

Exposé

Wohnung in Wien

**PROVISIONSFREI! Helle, moderne 3-Zimmer-Wohnung
(82m²) inkl. Loggia (11,6m²) in 1030 Wien**



Objekt-Nr. OM-419094

Wohnung

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:
Paolo Manganiello

Fred-Zinnemann-Platz 2
1030 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	93,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere 3-Zimmer-Wohnung (81,87 m² Wohnfläche plus 11,60 m² Loggia) in der Passivhausanlage Eurogate im 3. Bezirk. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock mit Lift und verfügt über eine Loggia mit südwestlicher Ausrichtung. Erstbezug war im Jahr 2014.

Die Wohnung verfügt über eine funktionale Raumaufteilung und helle Wohnbereiche. Der Passivhausstandard sorgt für niedrige Heiz- und Betriebskosten. Die Lage ist ruhig und familienfreundlich. Eine EWE-Einbauküche sowie das Badezimmer mit Einbaumöbeln sind im Kaufpreis enthalten.

Kaufpreis € 540.000 (Privatverkauf, ohne Makler), Bezug ab sofort.

Eckdaten

Etage: 4. Stock mit Lift

Zimmer: 3

Wohnfläche: 81,87 m²

Loggia: 11,60 m² (Ausrichtung Südwest; Jalousie zur Abschattung; Boden: Betonplatten im Kiesbett)

Kellerabteil: 3,2 m²

Ausstattung

Passivhaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung, Fernwärme

EWE-Küche (2014) und Badezimmer mit Einbaumöbeln (2014)

Parkett (Eiche) in Wohn- & Schlafräumen

Fliesen in Bad und WC

Außenjalousien (Schiebeläden)

Altersadäquate Abnutzung

Hausanlage

Gemeinschaftsraum & Fitnessraum

Mehrere Fahrrad- und Kinderwagenräume

Grün- und Spielbereiche in der Anlage

Tiefgaragenplätze anmietbar (ca. € 115/Monat)

Energie & Bau

Baujahr: 2014

Heizungsart: Fernwärme

Energieausweis: HWB 16,50 kWh/m²a, Klasse A

Kosten

Kaufpreis: € 540.000 (Privatverkauf, provisionsfrei)

Betriebskosten gesamt ca. € 450/Monat (inkl. Betriebskosten, Heizung, Warmwasser/Abwasser und Rücklage.)

Keine Maklerprovision (die übliche Käuferprovision von 3,6 % entfällt beim Privatverkauf).

Die üblichen Erwerbsnebenkosten in Höhe von insgesamt ca. 5-6% sind vom Käufer zusätzlich zu tragen (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr sowie Kosten für Vertragserrichtung und Treuhandchaft durch Rechtsanwalt/Notar).

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

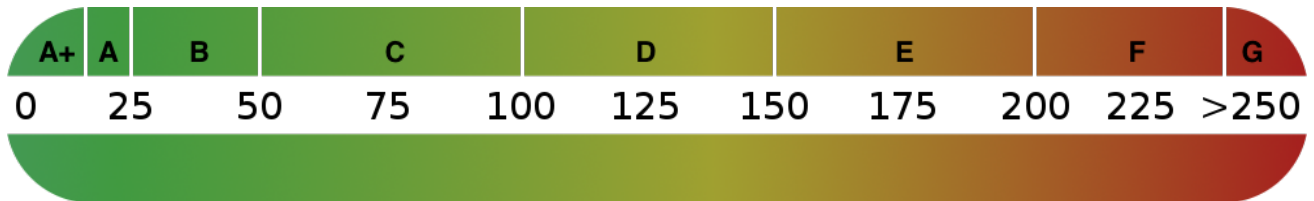
Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Energieausweis für Wohngebäude

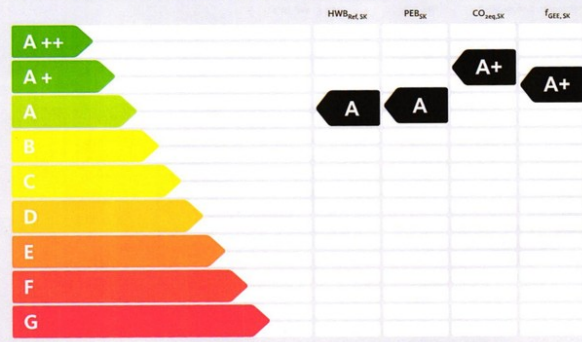
OiB

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ATP sustain

BEZEICHNUNG	Fred-Zinnemann-Platz 2_Behörde - BK 5B+C	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2014
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheit	Letzte Veränderung	
Straße	Fred-Zinnemann Platz 2	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	1241/3	Seehöhe	171 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HW_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung zufälliger Einträge 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 gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie zufällige Hilfsenergie.

HSEB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

SK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieleistungen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich zufälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{ges}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich zufälliger 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2,eq}: Gesamter Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), 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 Benutzerverhaltens. 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 2002/91/EG vom 19. Mai 2002 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: 2011-01 – 2018-06, und es werden übliche Abkalkulationsraten verwendet.

ArchIPHYSIK 20.0.19 - lizenziert für ATP sustain GmbH

sus

08.05.2023

Exposé - Grundrisse

