

**wunderschöne Dachgeschoßwohnung mit Freifläche und Garten auf Eigengrund errichtet (Fertigstellung Ende 2023)**



**Objektnummer: 1246**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,97 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	309.750,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,07 €
<b>USt.:</b>	10,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Gruber**







**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN**  
 Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen, sofern dies  
 Wohnungsmasse bzw. Wohnungsbaukörper zuzunehmen, insbesondere wenn sie  
 prägend für die Gebäudegestaltung sind.

Für die Ausführung von Flächenarbeiten sind Material- u. -verweise  
 Einbauarbeiten nicht an Außenwand ausführen - Gefahr von Schimmelbildung!  
 Bei den gezeigten Höhenangaben, Werten und Flächenangaben sind die  
 Angaben für die Ausführung zu verstehen. Änderungen sind im Vorfeld zu  
 klären und sind im Vertrag zu vermerken. Änderungen sind im Vertrag zu  
 vermerken. Änderungen sind im Vertrag zu vermerken.

STG 1 DG TOP 8	
Wohnfläche	49,45 m <sup>2</sup>
WNF	49,45 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkon	6,06 m <sup>2</sup>
Garten	22,97 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,47 m <sup>2</sup>
<b>KF-Preis inkl. Ust</b>	<b>€ 295 000</b>

Kauf-Nebenkosten	TOP 8
GrEst	€ 10 325
Eintragungsgebühr	€ 3 245
Maklerprov. inkl. Ust.	€ 10 620
Hypothekendarlehen	n.B.
Vertragserrichtung	€ 4 800
<b>Gesamt:</b>	<b>€ 28 990</b>

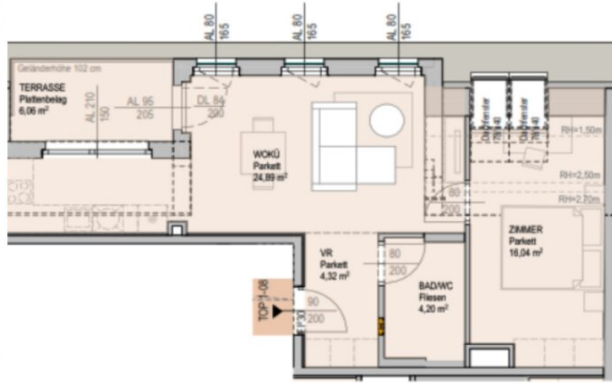
FINANZIERUNG 30J	TOP 8
* Eigenmittel 20%	€ 64 798
Finanzierungsbedarf	€ 259 192
* variabel	€ 747,38
* Fix 10 J (ab 0,625%)	€ 789,94
* Fix 20 J (ab 1,125%)	€ 848,44
* veränderbar, monatl. Rate	

LEGENDE:

- UK DECKENUNTERKANTE
- D DREHFÜGEL
- DK DREHKOPFFLÜGEL
- FIX FIXVERGLASUNG
- NG NURGLASTÜBLATT
- PH PARAPETHÖHE
- TW TERRASSENTRENNWAND
- VR VORRAUM
- AR ABSTELLRAUM

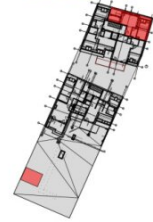


Multisab  
1:100



VERTRAGSPLAN

1220 Wien, Kagraner Platz 36A



STIEGE 1, TOP 1-08

DACHGESCHOSS

Wohnfläche	49,45 m <sup>2</sup>
WNF	49,45 m <sup>2</sup>
Terrasse	6,06 m <sup>2</sup>
Garten	22,97 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,47 m <sup>2</sup>
Bauherr: Eigentümer	

VIVADO  
 Kagraner Platz Projektentwicklungs GmbH  
 Trattnerhof 2 / 308-311  
 A-1010 Wien

Baubetreuung

VIVADO  
 Kagraner Platz Projektentwicklungs GmbH  
 Trattnerhof 2 / 308-311  
 A-1010 Wien

Planung

SMAC SMART ARCHITECTURAL CONCEPTS KG  
 Küniglberggasse 37, A-1120 Wien  
 Studio: Franzensgasse 25/12, A-1050 Wien  
 T: +43 1 9675581 @: office@smac3.eu

Projekt-Nr.

19108

19.04.2017

IMMOBILIENTREUHAND

**fermoso**



LEGENDE

- Straßentafel
- Leichtbau (SK)
- Erkennung (hart)
- Erkennung (M)

ABKÜRZUNGEN

ABL ABL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

ADL ADL

Projektmaß = 4,12 g. WN = 160,80 g.A.

# EINREICHPLAN

PROJEKT Neubau Wohnhausanlage Kagraner Platz 36A		
ADRESSE 1220 Wien, Kagraner Platz 36A		
KATASTRALGEMEINDE Kagran 01660	ENLAGEZWL. 1423	GRUNDSTÜCKNUMMER 66/4
ÜBERSICHT 		
BAUVERBER VIVADO Kagraner Platz Projektentwicklungs GmbH Trafikhof 2 / 308-311 A-1010 Wien	GRUNDEIGENTUMER VIVADO Kagraner Platz Projektentwicklungs GmbH Trafikhof 2 / 308-311 A-1010 Wien	
BAUFÖHRER SMAC Smart Architectural Concepts KG Kürschberggasse 17, A-1130 Wien Stulle: Franzensgasse 25/12, A-1050 Wien M: office@smac3.eu T: +43 1 9675581	PLANVERFASSER SMAC Smart Architectural Concepts KG Kürschberggasse 17, A-1130 Wien Stulle: Franzensgasse 25/12, A-1050 Wien M: office@smac3.eu T: +43 1 9675581	
BEHÖRDE		
PLANKONTENT Lageplan		
MASSSTAB 1:200, 1:100	PLANKONTENT 19138	IMMOBILIENTREUHAND <b>fermoso</b>



Ansicht Haus 1 Nord



Ansicht Haus 1 Süd



Ansicht Haus 2 Nord



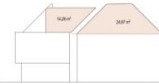
Ansicht Haus 2 Süd



Giebfäche Haus 1 ost  
Giebfäche Haus 1 gesamt: 85,03m<sup>2</sup>



Giebfäche Haus 1 west



Giebfäche Haus 2 ost  
Giebfäche Haus 2 gesamt: 89,10m<sup>2</sup>



Giebfäche Haus 2 west

LEGENDE

- █ Barriere
- █ Verkehrsfl.
- █ Abwässerung
- █ Abwässerung

ABKÜRZUNGEN

Jk. Maß  
Projektmaß = 4,12 G. WN = 160,80 G.A.

EINREICHPLAN			
PROJEKT Neubau Wohnhausanlage Kagraner Platz 36A			
STADT 1220 Wien, Kagraner Platz 36A			
KATASTRALGEMEINSCHAFT Kagran 01680	ERLÄUBISZAHL 1423	GRUNDSTÜCKENUMMER 894	
BAUHERRE VIVACO Kagraner Platz Projektentwicklungs GmbH Tobiasstraße 2, 109-311 A-1010 Wien	GRUNDSTÜCKEIGER VIVACO Kagraner Platz Projektentwicklungs GmbH Tobiasstraße 2, 109-311 A-1010 Wien		
BAUINGENIEUR BRAC	PLANVERFASSENDE BRAC - Brand Architectural Concrete KG Kuglergasse 11, A-1020 Wien Grafik: Pöschingerstraße 25/2, A-1020 Wien M. vllund@brac.at T +43 1 8075981		
BEZUGSZEICHEN			
<p>FORMSCHILD Ansichten + Giebfächen</p> <p>MAßSTAB 1:100, 1:200 PROJEKTNUMMER 19138</p>			
			<p>IMMOBILIENTREUHAND</p> <p><b>fermoso</b></p>



# Energieausweis für Wohngebäude

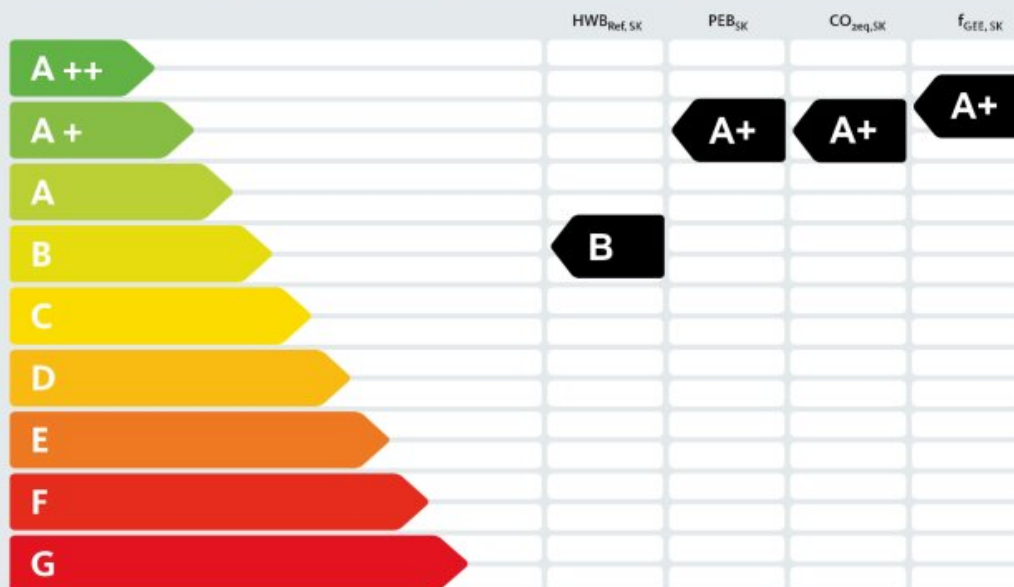
OIB  
ÖSTERREICHISCHE  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

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

<b>BEZEICHNUNG</b>	WHA Kagraner Platz 36A - Haus 1	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2020
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Kagraner Platz 36A	Katastralgemeinde	Kagran
PLZ/Ort	1220 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01660
Grundstücksnr.	66/4	Seehöhe	160 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref</sub>:** 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>en</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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 „Energieeffizienz 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.

IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**

# Objektbeschreibung

## **LAGE:**

Der Kagraner Platz hat eine Fläche von 4.000 Quadratmetern und ist damit zwar eine kleine Parkanlage, aber sogar größer als manch anderer Beseirpark. Es ist eine kleine und immer noch dörfliche Art des Hauptplatzes. Kagran war ursprünglich ein Dorf, welches vermutlich im 12. Jahrhundert entstanden ist. Zu jener Zeit war es üblich, in der Mitte der Hauptstraße eine Erweiterung einzubauen, die man Anger nannte, und die später für den Straßenverkehr genutzt wurde. Durch die einem Straßendorf ähnliche Bauweise ist man in Innenbereich vom Straßenlärm der Wagramer Straße, der A23 und dem Kagraner Platz abgeschirmt.

Es gibt Sträucher, Blumenbeete und Sitzgelegenheiten zum Verweilen und zum Kommunizieren. In dieser zentralen Lage entsteht unser wunderschönes Projekt mit 19 Eigentumswohnungen mit Grünanteil. Verkehrstechnisch ideal gelegen durch die nahe U1 Station für Eigennutzung oder langfristig gute Vermietung.

## **INFRASTRUKTUR:**

in 5 Minuten erreicht man zu Fuß die U1 Station Kagraner Platz; Unmittelbar vor der Haustüre befindet sich die Straßenbahnhaltestelle der Linie 26 Kraygasse (Kagran <=> Hausfeldstraße Strebersdorf); und die Busstationen der Linien 22A,24A, N23 und N24 welche Kagran mit Aspang und Neu-Eßling verbindet; Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung, sowie das nahegelegene Donauzentrum. Auch Schulen und Kindergärten sind in naher Umgebung erreichbar.

## **AUSSTATTUNG:**

Eingebettet in eine grüne Umgebung mit erstklassiger Verkehrsanbindung entstehen im Neubau 19 Eigentumswohnungen in höchster Wohnqualität. GreenKagran besticht durch eine optimierte Raumplanung mit Nutzflächen zwischen 33,2 und 80,41 m<sup>2</sup>. Es entstehen kleine, ideal zu vermietende Wohnungen genauso, wie 3-Zimmer-Appartments mit Dachterrasse. Allen Wohnungen ist entweder eine Terrasse oder ein eigener Garten als Eigentum zugeordnet. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 9 Stellplätze zur Verfügung. Bei der Ausstattung werden keine Kompromisse gemacht: Wand- und Bodenbeläge, Sanitärausstattung mit hochwertigem Steinzeug, Fußbodenheizung und hochwertige Qualität in allen Bestandteilen. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe mit Grundwassernutzung. Ein Parkplatz in der hauseigenen Parkgarage kann um € 20.000,-- zugekauft werden.

## **PREIS:**

Falls Sie einen Preis für Anleger wünschen kontaktieren Sie mich bitte.

Habe ich Ihr Interesse geweckt ?

Anfragen an **Mag. Martin Hatz**

0664/13 19 200

Ich bin von Mo. bis Sa. fast immer erreichbar.

***mh@fermoso.at***

Gerne können wir Ihnen bei der **FINANZIERUNG** mit Rat & Tat zur Seite stehen.

Wir weisen auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Abgeberin und unsere Tätigkeit als Doppelmakler hin.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap