

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wien

### CHARMANTES EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN IN BESTLAGE - PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER!



Objekt-Nr. OM-438961

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.850.000 €**

Ansprechpartner:  
Pallas Athene Property

Keylwerthgasse  
1190 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1987	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

GEPFLEGTES UND FAMILIENFREUNDLICHES EINFAMILIENHAUS MIT GROSSEM GARTEN

Das charmante Einfamilienhaus in Salmansdorf im 19. Bezirk liegt in einer ruhigen Seitengasse in einer der besten Wohngegenden Wiens. Die unmittelbare Nähe zur American International School macht die Lage besonders attraktiv für internationale Familien.

Highlights:

Helles Wohnambiente mit Raumhöhen bis zu 3,40 m

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin und Panoramafenstern

Südwest-Garten mit drei Terrassen

Vier separat begehbare Schlafzimmer

Master Bedroom mit begehbarem Schrankraum, en-suite Bad und Terrasse

Zwei Garagenplätze direkt vor dem Haus

Das Haus befindet sich innen im liebevoll gepflegtem Originalzustand und bietet die ideale Grundlage für individuelle Modernisierungen. Im Kaufpreis enthalten sind zwei Garagenplätze, die sich direkt vor dem Haus befinden.

Das Einfamilienhaus gehört zu einer Wohnungseigentumsgemeinschaft bestehend aus 4 Häusern. Umbaumaßnahmen können lt. Wohnungseigentumsvertrag ohne Erlaubnis der restlichen MiteigentümerInnen durchgeführt werden.

Im ca. 124 m<sup>2</sup> großen Erdgeschoss befinden sich:

- ein großzügiger, heller Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- eine separate Küche mit Verbindungstüre zum Essbereich
- ein großzügiges und helles Wohnzimmer mit Kamin und Panoramafenstern zur Terrasse und Garten (Südwestseite)
- ein Gästezimmer mit Dusche
- ein separates Gäste-WC
- ein Hauswirtschaftsraum mit viel Stauraum
- ein idyllischer Garten mit drei Terrassen

Im ca. 96m<sup>2</sup> großen Obergeschoß befindet sich:

- ein Master Bedroom mit begehbarem Schrankraum und en-suite Bad
- eine Terrasse
- zwei separat begehbare Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Dusche und WC
- eine Diele

Hier lässt sich Wohnen, Arbeiten und Familie perfekt kombinieren.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich verzaubern!

Alle Angaben ohne Gewähr!

## **Ausstattung**

- Klimaanlage
- Deckenventilatoren
- Kachelofen
- Außenrollläden
- Innenjalousien
- Gasheizung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Salmansdorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens. Internationale Nachbarschaft, gute Anbindung (35A Richtung S45 & U4) sowie nahegelegene Weingärten, Heurigen und der Wiener Wald schaffen eine einzigartige Kombination aus urbanem Komfort und grüner Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieträger	Gas
Baujahr	1987

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten und Terrassen

# Exposé - Galerie



Vorzimmer



Wohnzimmer mit Panoramafenster

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Hauswirtschaftsraum



Küche

# Exposé - Galerie



Master Bedroom



en-suite Bad mit WC



Terrasse OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



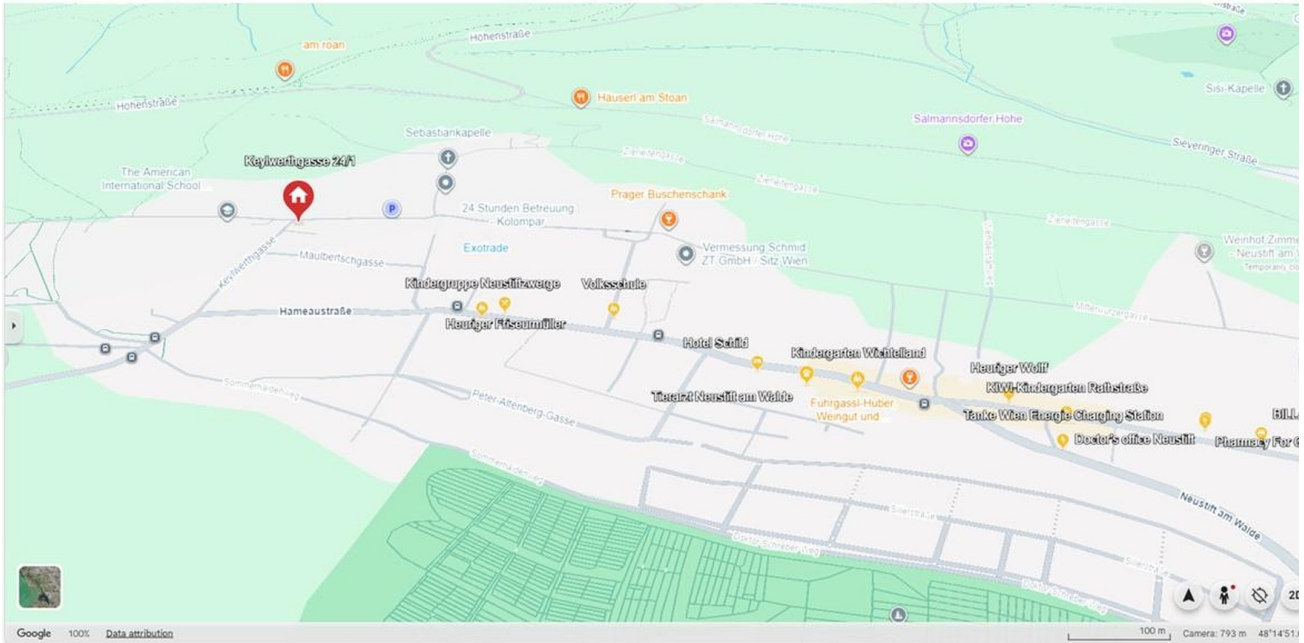
Bad mit Dusche und WC



Garage

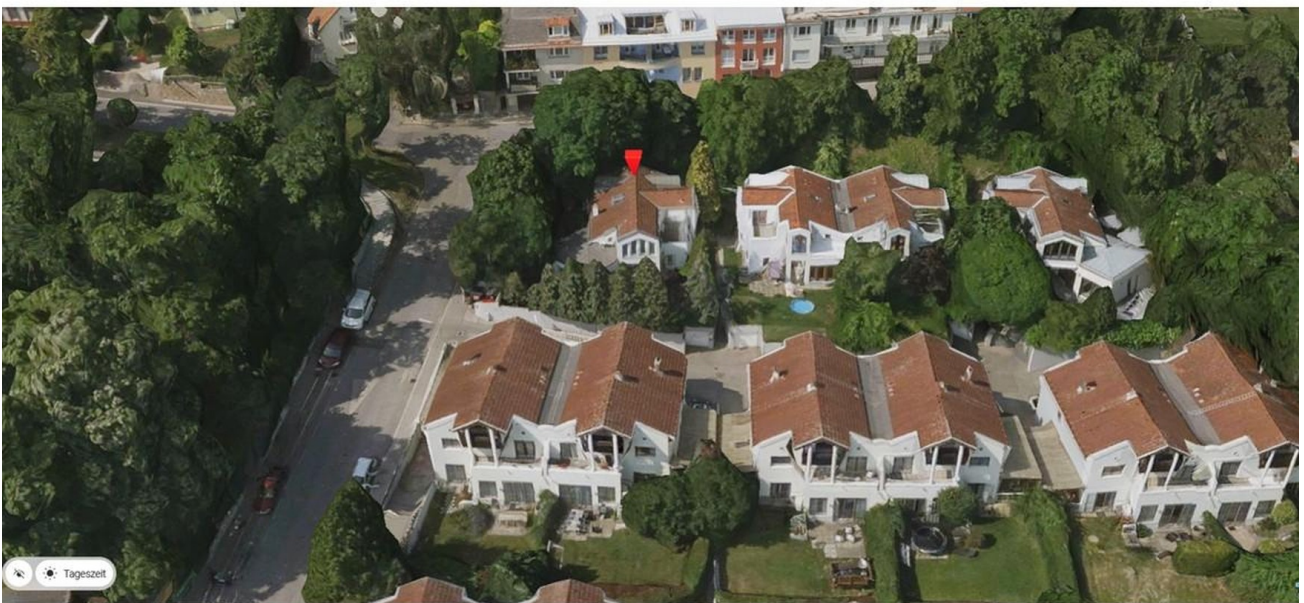
# Exposé - Galerie

## LAGEPLAN



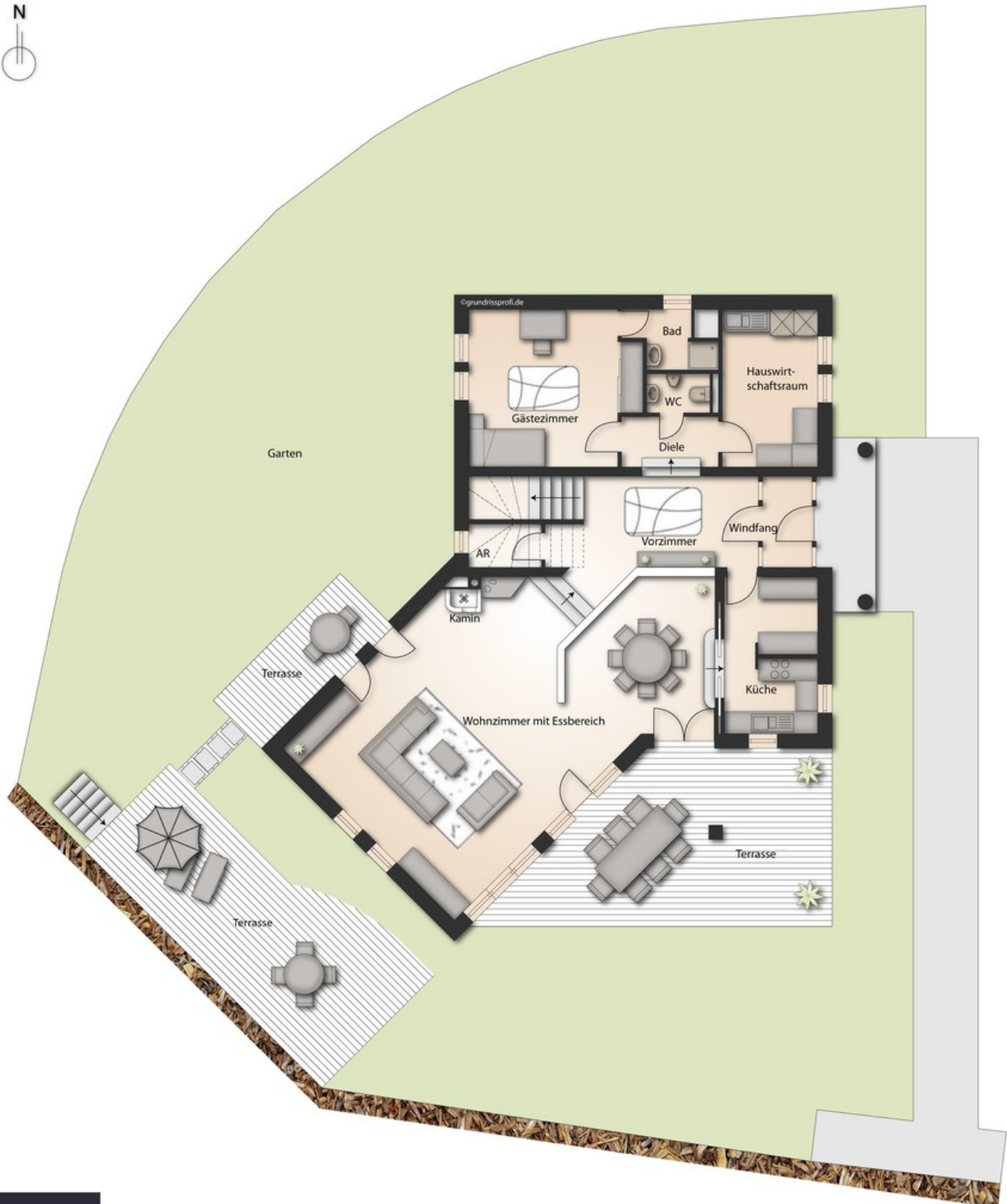
Lageplan

## SATELLITENBILD



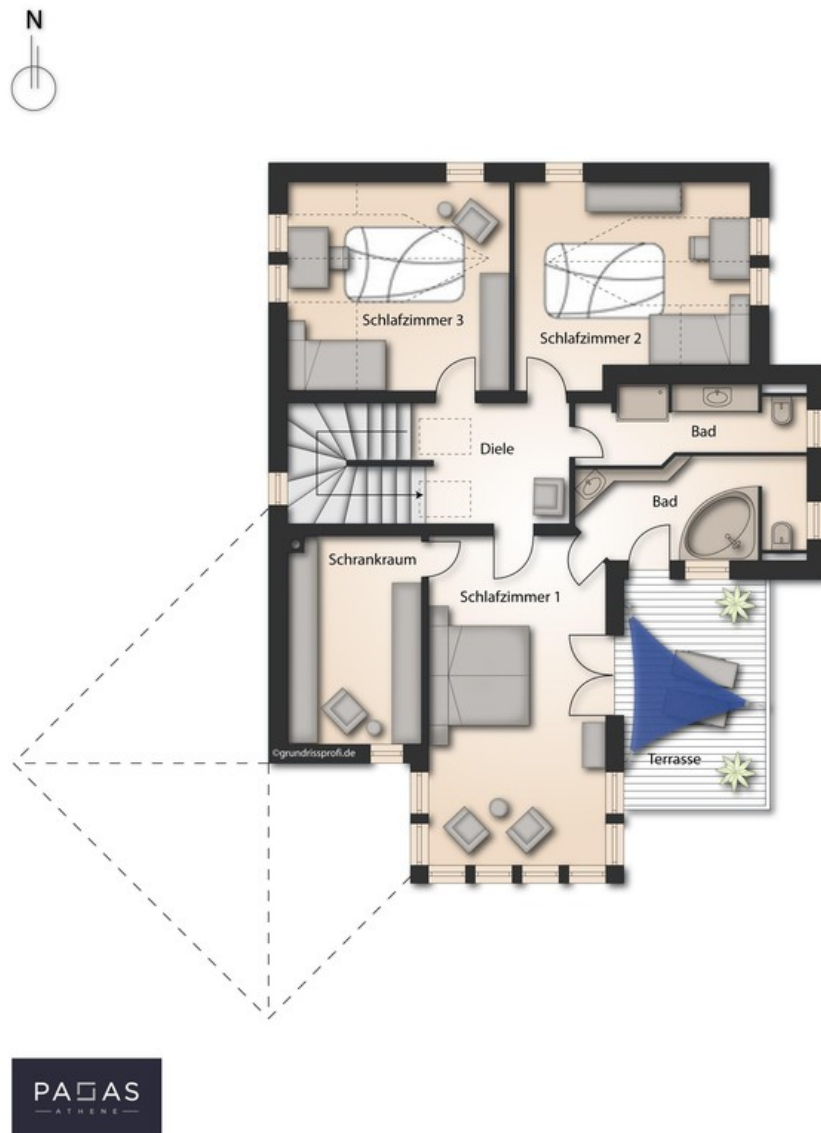
Satellitenbild

# Exposé - Grundrisse



EG Grundrissplan

# Exposé - Grundrisse



OG Grundrissplan

# Exposé - Grundrisse



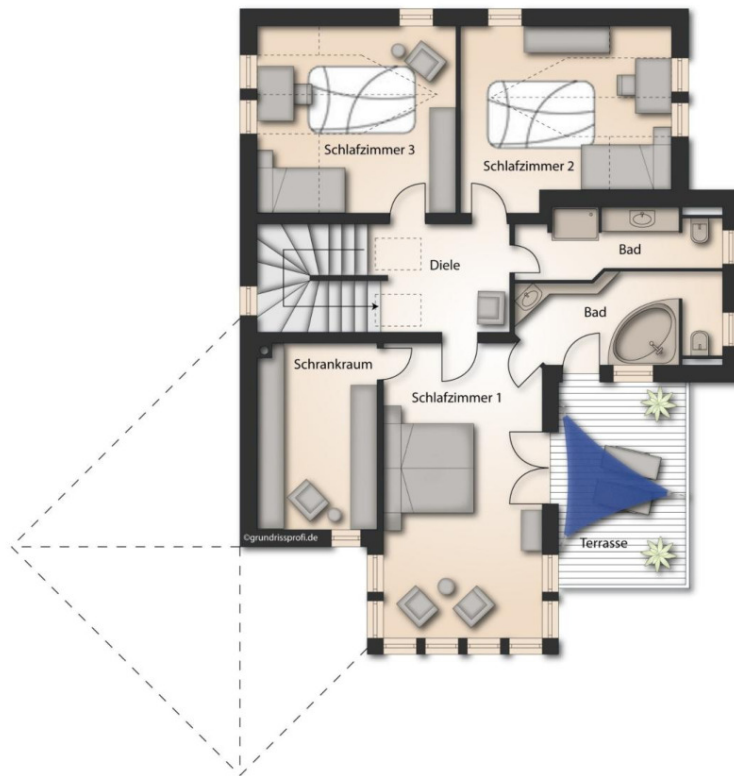
Virtueller Rundgang

# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	384 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,46 m	mittlerer U-Wert	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	307 m <sup>2</sup>	Heiztage	244 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	42,9
Brutto-Volumen	1.310 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3491 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	896 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,68 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	<b>k.A.</b>	HWB <sub>Ref,RK</sub>	84,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	84,1 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	<b>k.A.</b>	E/LEB <sub>RK</sub>	166,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	<b>k.A.</b>	f <sub>GEE</sub>	1,55
Erneuerbarer Anteil	<b>k.A.</b>		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	33.873 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	88,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	33.873 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	88,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	4.901 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	59.818 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	155,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,54
Haushaltsstrombedarf	6.302 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	66.120 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	172,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	82.096 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	214,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	78.320 kWh/a	PEB <sub>n.ern.,SK</sub>	204,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	3.775 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	9,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	15.860 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	41,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,55
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	SV BMST DIPL-HTL-ING. FRANZ DEUTSCH KIRCHENSTRASSE 45 7564 DOBERSDORF
Ausstellungsdatum	14.12.2019		
Gültigkeitsdatum	13.12.2029	Unterschrift	



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

1190 Wien, Keylwerthgasse 24, Haus 1

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Döbling

# HWB<sub>SK</sub> 88      f<sub>GEE</sub> 1,55

### Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche B <sub>GF</sub>	384 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>C</sub>	1,46 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.310 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,68 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	896 m <sup>2</sup>		

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Bestandspläne und Default Werte, 01.07.1986, Plannr. 0710/01
Bauphysikalische Daten:	Bestandspläne und Default Werte, 01.07.1986
Haustechnik Daten:	Bestandspläne und Default Werte, 01.07.1986

### Ergebnisse Standortklima (Wien-Döbling)

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		43.248 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,4	10.577 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>		11.751 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>	schwere Bauweise	7.943 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		33.873 kWh/a

### Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		41.330 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>		10.108 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>		11.320 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>		7.662 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		32.249 kWh/a

### Haustechniksystem

<b>Raumheizung:</b>	Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas)
<b>Warmwasser:</b>	Kombiniert mit Raumheizung
<b>Lüftung:</b>	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

### 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 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

#### 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.