

Exposé

Wohnung in Wien

Helle 1,5 Zimmer-Wohnung mit ruhiger Innenhoflage / Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-439411

Wohnung

Vermietung: **799 € + NK**

Ansprechpartner:
Verena

Stöberplatz 7
1160 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1967	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	1,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	30,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Besichtigung ab sofort möglich!

Nächster Termin: Donnerstag, 26.3. nachmittags/ abends

- Helle, freundliche 1-Zimmer-Wohnung mit separater Küche
- Außergewöhnlich ruhige Innenhoflage im 3. OG mit Aufzug
- Westseitige Ausrichtung mit angenehmer Nachmittagssonne
- Großzügige Fensterflächen sorgen ganztägig für eine nette Wohnatmosphäre und ein tolles Raumgefühl.
- Wohnung wurde umfassend saniert, die letzten Arbeiten werden noch durchgeführt (wie auf manchen Fotos ersichtlich), Wohnung ist in den nächsten Tagen bezugsfertig.

Ausstattung

- Neue weiße EWE Markenküche mit Beleuchtung und Eichenholz-Oberflächen, Geschirrspüler, Backrohr, Induktionskochfeld, Dunstabzug und freistehenden Kühlschrank

In der Küche bietet sich die Möblierung mit einem kleinen Esstisch und Sesseln an.

- Neues Bad mit Dusche, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss
- Moderner Boden in Eiche-Optik
- Geräumiges Kellerabteil
- Fahrradraum befindet sich ebenerdig im Gebäude

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

- Mietdauer: 5 Jahre befristet (mit vorzeitiger Kündigungsmöglichkeit durch die/ den Mieter*in)
- Miete €799 inkl. Betriebskosten für das Haus; Strom-, Heizungs- u. Warmwasserkosten sind im Mietzins nicht enthalten
- Kautions: €3.500

Lage

Die Wohnung befindet sich direkt beim Stöberpark.

Öffentliche Anbindung:

- S-Bahn Hernalers S45: 260m, ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahn 43: 350m, ca. 4 Gehminuten, fährt über U6 Alser Straße weiter zu U2 Schottentor, diverse Universitäten ohne Umstieg erreichbar
- Straßenbahn 2: 600m, ca. 6 Gehminuten, fährt zum Karlsplatz, Umstieg entlang der Strecke zu allen U-Bahn-Linien U1, U2, U3, U4, U6 möglich
- weitere Straßenbahn-, Bus- u. Nachtbuslinien fußläufig erreichbar

Supermärkte:

- Lidl 220m
- Hofer 260m u. 350m
- Billa 350m u. 450m
- Billa Plus 350m
- Penny 350m

Weitere Nahversorgung:

- Apotheke 260m
- Baumarkt Obi 500m
- Hernalser Hauptstraße 170m mit zahlreichen Geschäften und Lokalen

Erholung:

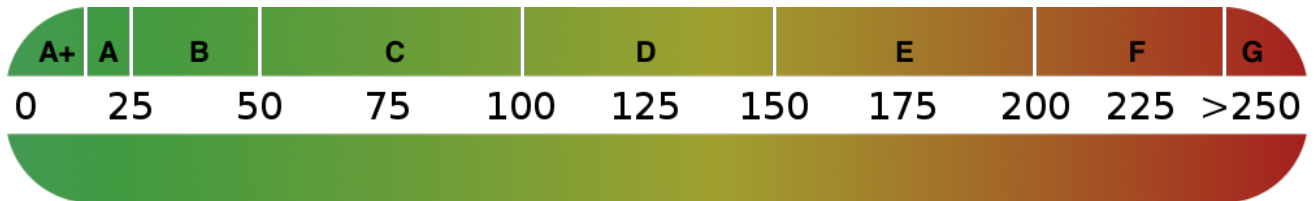
- Kongresspark 550m
- Freibad Kongressbad 400m
- weitere Parks fußläufig erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Möblierungsvorschlag

Exposé - Galerie



Innenhofblick von der Wohnung



Vorraum

Exposé - Galerie



Zimmer



Vorraum



Küche mit geöffneten Schränken

Exposé - Galerie



Küche



Küche Möblierungsvorschlag

Exposé - Galerie



Bad



Bad - Dusche

Exposé - Galerie

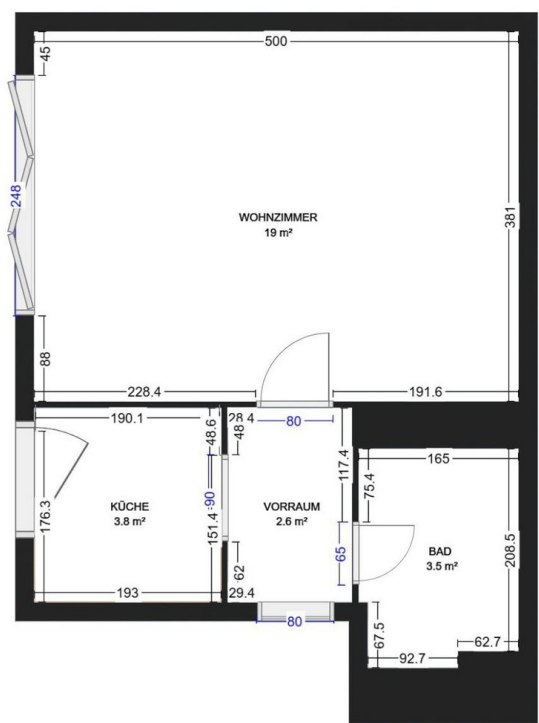


Bad Möblierungsvorschlag



Außenansicht Gebäude

Exposé - Grundrisse



GENERAL INFORMATION

PROJECT NAME	COPY OF STÖBERPLATZ
FLOOR NAME	GROUND FLOOR
LEVEL HEIGHT	2.5 m
PLAN UNIT	cm
SCALE	1/72



LIVING AREAS

WOHNZIMMER	19 m²
BAD	3.5 m²
VORRAUM	2.6 m²
KÜCHE	3.8 m²
TOTAL SURFACE AREA	29 m²

Grundrissplan Wohnung

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Kl. B

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG Stöberplatz 7, 1160 Wien (nach OIB-RL6, Ausgabe 20)

Gebäude(-teil)

Baujahr

1967

Nutzungsprofil Mehrfamilienhaus

Letzte Veränderung

Straße Stöberplatz 7

Katastralgemeinde

Ottakring

PLZ/Ort 1160 Wien-Ottakring

KG-Nr.

1405

Grundstücksnr.

Seehöhe

215 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB _{SK}	PEB _{SK}	CO ₂ SK	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				
B	B	B	B	B
C				
D				
E				
F				
G				

HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen Österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrom berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiefaktor und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1 723,7 m ²	Klimaregion	Region N	mittlerer U-Wert	0,41 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	1 379,0 m ²	Heiztage	219 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	4 857,2 m ³	Heizgradtage	3507 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1 780,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,37 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	26,27
charakteristische Länge	2,73 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima spezifisch	zonenbezogen	Anforderung OIB Sanierungs-Anforderung 2010	
HWB	35,7 kWh/m ² a	64 936 kWh/a	37,7 kWh/m ² a	47,9 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB		22 020 kWh/a	12,8 kWh/m ² a		
HTEB _{RH}		24 090 kWh/a	14,0 kWh/m ² a		
HTEB _{WW}		2 888 kWh/a	1,7 kWh/m ² a		
HTeB		26 978 kWh/a	15,7 kWh/m ² a		
HEB		114 106 kWh/a	66,2 kWh/m ² a		
HHSB		22 649 kWh/a	13,1 kWh/m ² a		
EEB		136 755 kWh/a	79,3 kWh/m ² a	96,2 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		228 962 kWh/a	132,8 kWh/m ² a		
PEB _{n,ern.}		206 610 kWh/a	119,9 kWh/m ² a		
PEB _{ern}		22 352 kWh/a	13,0 kWh/m ² a		
CO ₂		40 882 kg/a	23,7 kg/m ² a		
f _{GEE}	0,86	0,86			

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BBM Baumanagement GmbH
Ausstellungsdatum	14.01.2019	Unterschrift	BBM Baumanagement GmbH 1080 Wien, Florianigasse 61/9 office@bbm-gmbh.at
Gültigkeitsdatum	13.01.2029		

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 Energiezahlen von den hier angegebenen abweichen.

"Gebäudeprofi Duo" Software, ETU GmbH, Version 4.1.0 vom 02.11.2012, www.etu.at