

## 5-Zimmer-Wohnung mit südseitiger Loggia - Sanierungsbedarf

1170 Braungasse 19 - Top 5

Nutzfläche: 136,53 m<sup>2</sup>



**Ansprechpartner:**

IG Immobilien Management GmbH  
Ing. Michael Finding  
michael.finding@ig-immobilien.com  
Telefon 0800 80 80 90  
Fax +43 1 532 01 42

Nutzfläche:	136,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Geschoß:	OG02
Loggia:	10,37 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	530 000,00 €
Kaufpreis - Garage	25 000,00 €
monatliche Kosten:	792,00 (inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasserkosten, Instandhaltungsfond und MwSt.)
Ausstattung:	Telefonanschluss, Außenjalousien
Raumaufteilung:	Vorzimmer, Wohnzimmer, Wohnküche, Loggia, 2 Bäder, 4 Zimmer
Energieausweis:	Energieausweis-Klasse E vorhanden, HWB = 172,6 kWh/m <sup>2</sup>
Lage:	Bus: 44B, In unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Naherholungsgebiete, Schulen, Kindergärten, Straßenbahn: 2, 10, Nähe Kongresspark und Krankenhaus Göttlicher Heiland
Zustand:	sanierungsbedürftig
Baujahr/Stil:	Neubau
Beziehbar:	ab sofort
Lift:	nein
Keller:	ja
Heizung:	Gas - Zentralheizung
Zusatzinfo:	Fahrradraum
Garage:	ja







Kalkulation	€
Kaufpreis	530 000,00
Kaufpreis - Garage	25 000,00

Kosten monatlich	€/m²	MwSt. %	Netto	Brutto
Betriebskosten *	1,72	10,00	252,97	278,27
BK Sonstige *	0,04	10,00	5,33	5,86
Heizkosten **	1,65	20,00	242,99	291,59
Warmwasserkosten	0,51	10,00	75,08	82,59
I-Fond (Reparaturrücklage)				133,69
<b>Gesamt</b>				<b>792,00</b>

\*) Bei den Betriebskosten handelt es sich um Vorauszahlungen, deren Höhe sich nach Legung der Jahresabrechnung verändern kann.

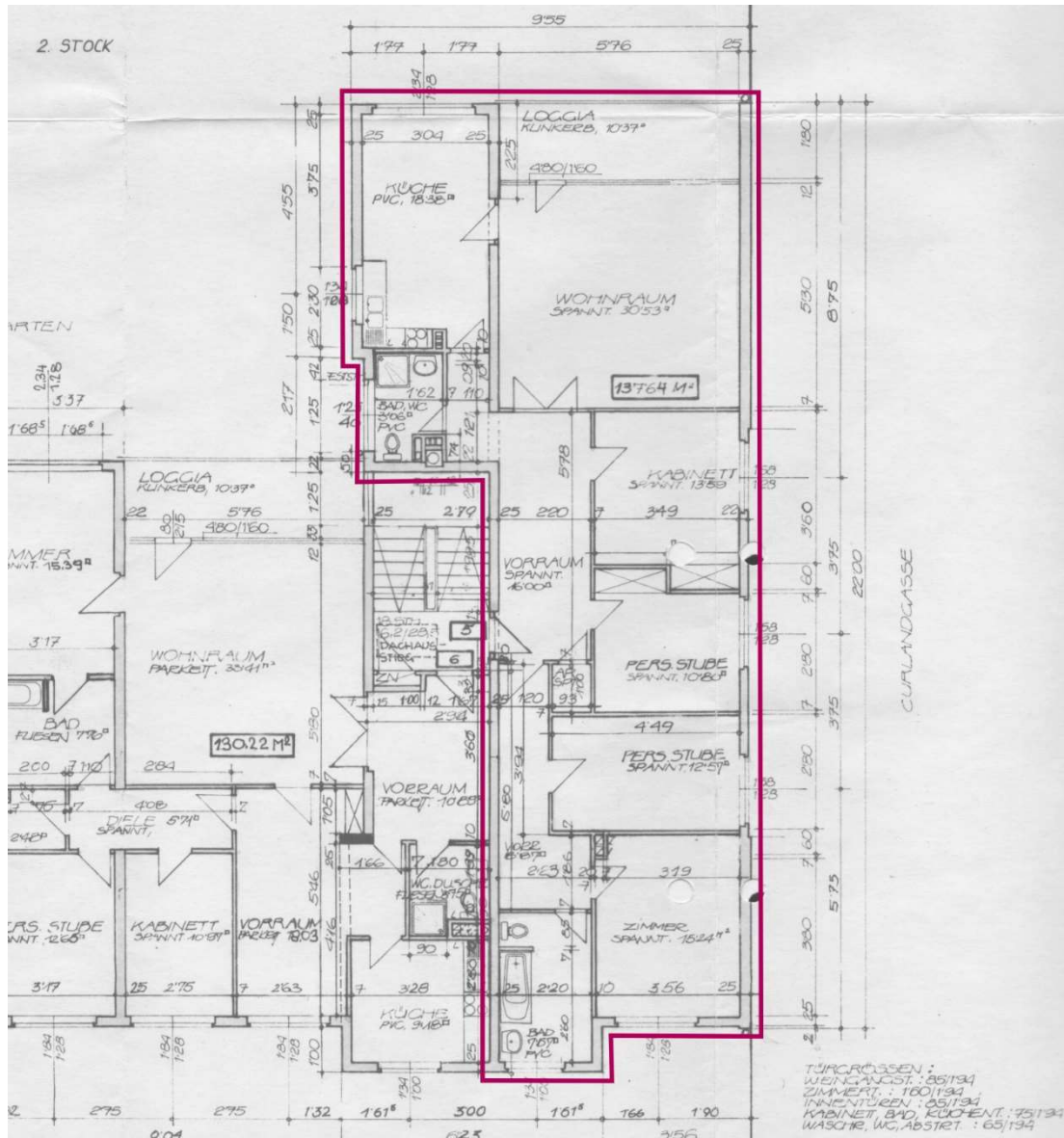
\*\*\*) Die Heiz- und/oder Wasserkosten sind als Vorauszahlung in den Gesamtkosten enthalten und werden nach Verbrauch oder über Quadratmeter je nach Art des Objektes am Ende jeden Jahres abgerechnet.

**Auf Wunsch des Verkäufers ist eine Besserungsklausel jedenfalls Bestandteil eines abzuschließenden Kaufvertrages (50% des Gewinns bei Weiterverkauf des Objektes binnen 3 Jahren).**

Kosten einmalig	€
Vermittlungsprovision	10 600,00
Ablöse	keine Ablöse

**In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die IG Immobilien Management GmbH in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zu dem Eigentümer des Objektes steht (siehe Maklergesetz § 6, Abs. 4).**

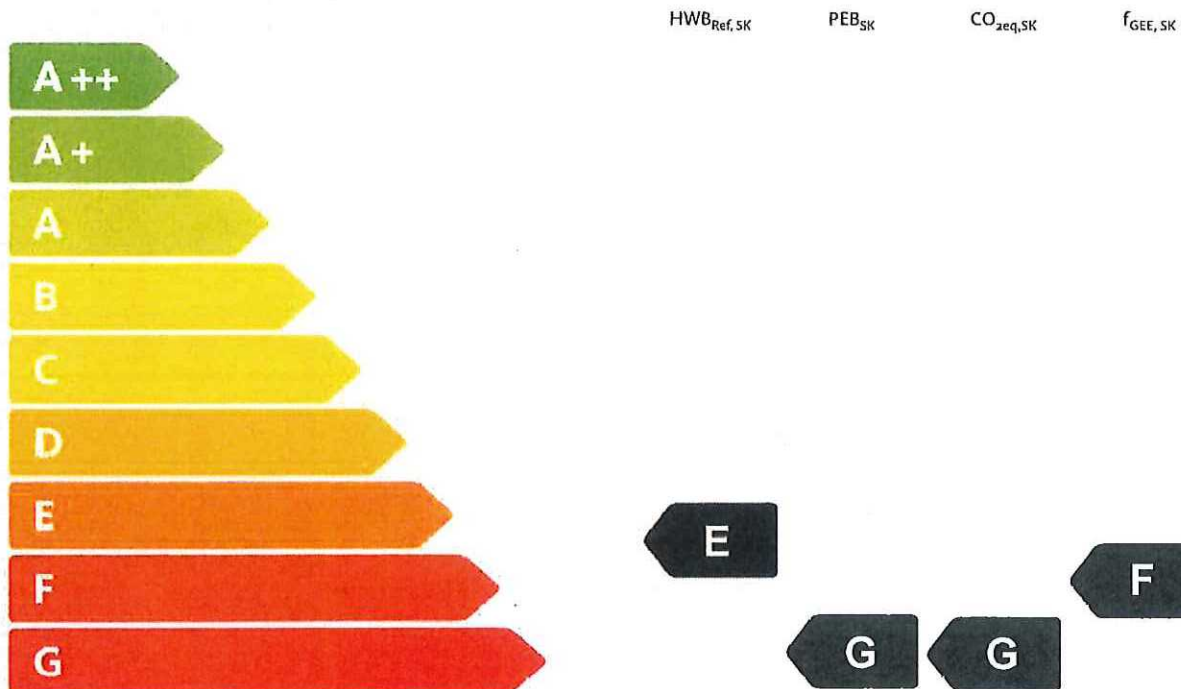
## C2.2.3 Grundrissplan Wohnung TOP 5



# Energieausweis für Wohngebäude

<b>BEZEICHNUNG</b>	EA Braungasse 2022	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1970
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1994
Straße	Braungasse 19	Katastralgemeinde	Dornbach
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals	KG-Nr.	01401
Grundstücksnr.	1156/5	Seehöhe	245 m

## Spezifischer Referenz-Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, Kohlendioxidemissionen 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>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ner</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 „Energieeinsparung 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.



# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	926,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	334 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	741,5 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3538 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	3.012,4 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.468,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,2 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,49 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	2,05 m	mittlerer U-Wert	1,300 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>c</sub> -Wert	96,01	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	172,6	kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	172,6	kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	386,6	kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	3,47	
Erneuerbarer Anteil			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	183.266 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	197,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	181.719 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	196,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	9.473 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	383.627 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	413,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	4,91
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,84
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,99
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	21.111 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	404.738 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	436,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	456.653 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	492,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,ern,SK</sub> =	443.485 kWh/a	PEB <sub>n,ern,SK</sub> =	478,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBern,SK</sub> =	13.168 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> =	14,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	99.539 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	107,4 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	3,61
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 31.05.2022  
Gültigkeitsdatum 30.05.2032  
Geschäftszahl

ErstellerIn AMiP Industrial Engineering GmbH  
Unterschrift




Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können Abweichungen zu den tatsächlichen Werten auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichend sein.