

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Wien

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-419447
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:
Nini & Peter

1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1968	Zustand	saniert
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	65,00 m ²	Etage	5. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese liebevoll gepflegte Wohnung im 10. Bezirk bietet nicht nur Ruhe und Helligkeit, sondern auch Charakter. Mit einem durchdachten Grundriss, hochwertigen Materialien und einer angenehmen Atmosphäre ist sie ein echtes Zuhause – bereit für den nächsten glücklichen Besitzer.

Highlights:

Sonnige Nord-Süd-Ausrichtung mit viel Tageslicht

großzügliches Wohnzimmer mit hochwertigem Parkett (2022 renoviert)

Moderne Küche mit neuen Geräten und viel Stauraum

Zwei ruhige Schlafzimmer – ideal für Familien oder Homeoffice

Badezimmer mit Badewanne und separatem WC

Kellerabteil, Fahrradraum und optionaler Garagenplatz

Kein Makler – provisionsfreier Privatverkauf

Wienerberg in unmittelbarer Nähe – perfekt für Spaziergänge, Jogging oder Wochenend-Ausflüge

Solide Energiewerte – keine Sanierung notwendig (HWB: 94,6)

Und noch ein kleines Extra: Vom Wohnzimmer aus sieht man den Wasserturm – wir nennen ihn liebevoll das „Taj Mahal of the 10th district“

Raumaufteilung:

Schlafzimmer: 15,46 m²

Kinder-/Arbeitszimmer: 9,46 m²

Küche: 7,91 m²

Wohnzimmer: 18,02 m²

Vorzimmer: 11,00 m²

Bad: mit Badewanne 2,67 m²

WC: 1,19 m²

Abstellraum

Zusatzräume & Ausstattung im Haus:

Kellerabteil ist inkludiert

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum vorhanden

Tiefgarage vorhanden – Stellplatz kann bei Bedarf angemietet werden

Verfügbarkeit:

Nach Vereinbarung

Zusatzinformationen:

Energiepass gültig bis: 2033-05-21

Energiepass HWB: 94.6 kWh/m²/Jahr

Baujahr: 1968

Anzahl WC: 1

Preis und Detailinformationen (inkl. Heizung & Warmwasser):

Monatliche Kosten (exkl. MwSt): € 287,81

Monatliche Kosten (inkl. MwSt): € 323,54

Monatliche Reparaturrücklage: € 78,71 (nicht umsatzsteuerpflichtig)

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich – wir freuen uns, Ihnen unser Zuhause zu zeigen!

Liebe Grüße

Peter & Nidhi

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug

Lage

Straßenbahn 1,6 sowie Bus 15A und 65A in Gehweite

Wienerberg Erholungsgebiet gleich ums Eck

Hervorragende Infrastruktur insgesamt

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



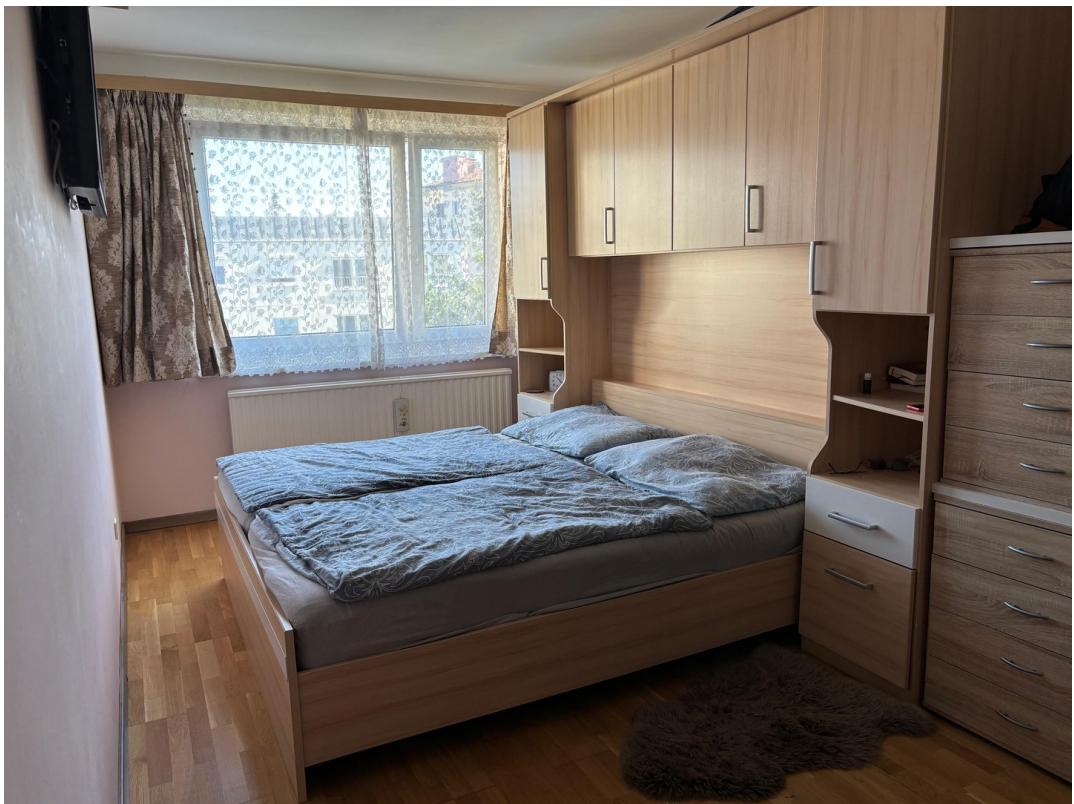
Exposé - Galerie



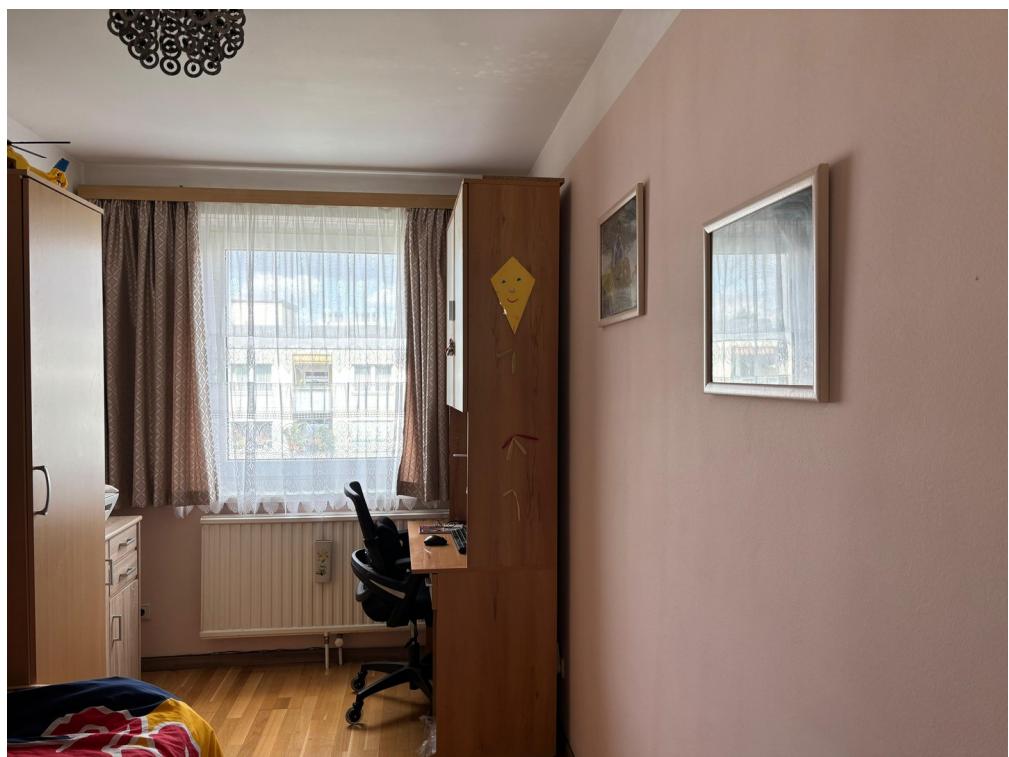
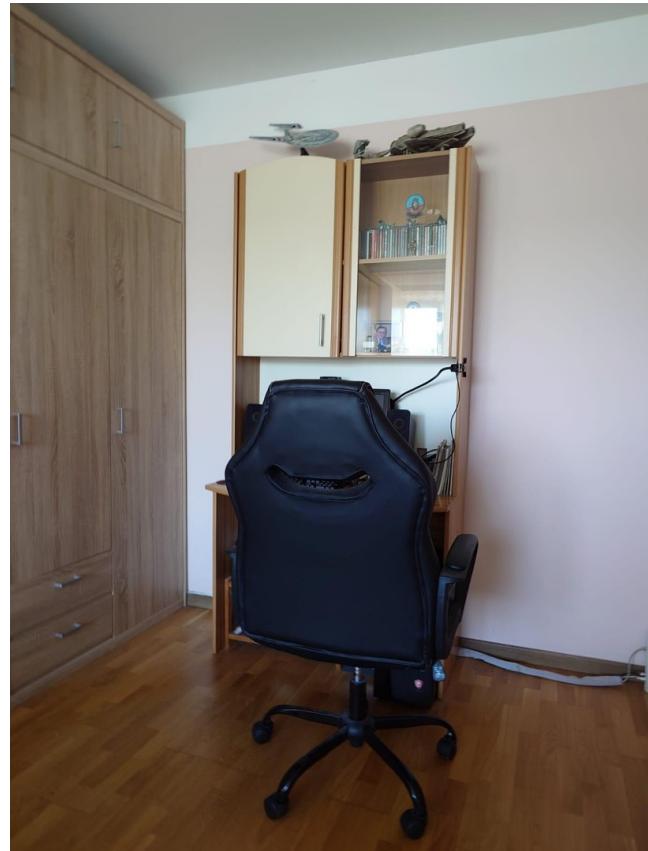
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



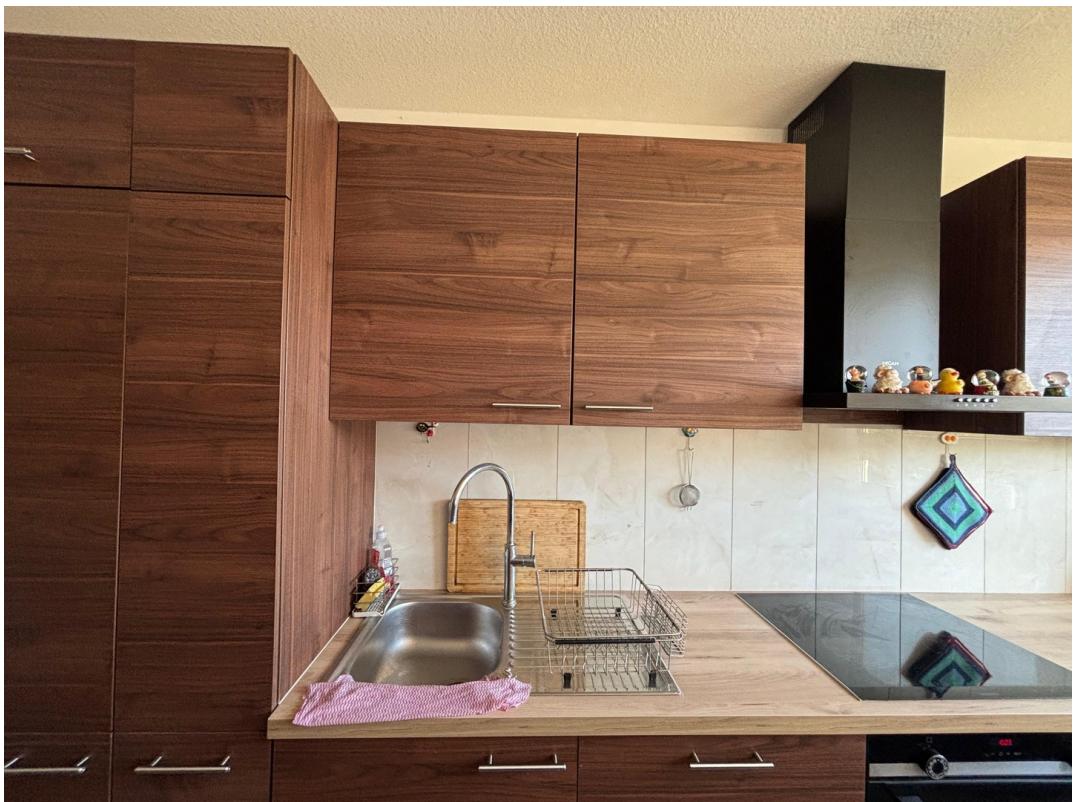
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



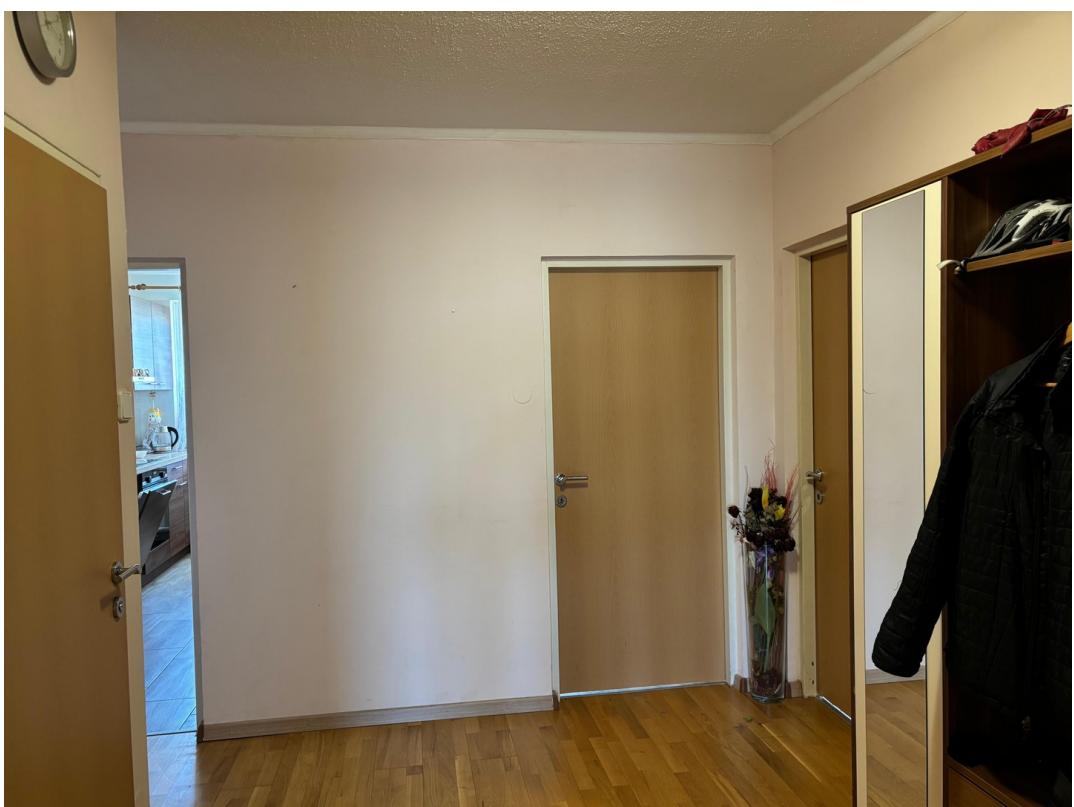
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



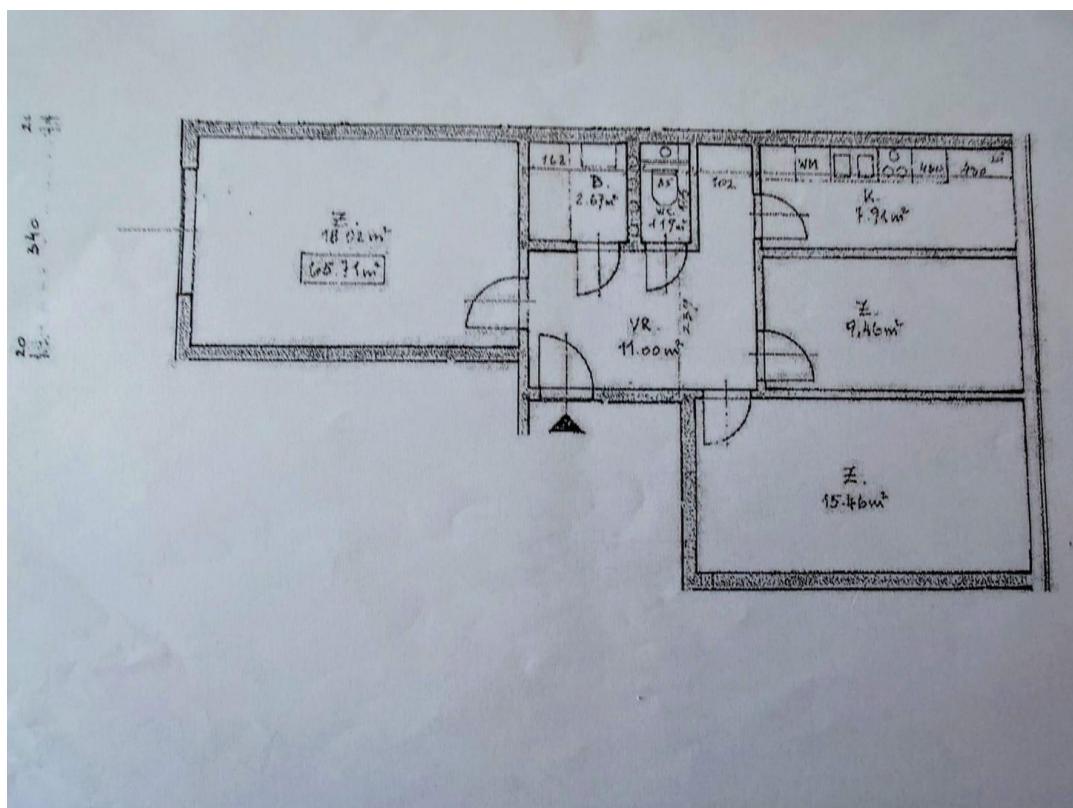
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



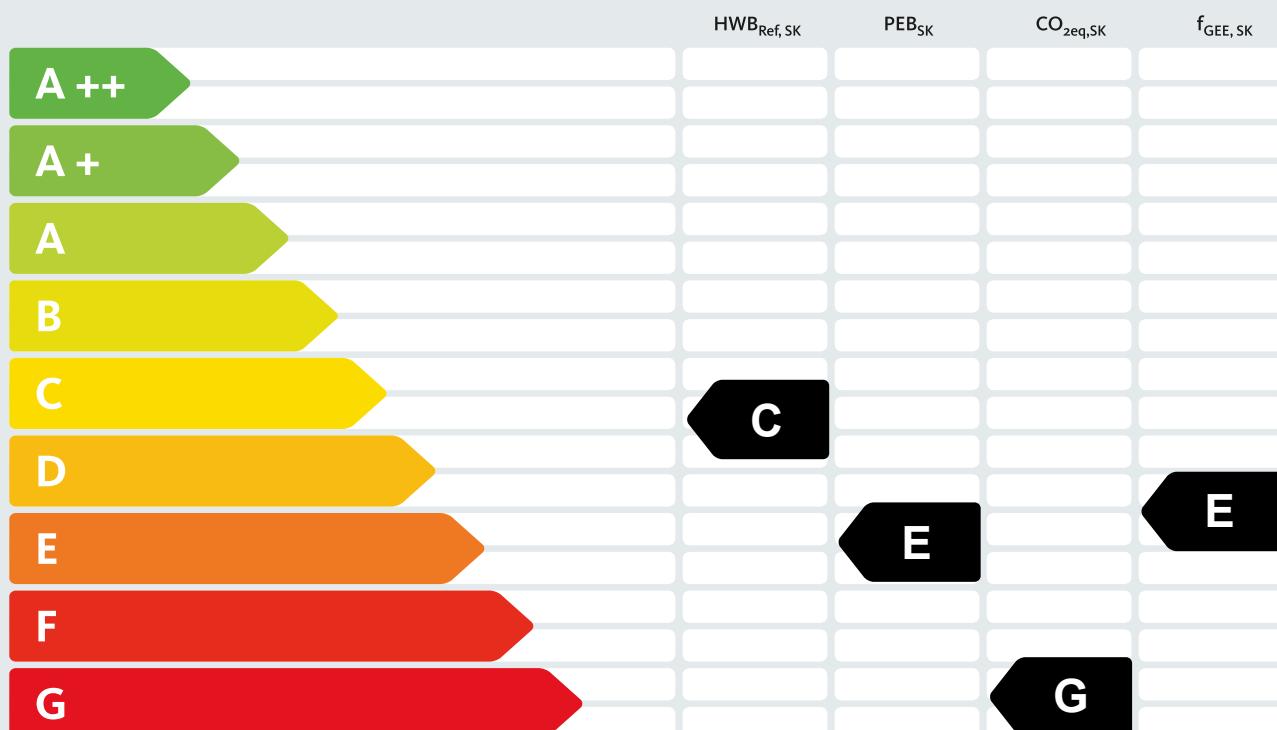
Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Zur Spinnerin 53, 1100 Wien		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnnutzung		Baujahr	ca. 1968
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Zur Spinnerin 53		Katastralgemeinde	Inzersdorf Stadt
PLZ/Ort	1100	Wien-Favoriten	KG-Nr.	01102
Grundstücksnr.	781/109		Seehöhe	241 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOREN** jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: 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 **Haushaltstrombedarf** 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 Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: 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_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **äquivalente 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

GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	21 249,4 m ²	Heiztage	294 d	Art der Lüftung
Bezugsfläche (BF)	16 999,5 m ²	Heizgradtage	3534 Kd	Solarthermie
Brutto-Volumen (V _B)	57 947,0 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik
Gebäude-Hüllfläche (A)	16 211,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Stromspeicher
Kompaktheit (A/V)	0,28 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)
charakteristische Länge (l _c)	3,57 m	mittlerer U-Wert	1,270 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)
Teil-BGF	- m ²	LEK _r -Wert	68,30	RH-WB-System (primär)
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	Kessel, Öl
Teil-V _B	- m ³			RH-WB-System (sekundär, opt.)

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmeverbrauch	HWB _{Ref,RK} = 82,6 kWh/m ² a
Heizwärmeverbrauch	HWB _{RK} = 82,6 kWh/m ² a
Endenergieverbrauch	EEB _{RK} = 229,6 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,50
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmeverbrauch	Q _{h,Ref,SK} = 2 018 524 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 95,0 kWh/m ² a
Heizwärmeverbrauch	Q _{h,SK} = 1 955 535 kWh/a	HWB _{SK} = 92,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmeverbrauch	Q _{tw} = 217 169 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergieverbrauch	Q _{H,Ref,SK} = 4 853 705 kWh/a	HEB _{SK} = 228,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 4,37
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,93
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 2,17
Haushaltstrombedarf	Q _{HHSB} = 483 976 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergieverbrauch	Q _{EEB,SK} = 5 337 681 kWh/a	EEB _{SK} = 251,2 kWh/m ² a
Primärenergieverbrauch	Q _{PEB,SK} = 6 653 599 kWh/a	PEB _{SK} = 313,1 kWh/m ² a
Primärenergieverbrauch nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 6 301 244 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 296,5 kWh/m ² a
Primärenergieverbrauch erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 352 354 kWh/a	PEB _{ern.,SK} = 16,6 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 1 606 738 kg/a	CO _{2eq,SK} = 75,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,53
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	09.05.2023
Gültigkeitsdatum	08.05.2033
Geschäftszahl	671/13

ErstellerIn

zt-moser Ziviltechniker GmbH

Unterschrift

zt-moser ZIVILTECHNIKER GmbH
HAUPTSTRASSE 20
3041 GRABENSEE
MAIL: buero@zt-moser.at
TEL: 0699/11 54 97 45

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.