

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

großzügiges 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 Wochenendausflüge

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



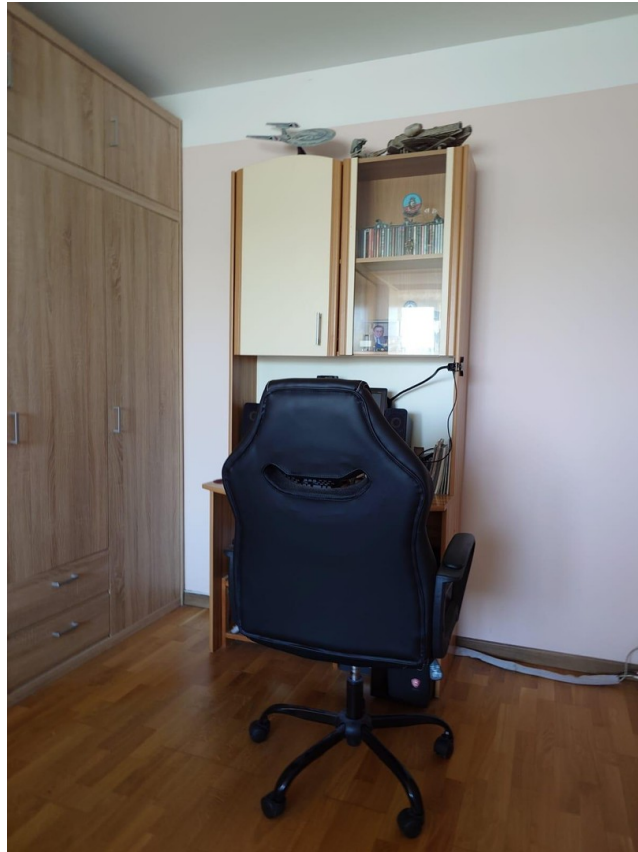
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



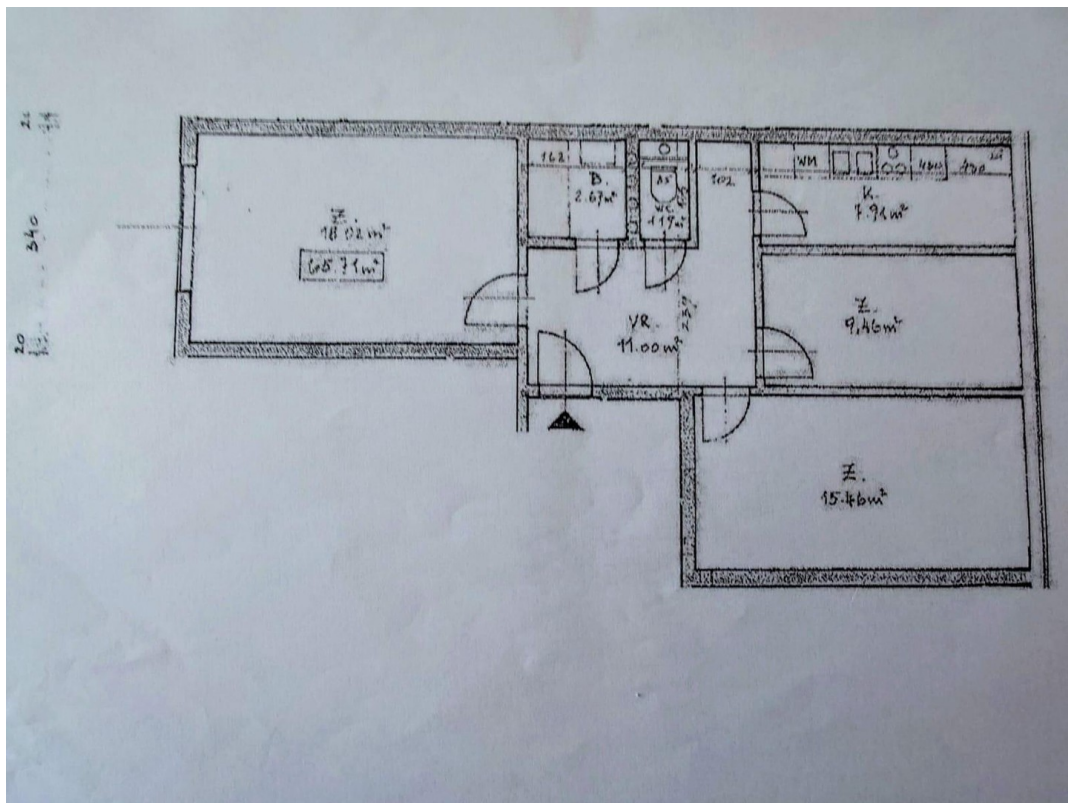
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

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-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A ++				
A +				
A				
B				
C	C			
D				
E		E		E
F				
G			G	

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 **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_{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 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.

GEBÄUDEKENNDATEN

 EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	<input type="text" value="21 249,4 m²"/>	Heiztage	<input type="text" value="294 d"/>	Art der Lüftung	<input type="text" value="Fensterlüftung"/>
Bezugsfläche (BF)	<input type="text" value="16 999,5 m²"/>	Heizgradtage	<input type="text" value="3534 Kd"/>	Solarthermie	<input type="text" value="- m²"/>
Brutto-Volumen (V _B)	<input type="text" value="57 947,0 m³"/>	Klimaregion	<input type="text" value="N"/>	Photovoltaik	<input type="text" value="- kWp"/>
Gebäude-Hüllfläche (A)	<input type="text" value="16 211,1 m²"/>	Norm-Außentemperatur	<input type="text" value="-11,5 °C"/>	Stromspeicher	<input type="text" value="- kWh"/>
Kompaktheit (A/V)	<input type="text" value="0,28 1/m"/>	Soll-Innentemperatur	<input type="text" value="22,0 °C"/>	WW-WB-System (primär)	<input type="text" value="kombiniert"/>
charakteristische Länge (ℓ _c)	<input type="text" value="3,57 m"/>	mittlerer U-Wert	<input type="text" value="1,270 W/m²K"/>	WW-WB-System (sekundär, opt.)	<input type="text" value="-"/>
Teil-BGF	<input type="text" value="- m²"/>	LEK _T -Wert	<input type="text" value="68,30"/>	RH-WB-System (primär)	<input type="text" value="Kessel, Öl"/>
Teil-BF	<input type="text" value="- m²"/>	Bauweise	<input type="text" value="schwere"/>	RH-WB-System (sekundär, opt.)	<input type="text" value="-"/>
Teil-V _B	<input type="text" value="- m³"/>				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	<input type="text" value="82,6 kWh/m²a"/>
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	<input type="text" value="82,6 kWh/m²a"/>
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	<input type="text" value="229,6 kWh/m²a"/>
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	<input type="text" value="2,50"/>
Erneuerbarer Anteil		<input type="text" value=""/>

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	<input type="text" value="2 018 524 kWh/a"/>	HWB _{Ref,SK} =	<input type="text" value="95,0 kWh/m²a"/>
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	<input type="text" value="1 955 535 kWh/a"/>	HWB _{SK} =	<input type="text" value="92,0 kWh/m²a"/>
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	<input type="text" value="217 169 kWh/a"/>	WWWB =	<input type="text" value="10,2 kWh/m²a"/>
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	<input type="text" value="4 853 705 kWh/a"/>	HEB _{SK} =	<input type="text" value="228,4 kWh/m²a"/>
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	<input type="text" value="4,37"/>
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	<input type="text" value="1,93"/>
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	<input type="text" value="2,17"/>
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	<input type="text" value="483 976 kWh/a"/>	HHSB =	<input type="text" value="22,8 kWh/m²a"/>
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	<input type="text" value="5 337 681 kWh/a"/>	EEB _{SK} =	<input type="text" value="251,2 kWh/m²a"/>
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	<input type="text" value="6 653 599 kWh/a"/>	PEB _{SK} =	<input type="text" value="313,1 kWh/m²a"/>
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern.,SK} =	<input type="text" value="6 301 244 kWh/a"/>	PEB _{n,ern.,SK} =	<input type="text" value="296,5 kWh/m²a"/>
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern.,SK} =	<input type="text" value="352 354 kWh/a"/>	PEB _{ern.,SK} =	<input type="text" value="16,6 kWh/m²a"/>
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	<input type="text" value="1 606 738 kg/a"/>	CO _{2eq,SK} =	<input type="text" value="75,6 kg/m²a"/>
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	<input type="text" value="2,53"/>
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	<input type="text" value="0 kWh/a"/>	PVE _{EXPORT,SK} =	<input type="text" value="0,0 kWh/m²a"/>

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text" value=""/>
Ausstellungsdatum	<input type="text" value="09.05.2023"/>
Gültigkeitsdatum	<input type="text" value="08.05.2033"/>
Geschäftszahl	<input type="text" value="671/13"/>

 ErstellerIn

 Unterschrift

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

