

## **Fußgängerzone Myrthengasse: 3 Zimmer Traumwohnung + Balkon + Lift, vollsaniert**



**Objektnummer: 1661**

**Eine Immobilie von AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1826
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,62
<b>Kaufpreis:</b>	620.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.363,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,39 €
<b>USt.:</b>	19,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Richard Gstettner**

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Liesingtalstrasse 107







AOM IMMO



IMMO



AOM IMMO













# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>		<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Mehrfamilienhaus	Baujahr	ca 1800
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2008
Straße		Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	1010
Grundstücksnr.		Seehöhe	200 m

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

	HWB <sub>Ref, SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq, SK</sub>	f <sub>GEE, SK</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**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 der gebäudetechnischen Systeme 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 Haushaltsstrom, 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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</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 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: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: **K**

Brutto-Grundfläche (BGF)	608,5 m <sup>2</sup>	Heiztage	310 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	486,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 673 K-d	Solarthermie	--- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	2 044,9 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	815,9 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,40 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	2,51 m	mittlerer U-Wert	1,38 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	91,75	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	--- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V <sub>B</sub>	--- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	161,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>SK</sub> =	161,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>SK</sub> =	275,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,SK</sub> =	2,57
Erneuerbarer Anteil		---

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	110 203 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	181,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> =	110 203 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	181,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> =	6 219 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	169 575 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	278,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	3,92
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,32
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,46
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>H,HSB</sub> =	13 860 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	183 435 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	301,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	209 342 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	344,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>n</sub>,un,SK</sub> =	200 637 kWh/a	PEB <sub>n,un,SK</sub> =	329,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>n</sub>,er,SK</sub> =	8 705 kWh/a	PEB <sub>n,er,SK</sub> =	14,3 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO<sub>2</sub>eq,SK</sub> =	45 023 kg/a	CO <sub>2</sub> eq,SK =	74,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	2,62
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	--- kWh/a	PVE <sub>Export,SK</sub> =	--- kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	18.04.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	17.04.2033		
Geschäftszahl			

**AOM IMMO**

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.

# Objektbeschreibung

## **Fußgängerzone Myrthengasse: Helle und vollsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 7. Bezirk, 72 m<sup>2</sup>**

Traumhafte, helle Wohnung in 1070 Wien. Das Haus ist eine Spätbarockhaus und wurde 2013 vollsaniert und mit einem Lift ausgestattet, der den Ausstieg auf den eigenen Balkon ermöglicht. Diese 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre gelungene Mischung aus Altbau-Charme und modernem Wohnkomfort. Auf 72,07 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ausreichend Platz, die sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien ideal ist.

### **Raumaufteilung:**

- **Großer Vorraum**
- **Wohnzimmer mit offener Küche:** Heller, einladender Raum mit direktem Zugang zum Balkon
- **2 Zimmer:** Ruhig gelegen, mit Parkettboden, eines davon mit direktem Balkonzugang
- **Badezimmer:** Mit Dusche und Fenster, für sehr viel Tageslicht und gute Belüftung
- **Separates WC**
- **Balkon:** Mit direktem Liftzugang

### **Ausstattung:**

- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Etagenheizung
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Balkon mit Blick in den grünen Innenhof
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Gegensprechanlage
- Personenlift

### **Technische Daten:**

- Wohnfläche: 72,07 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 (Wohnzimmer mit offener Küche, 2 Schlafzimmer)
- Balkon: 1 (ca. 8,25m<sup>2</sup>)
- Etage: 1. Stock (Altbau, neu saniert)

- Heizung: Gasetagenheizung

**Lage und Umgebung:** Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen des 7. Bezirks, der für seine lebendige und urbane Atmosphäre bekannt ist. Nur wenige Gehminuten entfernt erreichen Sie:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** U-Bahn (U6), Straßenbahnlinien, Busse
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und ein Einkaufszentrum in der Nähe
- **Bildungseinrichtungen:** Kindergärten, Schulen und Universitäten in unmittelbarer Umgebung
- **Freizeit:** Cafés, Restaurants, Parks und Kulturangebote befinden sich direkt vor der Haustür

Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie alle wichtigen Verkehrsknotenpunkte Wiens. Egal, ob Sie in die Stadt fahren oder die nahegelegenen Naherholungsgebiete erkunden möchten – von hier aus sind Sie schnell und bequem unterwegs.

**Rufen Sie mich an, Richard Gstettner, 06763121180**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap