

# Exposé

## Wohnung in Rekawinkel

**Erstbezug: 148m2 Villenetage mit Garten & Garage -  
Wohnluxus im Wienerwald (nur 10 Min von Wien)**



Objekt-Nr. OM-419270

### Wohnung

Vermietung: **1.578 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Lechner

3031 Rekawinkel  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	148,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	208,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Holz	Garagen	1
Nebenkosten	394 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug: 148m<sup>2</sup> stilvoll generalsanierte Villenetage mit Garten, Lagerraum und Doppelgarage – 208m<sup>2</sup> Nutzfläche und Sommerfrische nur 10 Minuten außerhalb von Wien

In einer der begehrtesten Lagen Pressbaums erwartet Sie diese stilvoll generalsanierte Villenetage eines alten Sanatoriums, die den Charme eines historischen Altbaus mit modernem Wohnkomfort vereint. Die großzügigen Räume mit über 3,3 Meter hohen Decken, stilechtem Parkett und sorgfältig restaurierten Fenstern schaffen ein exklusives Wohngefühl mit Seltenheitswert - ruhig und grün.

Elegante Wohnatmosphäre & hochwertige Sanierung:

Die gesamte Etage wurde vor kurzem mit viel Liebe zum Detail saniert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Es handelt sich um Erstbezug nach Renovierung.

Stilvoller Altbaucharme & moderner Wohnkomfort:

- o 148m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer vollständig generalsanierten Villenetage
- o 3,3m Raumhöhe mit Blick in den Garten
- o Aufwändig sanierte Kastenfenster, inkl. neuer Dichtungen
- o Generalsanierter Fischgrätparkett, historische Details
- o Ruhige, grüne Lage mit herrschaftlichem Flair

Raumaufteilung:

- o Großer, repräsentativer Wohnsalon
- o Separate aber verbundene Wohnküche mit Kochinsel
- o Zwei geräumige Zimmer + ein Kabinett - alle zentral begehbar
- o Elegantes und großzügiges Entrée
- o Luxuriöses Badezimmer
- o Separates WC

Großzügige Wohnküche mit Kochinsel:

- o Lichtdurchflutete Wohnküche mit Blick ins Grüne
- o Hochwertige neue Einbauküche in ansprechendem Design
- o Zentrale Kochinsel mit viel Arbeitsfläche
- o Moderne Markengeräte

Luxuriöses Bad mit Premium-Ausstattung:

- o Großes Fenster mit Sichtschutz für natürliche Belüftung
- o Bodenbündige Walk-In-Dusche mit Designnische
- o Moderne Badewanne
- o Großzügiger Doppelwaschtisch mit großem Spiegel
- o Hochwertige Armaturen & eleganten Fliesen
- o Ausreichend Platz für weitere Regale und Möbel

Separates WC:

- o Modernes Keramik-WC, spülrandlos, mit Absenkautomatik und großem Tageslicht-Fenster

Komfortable und nachhaltige Technik:

- o Holz-Zentralheizung
- o Neue Radiatoren
- o Thermostate zentral & via App steuerbar
- o Moderne Elektroinstallation
- o Erhöhte Energie-Effizienz durch Fenstersanierung

Garten & Allgemeinbereiche:

- o Über 2.200 m<sup>2</sup> sonniger, weitläufiger Gemeinschaftsgarten mit Altbaum-Bestand und idyllischem Bach-Zugang
- o Perfekt für ruhige Stunden im Grünen mit Kindern, Gästen & zur Freizeitgestaltung
- o Großzügige Gemeinschaftsbereiche im Souterrain (Gemeinschaftsräume, Fahrradabstellraum, etc.) mit direktem Ausgang in den Gemeinschaftsgarten

Mitvermietet werden:

- o Ein großer, natürlich belichteter, exklusiv nutzbarer Raum im Souterrain mit ca. 22 m<sup>2</sup> als Hobby- und Lagerraum
- o Eine exklusiv nutzbare große Doppelgarage mit ca. 38 m<sup>2</sup> und elektrischen Toren, die auch viel Stauraum bietet (z.B. für Gartenmöbel) wird für zzgl. 100.-/ Monat mitvermietet.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Allgemeine Lage

Das Objekt befindet sich in der traditionsreichen Sanatoriumstraße - einer der besten und ruhigsten Lagen Pressbaums. Nur wenige Schritte vom Wienerwald entfernt, genießen Sie hier eine seltene Kombination aus absoluter Ruhe, Naturidylle und zugleich ausgezeichneter Verkehrsanbindung.

Direkt am Wienerwald - aber in nur 10 Minuten in Wien

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Spazier- und Wanderwege von der Haustür direkt in den Wienerwald, ideal für Naturfreunde und Erholungssuchende.

Trotz dieser idyllischen Waldrandlage profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung nach Wien.

- o Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum: (ca. 15 Min nach Wien Hütteldorf / U4 mit sehr regelmäßigen Verbindungen)

- o Autobahnauffahrt Pressbaum (A1): (ca. 10 Min nach Wien Hütteldorf P+R)

Nahversorgung

Pressbaum verfügt über eine ausgesprochen gute Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheke, Ärzte, Bank- und Poststellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Ergänzt wird dies durch regionale Geschäfte, Gastronomie sowie vielseitige Angebote im Umfeld.

Für größeren Einkaufs- und Freizeitkomfort liegt das Auhof Center, eines der attraktivsten Shopping- und Entertainmentzentren im Westen Wiens, nur wenige Fahrminuten entfernt. Dort finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants, ein Kino sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. So verbindet die Lage ideal den Alltag des täglichen Bedarfs mit erweitertem urbanem Angebot.

Ausgezeichnete Schulen in Pressbaum

Pressbaum bietet eine erstklassige schulische Infrastruktur und zählt zu den begehrtesten Bildungsstandorten im Wienerwald. So ist das renommierte Sacré Coeur Pressbaum – von Kindergarten bis Matura – in nur wenigen Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

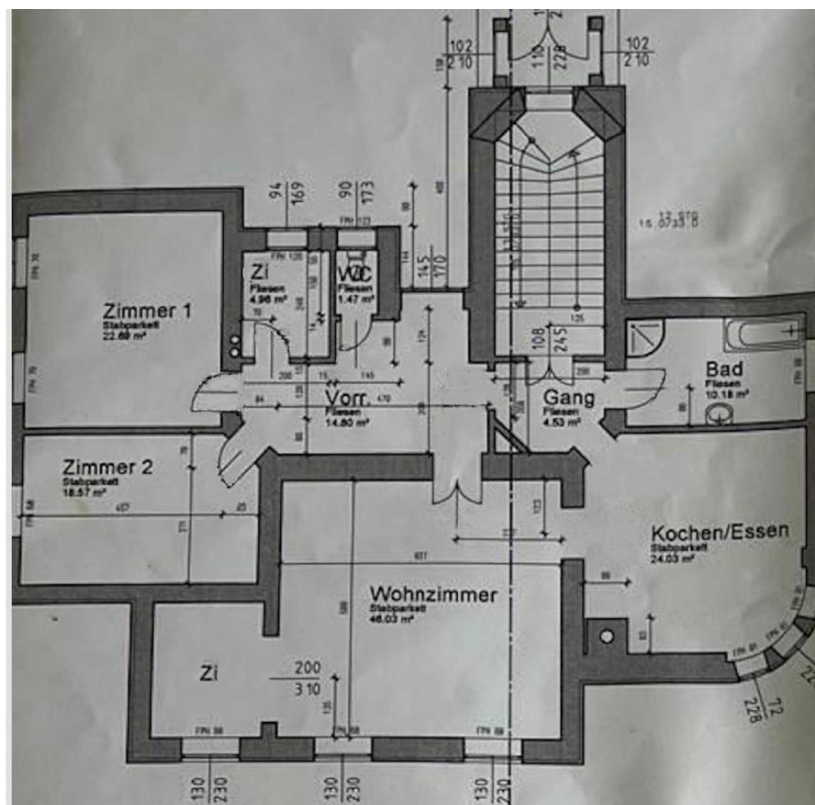




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.

# Energieausweis für Wohngebäude

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

<b>BEZEICHNUNG</b>	Sanatoriumstraße Rekawinkel	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Sanatoriumstraße 5	Katastralgemeinde	Rekawinkel
PLZ/Ort	3031 Rekawinkel	KG-Nr.	1907
Grundstücksnr.		Seehöhe	380 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>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				<b>E</b>
<b>F</b>				
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</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>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</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)	654,7 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	523,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4 113 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	2 466,1 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 285,1 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,7 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,52 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,92 m	mittlerer U-Wert	1,30 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	99,39	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> = 214,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 214,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 338,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 2,96

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 170 926 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 261,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 170 926 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 261,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 6 691 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 253 291 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 386,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,00
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,36
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,43
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 14 912 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 268 202 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 409,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 303 085 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 462,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em.,SK</sub> = 293 806 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub> = 448,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem.,SK</sub> = 9 279 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub> = 14,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 65 942 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 100,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 3,18
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 23.04.2025  
Gültigkeitsdatum 22.04.2035  
Geschäftszahl 2025/311

ErstellerIn

IBS  
Rieslinggasse 32, 2353 Guntramsdorf

Unterschrift

**IBS**  
Ingenieurbüro  
Dr. Franz Schügerl  
2353 Guntramsdorf  
Rieslinggasse 32  
0650 5249710  
f.schuegerl@kabsi.at

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 Sanatoriumstraße Rekawinkel

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 261**      **f<sub>GEE,SK</sub> 3,18**

### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	655 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,92 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	2 466 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,52 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	1 285 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 detailliert nach ON EN ISO 13370 / 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.