W/m <sup>2</sup> K	PSI W/mK	Ag m <sup>2</sup>	Uw W/m <sup>2</sup> K	AxUxf W/K	g	fs
<b>N</b>														
B	EG AW02	8	1,80 x 1,40	1,80	1,40	20,16			14,11	2,50	50,40	0,62	0,50	
B	EG AW02	8	1,20 x 1,40	1,20	1,40	13,44			9,41	2,50	33,60	0,62	0,50	
B	EG IW01	8	0,85 x 1,94 Haustür	0,85	1,94	13,19				2,50	23,09			
<b>24</b>				<b>46,79</b>			<b>23,52</b>			<b>107,09</b>				
<b>O</b>														
B	EG AW02	2	1,08 x 1,10	1,08	1,10	2,38			1,66	2,50	5,94	0,62	0,50	
<b>2</b>				<b>2,38</b>			<b>1,66</b>			<b>5,94</b>				
<b>S</b>														
B	EG AW01	8	1,20 x 1,30	1,20	1,30	12,48			8,74	2,50	31,20	0,62	0,50	
B	EG AW01	12	0,80 x 2,25	0,80	2,25	21,60			15,12	2,50	54,00	0,62	0,50	
B	EG AW01	8	1,60 x 2,25	1,60	2,25	28,80			20,16	2,50	72,00	0,62	0,50	
<b>28</b>				<b>62,88</b>			<b>44,02</b>			<b>157,20</b>				
<b>W</b>														
B	EG AW02	2	1,08 x 1,10	1,08	1,10	2,38			1,66	2,50	5,94	0,62	0,50	
<b>2</b>				<b>2,38</b>			<b>1,66</b>			<b>5,94</b>				
<b>Summe</b>		<b>56</b>		<b>114,43</b>			<b>70,86</b>			<b>276,17</b>				

Ug... Uwert Glas Uf... Uwert Rahmen PSI... Linearer Korrekturkoeffizient Ag... Glasfläche

g... Energiedurchlassgrad Verglasung fs... Verschattungsfaktor

Typ... Prüfnormmaßtyp

B... Fenster gehört zum Bestand des Gebäudes

## RH-Eingabe

### Prießnitzgasse Mödling

## Raumheizung

### Allgemeine Daten

**Wärmebereitstellung** gebäudezentral

### Abgabe

**Haupt Wärmeabgabe** Radiatoren, Einzelraumheizer

**Systemtemperatur** 40°/30°

**Regelfähigkeit** Raumthermostat-Zonenregelung mit Zeitsteuerung

**Heizkostenabrechnung** Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

### Verteilung

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]
<b>Verteilleitungen</b>	Ja	3/3	Ja	34,84	0
<b>Steigleitungen</b>	Ja	3/3	Ja	56,96	100
<b>Anbindeleitungen</b>	Ja	3/3	Ja	398,72	

**Speicher** kein Wärmespeicher vorhanden

### Bereitstellung

**Bereitstellungssystem** Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff

**Standort** konditionierter Bereich

**Energieträger** Gas

**Heizgerät** Brennwertkessel

**Modulierung** ohne Modulierungsfähigkeit

**Heizkreis** konstanter Betrieb

**Baujahr Kessel** 2005-2006

**Nennwärmeleistung** 95,69 kW Defaultwert

Korrekturwert des Wärmebereitstellungssystems  $k_f$  = 0,50% Fixwert

Kessel bei Vollast 100%

Kesselwirkungsgrad entsprechend Prüfbericht  $\eta_{100\%}$  = 96,0% Defaultwert

Kesselwirkungsgrad bei Betriebsbedingungen  $\eta_{be.100\%}$  = 96,0%

Betriebsbereitschaftsverlust bei Prüfung  $q_{bb,Pb}$  = 0,7% Defaultwert

### Hilfsenergie - elektrische Leistung

**Umwälzpumpe**

107,66 W Defaultwert

\*) Wert pro Wärmebereitstellungseinheit (Wohnung bzw. Nutzungseinheit)

## WWB-Eingabe

Prießnitzgasse Mödling

### Warmwasserbereitung

#### Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral  
kombiniert mit Raumheizung

#### Abgabe

Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

#### Wärmeverteilung ohne Zirkulation

Leitungslängen lt. Defaultwerten

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	konditioniert [%]	
Verteilleitungen	Ja	3/3	Ja	14,40	0	
Steigleitungen	Ja	3/3	Ja	28,48	100	
Stichleitungen				113,92	<b>Material</b> Stahl	2,42 W/m

#### Speicher

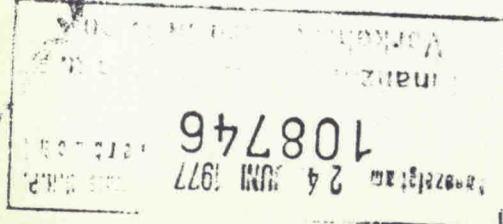
kein Wärmespeicher vorhanden

\*) Wert pro Wärmebereitstellungseinheit (Wohnung bzw. Nutzungseinheit)

abgeabschlossen zwitzen  
1.) den Ehegatten Dr. Wolfgang F. I. S. C. H und Herta F. I. S. C. H,  
Hochzeitsurkunden bzw. Angeteiltte, Wien B., Längsgasse 74/6;  
2.) den Ehegatten Edmund B. I. A. N. d. u. e. x und Otttilie B. I. A. n. d. u. e. x  
Kaufmannsgatten, Kotttingpunn, Brücklgasse 4, davor verstreten  
laut beglaubigtter Volzwacht durch Herta Dr. Helmuth Schmidt,  
RA in Baden, Wasserstraße 3;  
3.) Frau Suze K. A. I. K., Haushalt, Wien 9., Mollnitzgasse 21/2/16;  
4.) Herr Joachim B. A. H. m., Kaufm. Angestellter, Madiing, Prilebniitz-  
gasse 4 - . 6 und  
5.) Herrn Robert L. I. S. t., Realiittatenvermittler, Madiing, Hauptstr. 43  
als Mitteigentümer der Liegenschaft EZ 4093 Kat. Gem. Madiing.  
Parzelle 1279/2 Acker (Bauplatz) entliegennd in EZ 4093 das Grund-  
stückes Madiing befindet sich in Wohnhaus mit 2 Stiegen und  
Dreitelle Anteilen. Sie sind auch Eigentümer der in der Dreitelle  
schaft zu den in der folgenden Tabelle in Spalte 7 angeführten  
Dreitelle Vertragsstelle sind Mitteigentümer dieses Liegen-  
tusgessamt 9 Wohnungen und einer Garage.  
Auf der Liegenschaft Madiing, Prilebniitzgasse 4 - 6,  
Parzelle 1279/2 Acker (Bauplatz) entliegennd in EZ 4093 das Grund-  
stückes Madiing befindet sich in Wohnhaus mit 2 Stiegen und  
Dreitelle Anteilen. Sie sind auch Eigentümer der in der Dreitelle  
schaft zu den in der folgenden Tabelle in Spalte 7 angeführten  
Dreitelle Vertragsstelle sind Mitteigentümer dieses Liegen-  
tusgessamt 9 Wohnungen und einer Garage.  
Dreitelle in der Tabelle in Spalte 6 ersichtlichem Nutz-  
fläche wurden am mit Beschriftung des Bezirksgemeinderates Madiing vom  
18.3.1977, 4. Mach 15/76, rechtskräftig festgesetzt. Die Mitteigentümer schaft zu den in der folgenden Tabelle in Spalte 7 angeführten  
Dreitelle Anteilen. Sie sind auch Eigentümer der in der Dreitelle  
schaft zu den in der folgenden Tabelle in Spalte 7 angeführten  
Dreitelle Vertragsstelle sind Mitteigentümer dieses Liegen-  
tusgessamt 9 Wohnungen und einer Garage.  
genau bezzeichneten Wohnungen.

I.

Vertrag zur Begrundung von Wohnungsleigentum



Stiege	Top-Nr.	Geschoß	Räume bzw Fläche	Nutzfläche	Nutzwert	Miteigentumsanteil	Miteigentümer
				m²			
I	1	Erdgeschoß	Vr,WC,B,KÜ,3 Zi Loggia Kellerabteil 1	72.15 9.06 2.58	78/769	{ 39/769 39/769	Dr. Wolfgang Friasch Herta Friasch
I	2	Erdgeschoß	Vr,WC,B,KÜ,3 Zi Loggia Kellerabteil 2	71.25 9.06 2.46	76	{ 38/769 38/769	Edmund Brandner Ottillie Brandner
I	3	I.Stock	Vr,WC,B,KÜ,3 Zi Loggia Kellerabteil 3	72.15 9.06 2.60	78	78/769	Suse Karlik
I	4	I.Stock	Vr,WC,B,KÜ,3 Zi Loggia Kellerabteil 4	71.25 9.06 2.61	77	77/769	Joachim Böhm
I	5	Keller	Vr,WC,B,KÜ,3 Zi Kellerabteil 5	65.16 2.60	47	{ 47/1538 47/1538	Edmund Brandner Ottillie Brandner
II	1	Erdgeschoß	Vr,WC,B,KÜ,3 Zi Loggia Kellerabteil 7	80.50 9.06 2.91	87	87/769	Robert List
II	2	Erdgeschoß	Vr,WC,B,KÜ,3 Zi Loggia Kellerabteil 8	80.71 9.05 2.91	87	87/769	Robert List
II	3	I.Stock	Vr,WC,B,KÜ,3 Zi Loggia Kellerabteil 9	80.50 9.06 2.88	87	87/769	Robert List
II	4	I.Stock	Vr,WC,B,KÜ,3 Zi Loggia Kellerabteil 10	80.71 9.05 2.88	87	87/769	Robert List
II	-	Keller	Garage	129.23	65	65/769	Robert List

• Garbage.

Um Erügnetumaspätzliatt die Etüvarerläitung des mit den in der Spalte 7  
der Tabellä enthaltenen Miträgnetumaspätzliien verbindendena wohnumungs-  
erlagenstums an den in den Spalten 1 und 2 der Tabellä beziechneaten

**sichtlich zu machen:**

Die in Spalte B der Tabelle angeführten Personen  
die erstaßen die ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr weiteres  
Wissen und Einverständnis ab EZ 4093 das Grundstücke MADLING folgenden  
Entzugsantrag bearbeiten werden müssen:

• 81

• III

Die in Spalte B der vorstehenden Tabelle verzeichneten Mittergagentümer räumen sich wechselseitig das Recht auf ausschließliche Benutzung und alleinige Verfügung über in dem Wochenhause erzielten und in der Tabelle verzeichneten Wochenhagen bzw. die Garage in Süntel das § 1 des Wochenhagentumsgesetzes 1975, Bundesgesetzblatt 417/75, eben.

• II

*Die Eltern und ich haben uns  
in Baden aufgehalten*

*Eltern und ich  
in Baden*

*Eltern und ich*

Baden, am 14. Juni 1977  
Modling, am 1. Juni 1977

Wien 17. Mai 1977

*Eltern und ich  
in Baden*

*Eltern und ich*

Schmidt mit der grundlegenden Durchführung.  
Führung erfordert sehr seit solle. Sie bewillmächtigen Herrn Dr. Helmut  
Günzen, falls dies aus formellen Gründen zu beschäftigen Durch-  
RA in Baden, Wassergrasse 3 dieses Vertrag abzunehmen, bzw. zu er-  
Die Vertragstelle ermächtigen Herrn Dr. Helmut Schmidt,

VIII.

galtten die Bestimmungen des wissenschaftlichen Ausschusses 1975.  
Sowohl in diesem Vertrag nicht andernfalls festgelegt,

VII.

wird.  
wirkt die jeweiligen gewissenhaften Verwaltungen übergehen  
Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung erichtet,

VI.

tragend die Parteien unterlassen.  
Führung dieses Vertrages verhindern Abgrenzen, Gebühren und Kosten  
Samtliche mit der Errichtung und Buchhaltung Durch-

V.

*KM*

*Wien - Josefstadt*

*17. Mai 1977*

*1, Riemergasse 7*

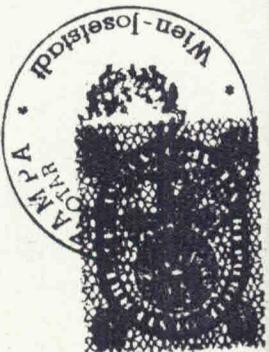
**Bezirksgericht Innere Stadt Wien**

*Urkunde aus Bogen bestehend, mit gestempelt  
zur Zahl bei Finanzamt angezeigt zur Zahl  
wird bestätigt*

*1090 Wien, Alsergrund 8/12/77*

*do, 13.5.77 die Kartei,*

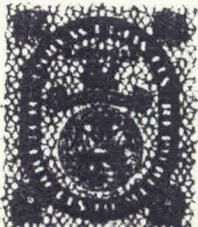
*A.37a/77 die Echtheit der Unterlagen.*



*B.R.Z. 225/77*

*Die Unterschriften von Dr. Wolfgang Fischer, Hochschuldozent, 1080 Wien, Langegasse 74/6 und Frau Hertha Fischer, 1080 Wien, Langegasse 74/6 und Mal enttäuschen und erstaunen und siebzige.*

*Hochschuldozent, 1080 Wien, Langegasse 74/6 und Frau Hertha Fischer, Am Gestelle, 1080 Wien, am sechzehnten Langegasse 74/6, sind echt. - Wien, am sechzehnten*





B.R.Z. 681/1977

Die Echtheit der Urkunde ist des Herrn Joachim Böhm,  
Kaufmannscher Anwalt, 2340 Mödling Präsentz  
Rasse 4-6 und des Herrn Robert Lits, Realiattenever-  
mittler, 2340 Mödling Hauptstraße 43, wird bestätigt.  
Mödling, am ersten Juni entausendneunhundertsebenund-  
siebzig. (1.6.1977).



B.R.Z. 705/1977

Die Echtheit der Urkunde ist des Herrn Dr. Helmut SCHMID,  
Rechtsanwalt, Nassargasse 3, 2500 Baden, wird bestätigt.  
Baden, am vierzehnten Juni neunzehnhundertfünfundvierzig. (14.6.1977).



Die Abschrift ist mit dem Stempel verstreut  
bestehenden, mit folgendem  
Urschrift gleichlaufen.  
Dieser Abschrift ist aus  $\frac{1}{2}$  Blatt  
bestehenden, mit folgendem  
Geschäftsbeilung, am  
10. Nov. 1977  
Bezirksgericht Mödling



der Zeitung vom 13.3.1977  
Foto: Oskar Klemm

Abt. 4, am 28.3.1977  
Bezirkssgericht Wöllding,

Passung der Zeitung vom 13.3.1977.

Die Nutzwertfestzung erlaubt sich auf das unbekannte Gutachten des Nu. - Beziehungen allein in dem Die Nutzwertfestzung erlaubt sich auf das unbekannte Gutachten des Nu. - Beziehungen allein in dem Bezug:

Bezug:

Hohnhausendage ..... 769,-

desamtnutzung der Gemeinde.

Gebühre 129,23 0,50 0,50,- 55,-

Kellerrabatte 10 2,88 0,20 1,- 87,-

Loggia 9,05 0,50 5,-

WIE Egg/2 80,71 1,00 81,-

Kellerrabatte 9 2,88 0,20 1,- 87,-

Loggia 9,06 0,50 5,-

WIE Egg/1 80,50 1,00 81,-

Kellerrabatte 8 2,91 0,20 1,- 87,-

Loggia 9,05 0,50 5,-

Vr, WC, B, Ku, 3 Zi 80,71 1,00 81,-

Kellerrabatte 7 2,91 0,20 1,- 87,-

Loggia 9,06 0,50 5,-

Vr, WC, B, Ku, 3 Zi 80,50 1,00 81,-

Nutz- Nutz- Einzel-Gesamt- Raum bzw. Fläche, m<sup>2</sup> Wert/m<sup>2</sup> Nutzwert

escob/ Nr.

Teige 2:



Grenzgasse 2, 2340 Mödling  
Rücksendung

Herr  
Ing. Ernst Liska  
Anningerstraße 31/3/1  
2340 Mödling  
Österreich

Rechnungsnummer R202539013300010  
Objekt Prie06 - EG Prießnitzgasse 6  
UID-Nummer ATU59187025  
Adresse Prießnitzgasse 6  
2340 Mödling

**Gerne helfen wir Ihnen weiter**  
Telefonnummer +43 2236 22378  
Bearbeiter -  
E-Mail office@ds-realtreuhand.at

Mödling, am 12.09.2025

## Vorschreibung aus Budget (Einheit: Stg. 1/3)

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Sie verliert Ihre Gültigkeit, sobald sie durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird bzw. am Ende des Vertragsverhältnisses. **Gültig ab: 01.10.2025**

**Sehr geehrter Herr Ing. Ernst Liska!**

Hiermit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
02 - Betriebskostenakonto	10 %	€ 193,98
03 - Heizkostenakonto	20 %	€ 35,04
03 - Warmwasserakonto	10 %	€ 28,89
04 - Instandhaltung	0 %	€ 102,60
Gesamt netto		€ 360,51
+ 10% USt		€ 22,29
+ 20% USt		€ 7,01
<b>Ihre monatliche Vorschreibung</b>		<b>€ 389,81</b>

Wir bitten Sie, die **Zahlungen bis spätestens 5. des Monats** auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

**Bankname** Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen; **IBAN** AT86 3225 0000 0070 3348; **BIC** RLNWATWWGTD;  
Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R202539013300010

Mit freundlichen Grüßen  
DS Realtreuhand GmbH