

# 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 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	81,11 m²	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 Innenjalousien (3-fach Wärme- & Schallschutz)
- ✓ Waldnähe: perfekt für Spazier-, Wander- & Radtouren zu Anninger, 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 €

Heizkostenkonto: 42,05 €

Warmwasserkonto: 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-Kühlschrank-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, Handtuchrockner/ 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 Stadtnähe (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

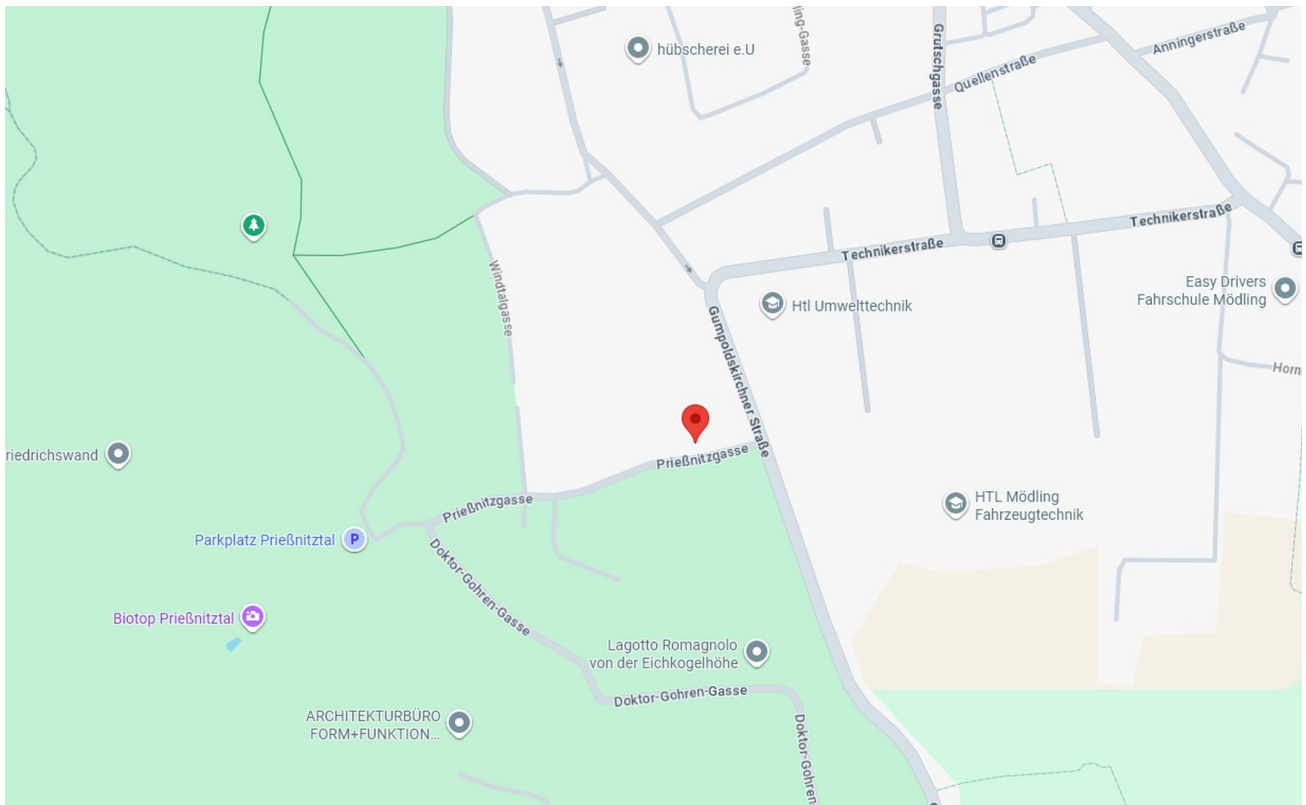


Kellerabteil

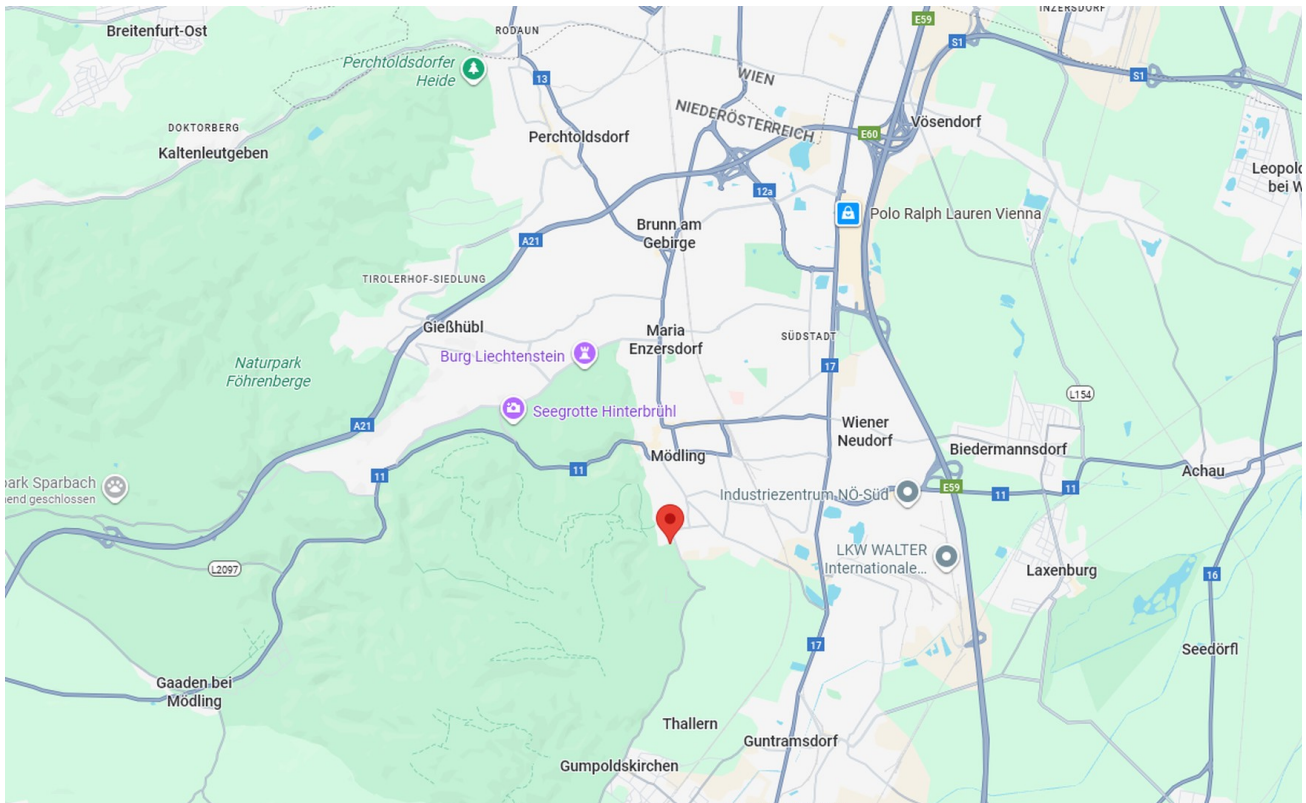


Haus

# Exposé - Galerie



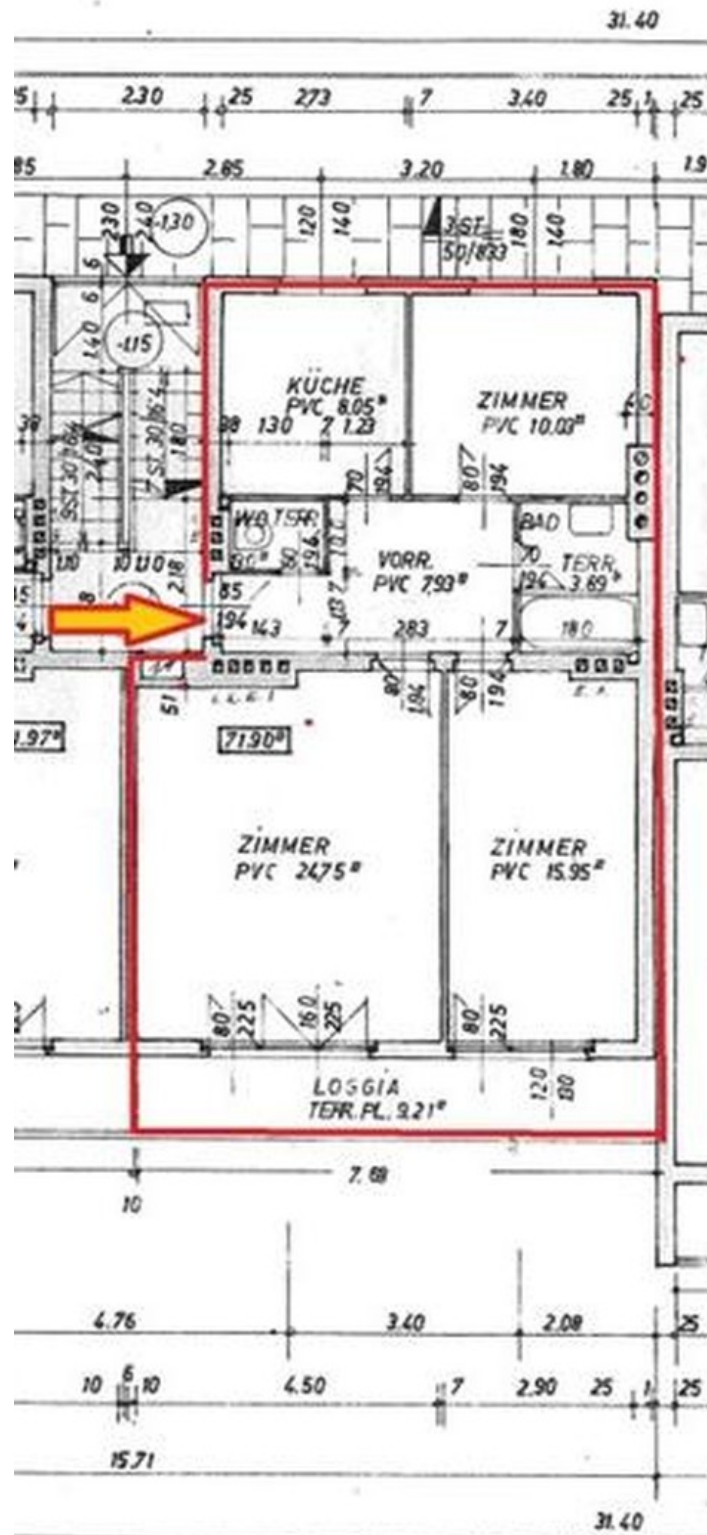
Mikrolage



Makrolage



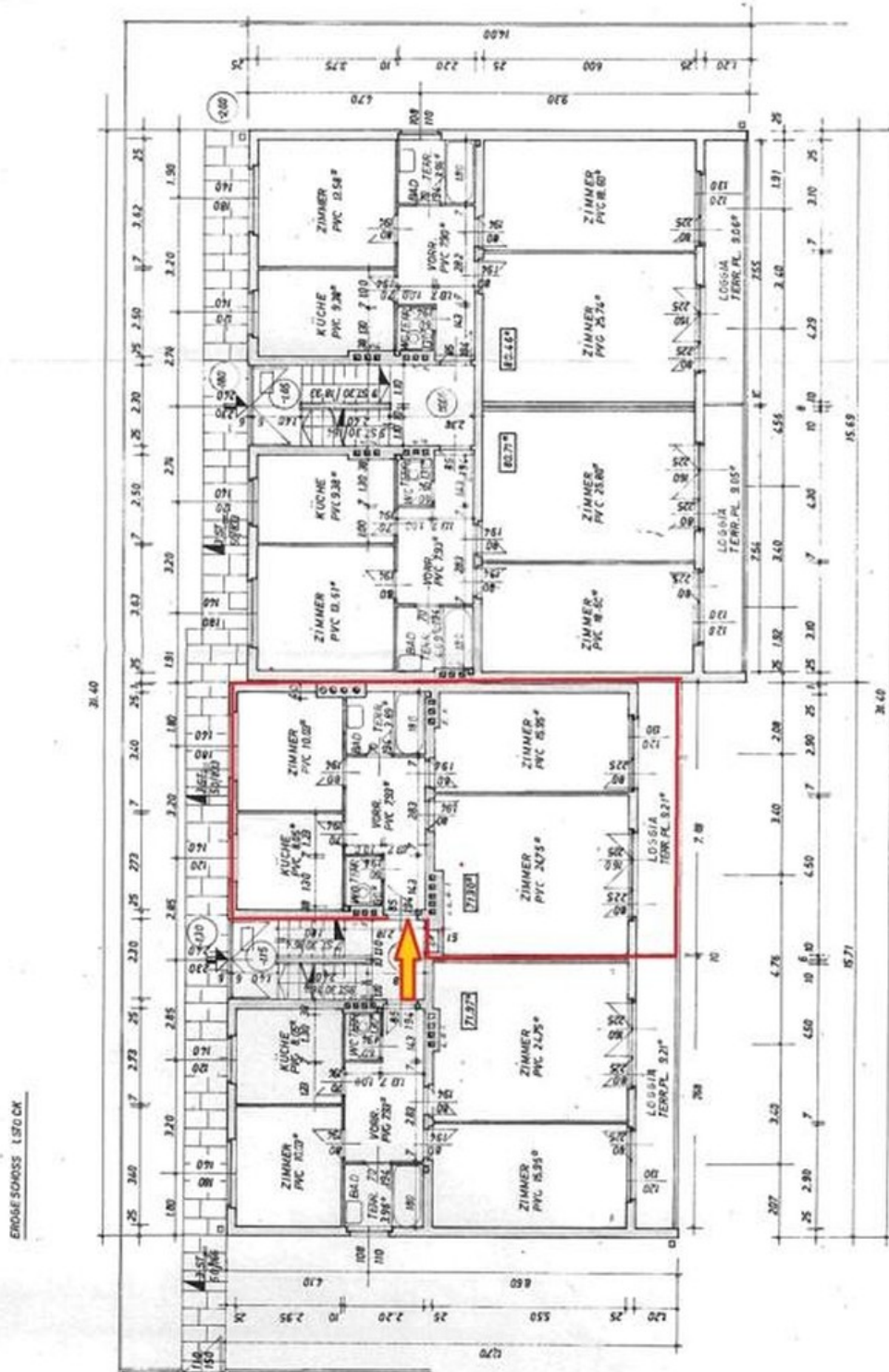
# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Stockwerk

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Wohnungseigentumsvertrag
3. Verschreibung

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
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.

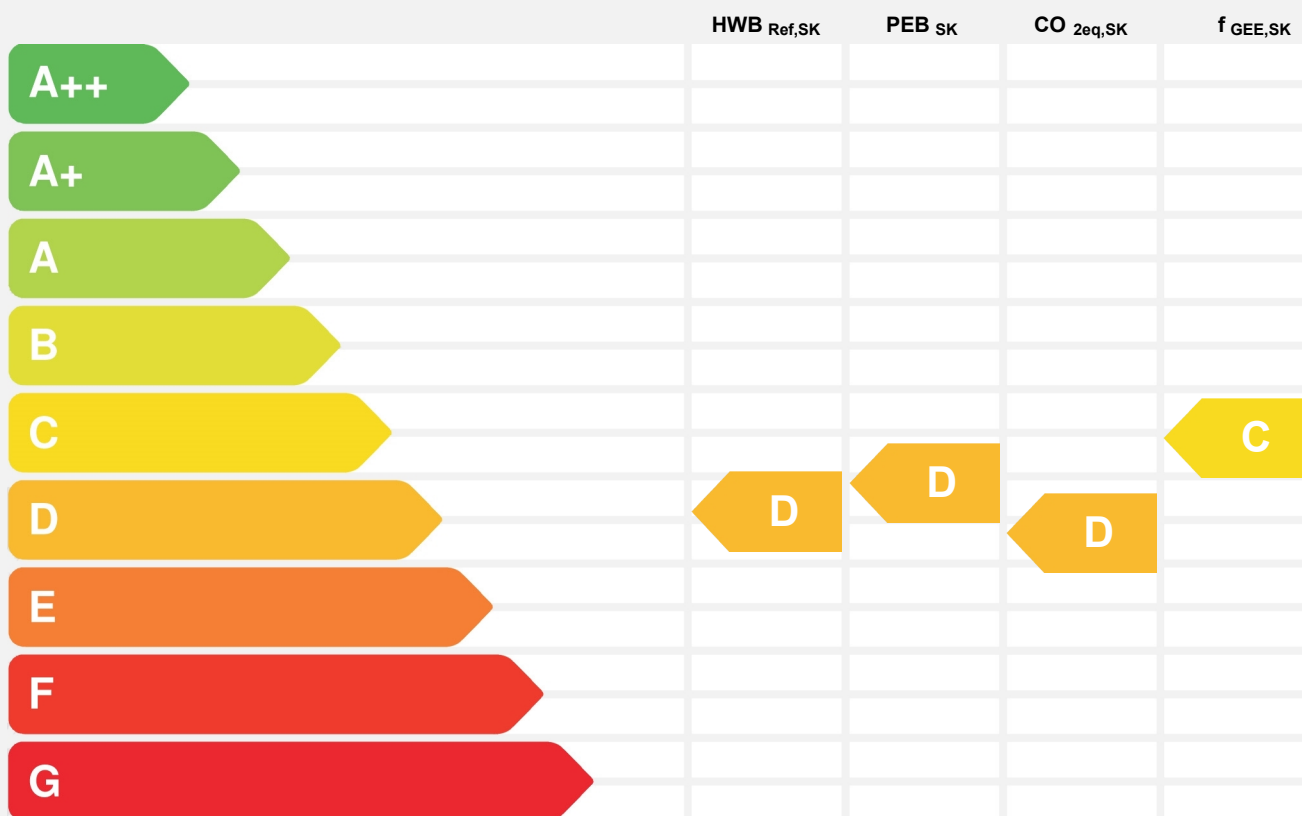
16119

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.

**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.**

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 <sub>B</sub> )	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 <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 103,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 103,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 172,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,41

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 84 738 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 119,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 84 738 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 119,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 7 277 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 119 788 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 168,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,11
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,23
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,30
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 16 217 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 136 004 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 191,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 158 258 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 222,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em.,SK</sub> = 148 299 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub> = 208,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem.,SK</sub> = 9 959 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub> = 14,0 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 33 267 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 46,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,43
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> 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.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 119**      **f<sub>GEE,SK</sub> 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 Gebäudeteile 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

Berechnungs-Raumtemperatur: 22 °C

Temperatur-Differenz: 34,4 K

Standort: Mödling

Brutto-Rauminhalt der

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 außenluftexp. 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>[W/K]</b>	<b>816</b>

**Wärmebrücken (vereinfacht)** [W/K] 82

**Transmissions - Leitwert** [W/K] 897,39

**Lüftungs - Leitwert** [W/K] 191,34

**Gebäude-Heizlast Abschätzung** Luftwechsel = 0,38 1/h [kW] 37,5

**Flächenbez. Heizlast Abschätzung (712 m²)** [W/m² BGF] 52,60

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</b>	<b>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	<b>Dicke gesamt</b>	<b>0,3200</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,73</b>
<b>AW02</b>	<b>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	<b>Dicke gesamt</b>	<b>0,3800</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,35</b>
<b>IW01</b>	<b>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	<b>Dicke gesamt</b>	<b>0,3300</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,67</b>
<b>AD01</b>	<b>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	<b>Dicke gesamt</b>	<b>0,3100</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,34</b>
<b>KD01</b>	<b>Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller</b>				
bestehend	von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	d / $\lambda$	
Polyolefin-Bodenbelag Basis von PE/PU 1300 kg/m <sup>3</sup>	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	<b>Dicke gesamt</b>	<b>0,2950</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,71</b>

Einheiten: Dicke [m], Achsabstand [m], Breite [m], U-Wert [W/m<sup>2</sup>K], Dichte [kg/m<sup>3</sup>],  $\lambda$  [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

Brutto-Geschoßfläche					712,00m <sup>2</sup>
Länge [m]	Breite [m]		BGF [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung	

712,000 x 1,000 = 712,00

Brutto-Rauminhalt					2 102,00m <sup>3</sup>
Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	BRI [m <sup>3</sup> ]	Anmerkung	

2102,000 x 1,000 x 1,000 = 2 102,00

AW01 - Außenwand Südseite					185,26m <sup>2</sup>
Länge [m]	Höhe[m]		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung	

31,400 x 5,900 = 185,26

abzüglich Fenster-/Türenflächen 62,880m<sup>2</sup>

Bauteilfläche ohne Fenster/Türen 122,380m<sup>2</sup>

AW02 - Außenwand					313,88m <sup>2</sup>
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 38,350m<sup>2</sup>

Bauteilfläche ohne Fenster/Türen 275,530m<sup>2</sup>

IW01 - Wand zu unkonditioniertem außenluftexp. Stiegenhaus					156,94m <sup>2</sup>
Länge [m]	Höhe[m]		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung	

26,600 x 5,900 = 156,94

abzüglich Fenster-/Türenflächen 13,190m<sup>2</sup>

Bauteilfläche ohne Fenster/Türen 143,750m<sup>2</sup>

AD01 - Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum					356,20m <sup>2</sup>
Länge [m]	Breite[m]		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anmerkung	

356,200 x 1,000 = 356,20

KD01 - Decke zu unkonditioniertem ungedämmten Keller					356,20m <sup>2</sup>
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 m²	Ug W/m²K	Uf W/m²K	PSI W/mK	Ag m²	Uw W/m²K	AxUxf W/K	g	fs
N																
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		
24						46,79			23,52			107,09				
O																
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
2						2,38			1,66			5,94				
S																
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
28						62,88			44,02			157,20				
W																
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
2						2,38			1,66			5,94				
Summe			56			114,43			70,86			276,17				

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

		Leitungslängen lt. Defaultwerten			
	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

		<b>Standort</b>	konditionierter Bereich
<b>Bereitstellungssystem</b>	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff	<b>Heizgerät</b>	Brennwertkessel
<b>Energieträger</b>	Gas		
<b>Modulierung</b>	ohne Modulierungsfähigkeit	<b>Heizkreis</b>	konstanter Betrieb
<b>Baujahr Kessel</b>	2005-2006		
<b>Nennwärmeleistung</b>	95,69 kW		Defaultwert

Korrekturwert des Wärmebereitstellungssystems  $k_r$  = 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 [%]
<b>Verteilleitungen</b>	Ja	3/3	Ja	14,40	0
<b>Steigleitungen</b>	Ja	3/3	Ja	28,48	100
<b>Stichleitungen</b>				113,92	<b>Material</b> Stahl 2,42 W/m

**Speicher** kein Wärmespeicher vorhanden

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

Auf der Liegenschaft Mödling, Priebnitzgasse 4 - 6, Parzelle 1279/2 Acker (Bauplatz) einliegend in EZ 4093 des Grundbuches Mödling befindet sich ein Wohnhaus mit 2 Stiegen und insgesamt 9 Wohnungen und einer Garage.

Die Vertragsteile sind Miteigentümer dieser Liegenschaft zu den in der folgenden Tabelle in Spalte 7 angeführten idealen Anteilen. Sie sind auch Eigentümer der in der Tabelle genau bezeichneten Wohnungen.

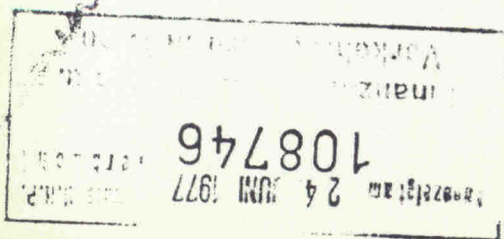
Die in der Tabelle in Spalte 6 ersichtlichen Nutzwerte wurden mit Beschluß des Bezirksgerichtes Mödling vom 18.3.1977, 4 Msch 15/76, rechtskräftig festgestellt. Die Miteigentümer stellen hierzu fest, daß die Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen Wohnungen zum Gesamtwert aller Wohnungen sowie der Garage entsprechen.

# I.

als Miteigentümer der Liegenschaft EZ 4093 Kat.Gem.Mödling.

- 5.) Herr Robert L i s t , Realitätenvermittler, Mödling, Hauptstr. 43
  - gasse 4 - 6 und
  - 4.) Herr Joachim B ö h m , Kaufm.Angestellter, Mödling, Priebnitz-
  - 3.) Frau Suse K a r l i k , Haushalt, Wien 9., Müllnergasse 21/2/16; RA in Baden, Wassergasse 3;
  - laut beglaubigter Vollmacht durch Herrn Dr.Helmut Schmid,
  - Kaufmannsgatten, Kottlingbrunn, Brücklengasse 4, diese vertreten
  - 2.) den Ehegatten Edmund B r a n d n e r und Ottilie B r a n d n e r , Hochschullehrer bzw. Angestellte, Wien 8., Langengasse 74/6;
  - 1.) den Ehegatten Dr.Wolfgang F r i s c h und Herta F r i s c h ,
- abgeschlossen zwischen

Vertrag zur Begründung von Wohnungseigentum





Stiege	Top.Nr.	Geschob	Räume bzw Fläche	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzwert	Miteigentumsanteil	Miteigentümer
I	1	Erdgeschob	Vr,WC,B,Kü,3 Zi Loggia Kellerabteil 1	72.15 9.06 2.58	78	39/769 78/769 39/769	Dr. Wolfgang Friisch Herta Friisch
I	2	Erdgeschob	Vr,WC,B,Kü,3 Zi Loggia Kellerabteil 2	71.25 9.06 2.46	76	38/769 76/769 38/769	Edmund Brandner Ottilie 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 47/769 47/1538	Edmund Brandner Ottilie Brandner
II	1	Erdgeschob	Vr,WC,B,Kü,3 Zi Loggia Kellerabteil 7	80.50 9.06 2.91	87	87/769	Robert List
II	2	Erdgeschob	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

## II.

Die in Spalte 8 der vorstehenden Tabelle verzeichneten Miteigentümer räumen sich wechselseitig das Recht auf ausschließliche Benutzung und alleinige Verfügung über in dem Wohnhaus errichteten und in der Tabelle verzeichneten Wohnungen bzw. die Garage im Sinne des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, Bundesgesetzblatt 417/75, ein.

## III.

Die Ehegatten Dr. Wolfgang und Herta Frisch, sowie die Ehegatten Edmund und Ottilie Brandner sind, wie in der Tabelle ausgewiesen, jeweils Eigentümer eines halben Mindestanteiles, welche halben Anteile durch Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums zu den in der Tabelle verzeichneten Mindestanteilen verbunden werden. Die Ehegatten Dr. Wolfgang und Herta Frisch, sowie Edmund und Ottilie Brandner nehmen die Bestimmungen des § 9 Wohnungseigentumsgesetz 1975 ausdrücklich zur Kenntnis.

## IV.

Die in Spalte 8 der Tabelle angeführten Personen erklären ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob EZ 4093 des Grundbuches Mddling folgende Eintragungen vorgenommen werden:

- a) im Gutsbestandsblatt die Anmerkung, daß mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist; dies ist in der Aufschrift ersichtlich zu machen;
- b) im Eigentumsblatt die Einverleibung des mit den in der Spalte 7 der Tabelle enthaltenen Miteigentumsanteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in den Spalten 1 und 2 der Tabelle bezeichneten Wohnungen bzw. Garage.



V.

Sämtliche mit der Errichtung und bürgerlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Abgaben, Gebühren und Kosten tragen die Parteien anteilsmäßig.

VI.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche dem jeweiligen gemeinsamen Verwalter in Verwahrung übergeben wird.

VII.

Soweit in diesem Vertrag nicht anderwärtig festgelegt, gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

VIII.

Die Vertragsteile ermächtigten Herrn Dr. Helmut Schmid, RA in Baden, Wassergasse 3 diesen Vertrag abzuändern, bzw. zu ergänzen, falls dies aus formellen Gründen zur bürgerlichen Durchführung erforderlich sein sollte. Sie bevollmächtigten Herrn Dr. Helmut Schmid mit der grundbücherlichen Durchführung.

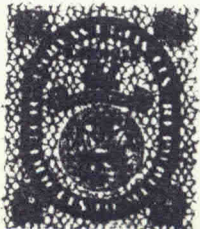
Wien 17. Mai 1977

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

fr. Weiss

fr. Weiss

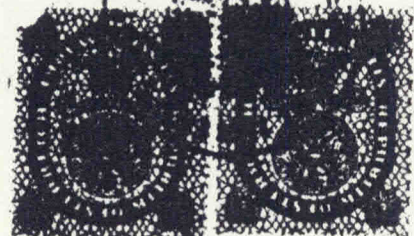
b/Edmund F. Schmidt  
fr. Edmund v. Wilke Dresden



B.R.Z. 225/77

Die Unterschriften von Dr. Wolfgang F r i s c h,  
Hochschuldozent, 1080 Wien, Langegasse 74/6 und  
Frau Herta F r i s c h, Angestellte, 1080 Wien,  
Langegasse 74/6, sind echt. - Wien, am sechzehnten  
Mai eintausendneunhundertsechzig.-----

*Dr. Gustav Zambach*



1.371/77 Die Echtheit der Unterschrift  
der Frau Dr. Zambach,  
Kanzlei,  
1090 Wien, Althanergasse 21/2/16  
wird bestätigt.  
Urkunde aus Bogen bestehend, mit gestempelt  
zur Zahl beim Finanzamt angezeigt, zur Zahl  
mit vergedührt, Bogen aufgenommen

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

4. Riemergasse 7

17. Mai 1977

Justiz-Inspektion

*Robert*







B. R. Z. 681/1977

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Joachim Böhmer, kaufmännischer Angestellter, 2340 Mödling Priebnitzgasse 4-6 und des Herrn Robert List, Realitätenvermittler, 2340 Mödling Hauptstrasse 43, wird bestätigt. Mödling, am ersten Juni eintausendneuhundertstebzig. (1.6.1977).



BRZ.705/1977

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dr. Helmut Schmid, Rechtsanwalt, Wassergasse 3, 2500 Baden, wird hie mit bestätigt. Baden, am vierzehnten Juni neuzehnhundertstebzig (14.6.1977).



*Marie Langfelder*  
*offiz. notariell*

Diese Abschrift ist mit der aus 1/2 Baden bestehenden, mit 70? Stempel versehenen Urschrift gleichlautend.  
Bezirksgericht Mödling  
10. Nov. 1977  
Geschäftsabteilung, am



-8. April 1977

4 Msch 15/76-12

B e s c h l u ß .

Mietensache:

Antragsteller: Edmund u. Ottilie Brandner, Kaufleute,

Brücklg. 4, 2542 Kottlingbrunn

vertreten d.: Dr. Helmut Christian Schmid, RA., Wasserg. 3, 2500

Bad wegen: Nutzwertfestsetzung NZ 4095 KG Hoding

Gemäß § 5 WEG 1975 werden die Nutzwerte für das Objekt in 2340

Hoding, Priebrating. 4-6, NZ 4095 KG Hoding, wie folgt festgesetzt

Geschob	T.Nr.	Räume bzw. Flächen	Nutz- fläche, m <sup>2</sup>	Nutz- wert/m <sup>2</sup>	Einzel-Gesamt- Nutzwert
---------	-------	--------------------	---------------------------------	------------------------------	----------------------------

Stiege 1:

Eg/1	Vr, WC, B, Ku, 3 Zi	42,45	4,00	42,-	
"	Loggia	4,00	0,50	5,-	
K/1	Kellerabteil	2,58	0,20	1,-	78,-

Eg/2	Vr, WC, B, Ku, 3 Zi	71,25	1,00	71,-	
"	Loggia	9,06	0,50	5,-	
/2	Kellerabteil	2,46	0,20	0,-	76,-

/3	wie Eg/1	72,15	1,00	72,-	
	Loggia	9,06	0,50	5,-	
/3	Kellerabteil	2,60	0,20	1,-	78,-

/4	wie Eg/2	71,25	1,00	71,-	
	Loggia	9,06	0,50	5,-	
/4	Kellerabteil	2,61	0,20	1,-	77,-

/5	Vr, WC, B, Ku, 3 Zi	65,16	0,70	46,-	
	Kellerabteil	2,60	0,20	1,-	47,-



eschon/ Nr. Räume bzw. Flächen Nutz- fläche, m<sup>2</sup> Nutz- wert/m<sup>2</sup> Einzel-Gesamt- Nutzwert

tiege 2:

g/1	Vr, WC, B, Ku, 3 Zi	80,50	1,00	81,-	5,-	1,-	87,-
"	Loggia	9,06	0,50	5,-			
"	Kellerabteil 7	2,91	0,20	1,-			

g/2	Vr, WC, B, Ku, 3 Zi	80,71	1,00	81,-	5,-	1,-	87,-
"	Loggia	9,05	0,50	5,-			
/2	Kellerabteil 8	2,91	0,20	1,-			

/3	wie Eg/1	80,50	1,00	81,-	5,-	1,-	87,-
"	Loggia	9,06	0,50	5,-			
/3	Kellerabteil 9	2,88	0,20	1,-			

/4	wie Eg/2	80,71	1,00	81,-	5,-	1,-	87,-
"	Loggia	9,05	0,50	5,-			
/4	Kellerabteil 10	2,88	0,20	1,-			

Garage	129,23	0,50	65,-	55,-
Gesamtnutzwert der Gegenst.				
Vohnhausanlage.....				769,-

Begründung:

Die Nutzwertfestsetzung gründet sich auf das unbedenkliche Gutachten des No. gebietsbauamtes I - Umgebung Wien in der Fassung der Ergänzung vom 18.3.1977.

Bezirksgericht Mödling,

Abt. 4, am 18.3.1977

Dr. Oskar Krenn  
für die...  
der...  
der...

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 - Betriebskostenkonto	10 %	€ 193,98
03 - Heizkostenkonto	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