

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Eigentumswohnung am Maurer Berg **PRIVAT**



Objekt-Nr. **OM-467858**

#### Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

Binagasse  
1230 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	81,37 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage am Maurer Berg. Wohnung und Balkon sind südlich ausgerichtet und absolut ruhig. Blick auf eine große, parkähnliche Grünfläche mit Kinderspielpatz. Waldähnliches Grundstück in der direkten Nachbarschaft. Genießen sie jeden Tag abseits von Verkehrslärm im Grünen und trotzdem mit der Infrastruktur der Großstadt. Das nahe Höpflerbad ist leicht zu Fuß erreichbar. Geschäfte, Schulen und Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel in alle Richtungen sind verfügbar. Ihr Auto kann am eigenen Abstellplatz am Fuße der Wohnanlage ohne Berücksichtigung der Kurzparkzonen abgestellt werden. Auf Wunsch ist die Übernahme der Küche und diverser Möbel möglich.

Die Wohnhausanlage (Bj. 1978) wurde 2015 thermisch saniert: neue Wärmedämmung, neue Kunststofffenster, HWB Klasse B.

Die Wohnung ist gepflegt, im Gebäude befindet sich eine Waschküche, Party/Spielraum, Sportraum mit Tischtennis etc, Fahrradabstellraum

Lage

Bus 60A: Atzgersdorf S-Bahn, Liesinger Platz, Alterlaa U6,

Bus 66A: Liesing S-Bahn, Reumannplatz U1

Billa fußläufig

Maurer Hauptplatz & Riverside in der Nähe

Eissalon Mauer Hauptplatz

Schulen & Kindergärten gut zu Fuß erreichbar

Heurige in Gehweite

Höpflerbad im Sommer fußläufig, bald mit Hallenbad

24 Minuten in die Innenstadt

Gute Anbindung A2 & S1 (Flughafen ca. 28 Minuten)

Sonstiges

Die Wohnung kann auch teilmöbliert mit Küche, etc. übernommen werden.

## Ausstattung

Übernahme Einbauküche möglich

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

In sehr ruhiger Lager am Maurer Berg zwischen Binagasse und Endressstraße

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1980
HWB	28,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Energieklasse	A
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



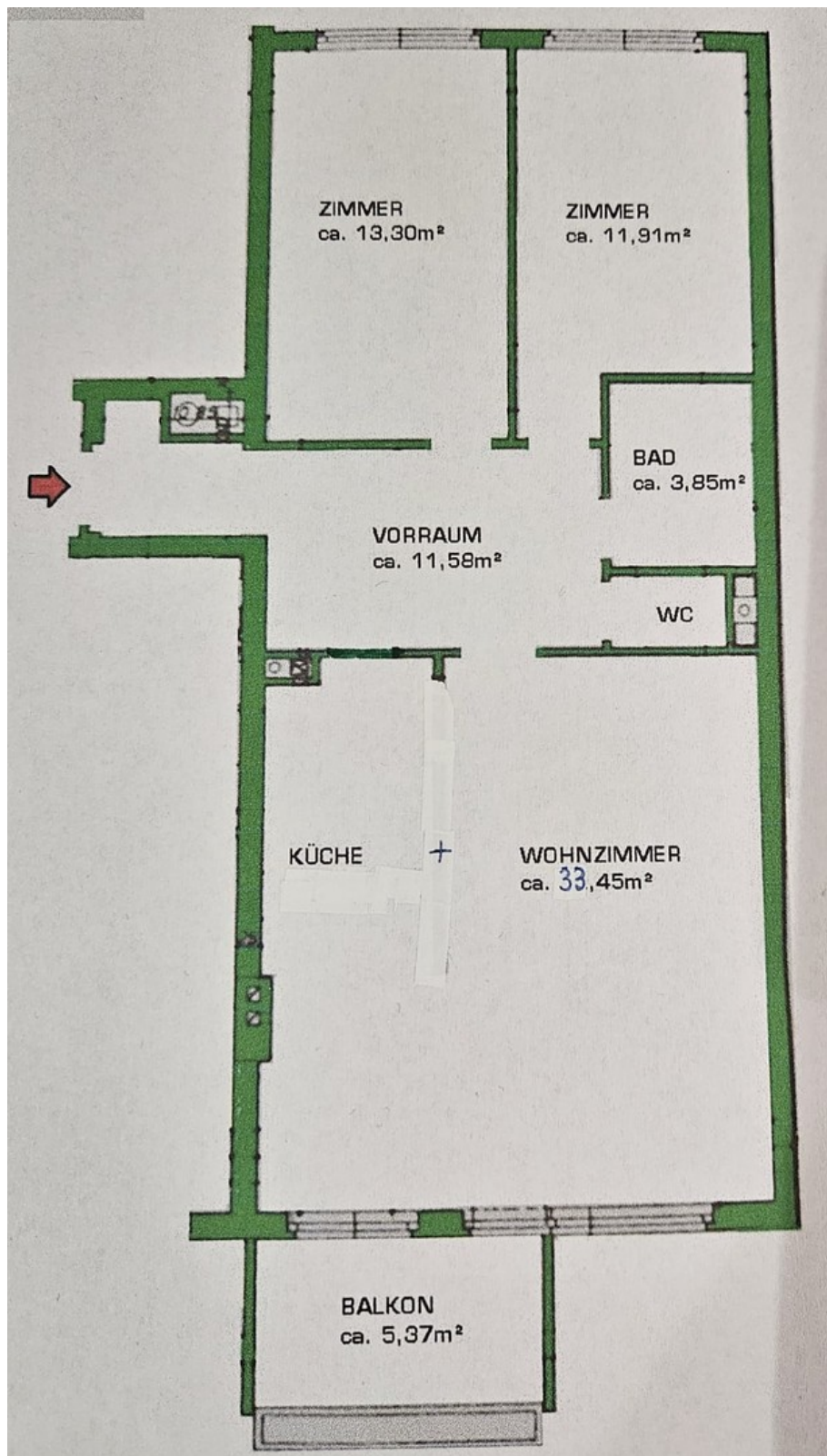
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

Bauphysik Feit GmbH  
Hr. Feit  
Neidhardgasse 14  
3400 Klosterneuburg  
+43 2243 32590  
office@bauphysik-feit.at

---

# ENERGIEAUSWEIS

## **Mehrfamilienhaus**

**WHA Endresstraße 65, Stiege 3-5 - Sanierung 2014**

Endresstraße 65  
1230 Wien

---

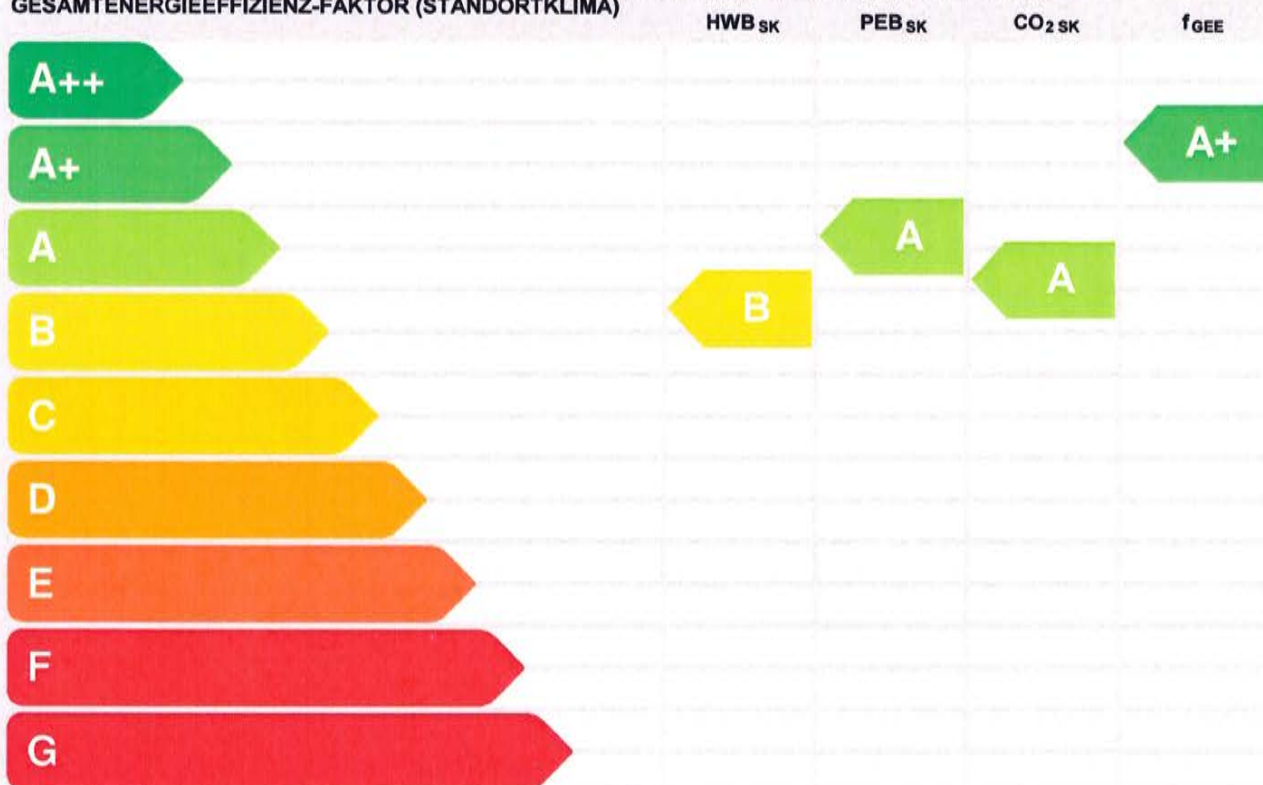
26.02.2014

# Energieausweis für Wohngebäude

**BEZEICHNUNG** WHA Endresstraße 65, Stiege 3-5 - Sanierung 2014

Gebäudeteil	EG-OG2	Baujahr	1960
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Endresstraße 65	Katastralgemeinde	Mauer
PLZ/Ort	1230 Wien	KG-Nr.	1806
Grundstücksnr.	85/1, 85/2	Seehöhe	230 m

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



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

**WWWB:** 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.

**HHSB:** 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 Haushaltsstrombedarf 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.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.975 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,29 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	2.380 m <sup>2</sup>	Heiztage	190 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	9.055 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3522 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.654 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (AV)	0,40 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	19,4
charakteristische Länge	2,48 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima		Anforderung
	spezifisch	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m <sup>2</sup> a]	Größere Renovierung
HWB	<b>28,4</b> kWh/m <sup>2</sup> a	88.118	29,6	50,2 kWh/m <sup>2</sup> a <b>erfüllt</b>
WWWB		38.006	12,8	
HTEB <sub>RH</sub>		-13.217	-4,4	
HTEB <sub>WW</sub>		51.041	17,2	
HTEB		39.121	13,1	
HEB		165.245	55,5	
HHSB		48.865	16,4	
EEB		173.946	<b>58,5</b>	97,7 kWh/m <sup>2</sup> a <b>erfüllt 1)</b>
PEB		218.016	73,3	
PEB <sub>n,em.</sub>		213.316	71,7	
PEB <sub>em.</sub>		4.700	1,6	
CO <sub>2</sub>		42.861 kg/a	14,4 kg/m <sup>2</sup> a	
f <sub>GEE</sub>			0,58	

1) Leitungstausch Warmwasser  
Erneuerung oder überwiegende Instandsetzung

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bauphysik Feit GmbH Neidhardgasse 14 3400 Klosterneuburg
Ausstellungsdatum	26.02.2014		
Gültigkeitsdatum	25.02.2024	Unterschrift	
Geschäftszahl	33/13		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich Ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

## Datenblatt GEQ

WHA Endresstraße 65, Stiege 3-5 - Sanierung 2014

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien

# HWB 30 fGEE 0,58

### Gebäudedaten - Größere Renovierung

Brutto-Grundfläche BGF	2.975 m <sup>2</sup>
Konditioniertes Brutto-Volumen	9.055 m <sup>3</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	3.654 m <sup>2</sup>

Wohnungszahl	12
charakteristische Länge l <sub>C</sub>	2,48 m
Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,40 m <sup>-1</sup>

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Architekten Kronreif_Trimmel & Partner ZT GmbH, 27.07.2012
Bauphysikalische Daten:	Bauphysik Feit GmbH, 04.09.2013
Haustechnik Daten:	AG,

### Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Wien

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		104.555 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,4	83.198 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$		37.480 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	59.056 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		88.118 kWh/a

### Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	98.501 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	78.381 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_s$	36.013 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv $\eta \times Q_i$	56.337 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>	84.533 kWh/a

### Haustechniksystem

**Raumheizung:** Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)

**Warmwasser:** Kombiniert mit Raumheizung

**Lüftung:** Fensterlüftung

**Photovoltaik - System** 74,72kWp; Monokristallines Silicium

### 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:

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 / EN 15316-4-6