

Exposé

Wohnung in Wien

Neubauwohnung in ruhiger Südwestlage und großem Balkon



Objekt-Nr. OM-452327

Wohnung

Verkauf: **324.000 €**

Ferdinand-Platzer-Gasse 8-10
1210 Wien
Wien
Österreich

Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	70,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	212 €	Garagen	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem neu errichteten Wohngebiet bei der Siemens City befindet sich diese großzügige 2-Zimmer. Die Wohnung mit Balkon im ersten von 2 Liftstöcken in einer modernen Grünanlage wurde 2021 fertiggestellt.

Diese helle südwestseitig ausgerichtete Wohnung bietet eine geräumige Wohnküche mit Zugang zum 10m² großen Balkon, der zum Verweilen einlädt. Hier befindet sich genug Platz für Grill, Tisch und Stühle.

Das geräumige Schlafzimmer ist mit einem Bodentiefen Panoramafenster ausgestattet.

Die Ausstattung ist mit Eichenparkett, Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden am neuesten Stand.

Weiters gehört auch ein 4,2m² großes Kellerabteil zur Wohnung.

Den Bewohnern steht auch der hauseigene Fitnessraum sowie ein Gemeinschaftsraum zur freien Nutzung zur Verfügung.

Der angegebene Preis gilt für Eigennutzer. Für Anleger beträgt der Nettopreis 295.000€. Das ist ein Privatinsorserat und es fällt für den Käufer daher keine Provision an.

Ausstattung

Die Wohnung hatb eine moderne Dan-Einbauküche mit Marken-Induktionsherd, Backofen, Geschüspüler und Kühlgefrierkombi.

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt in einem neu erbauten Viertel, das mit vielen Grünflächen Kinderspielplatz als autofreie ausgestattet ist. Autobuslinien 28A, 29A mit Anbindung an U1, U2 und S-Bahn sind fußläufig erreichbar.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
HWB	28,59 kWh/(m²a)
HWB Energieklasse	B
fGEE Energieklasse	A

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude

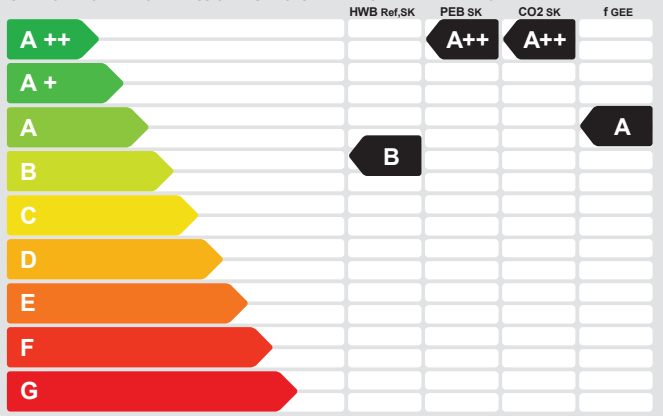
Dipl.-Ing. Astrid Laubenstein
1040 Wien, Paniglgasse 19/22
Tel: 01/587 72 10 Fax: DW 18



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	WHA Siemensacker BP C3 - Stg. 3		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2018
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Ferdinand-Platzer-Gasse 10/3	Katastralgemeinde	Leopoldau
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nr.	01613
Grundstücksnr.	1540/51	Seehöhe	160 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR



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 Wärmeabstrahlung, 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.

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).

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorleiten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorleiten.

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 Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchPHYSIK 15.0.74 - lizenziert für DI Astrid Laubenstein

DAL

01.02.2019

Energieausweis für Wohngebäude

Dipl.-Ing. Astrid Laubenstein
1040 Wien, Paniglgasse 19/22
Tel: 01/587 72 10 Fax: DW 18



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.339,86 m ²	charakteristische Länge	2,51 m	mittlerer U-Wert	0,267 W/m ² K
Bezugsfläche	1.071,88 m ²	Klimaregion	N	LEK t-Wert	17,80
Brutto-Volumen	4.370,50 m ³	Heiztage	215 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.739,94 m ²	Heizgradtage	3449 Kd	Bauweise	mittelschwere
Kompaktheit (A/V)	0,40 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	30,72 kWh/m ² a	≥ HWB Ref.RK	28,59 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB RK	28,59 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	erfüllt (alternativ zu f GEE)	78,29 kWh/m ² a	≥ E/LEB RK	73,05 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	ohne Anforderungen		f GEE	0,782
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	39,847 kWh/a	HWB Ref.SK	29,74 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	31,380 kWh/a	HWB SK	23,42 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	17,116 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	77,062 kWh/a	HEB SK	57,51 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e AWZ,H	1,59
Haushaltsstrombedarf	22,007 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	99,069 kWh/a	EEB SK	73,94 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	66,769 kWh/a	PEB SK	49,83 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	30,375 kWh/a	PEB n,em,SK	22,67 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	36,394 kWh/a	PEB em,SK	27,16 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	7,872 kg/a	CO ₂ SK	5,88 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f GEE	0,778
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV Export,SK	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	DI Astrid Laubenstein
Ausstellungsdatum	31.01.2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	30.01.2029		



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsbedingungen können Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie u

her Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie u

ArchPHYSIK 15.0.74 - lizenziert für DI Astrid Laubenstein

01.02.2019