

# Exposé

## Terrassenwohnung in Wien

**Eigentum-jetzt preiswert kaufen statt mieten**



Objekt-Nr. OM-395046

### Terrassenwohnung

Verkauf: **398.000 €**

Ansprechpartner:  
Anneliese Schneider

Axel-Corti-Gasse 8  
1210 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	244 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der richtige Zeitpunkt, um eine Wohnung zu kaufen, profisionsfrei, zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis:

3-Zimmer 78m<sup>2</sup> mit Terrasse 10,30m<sup>2</sup> inkl Garage

€398.000,- Wohnung

€25.000,- Garage (soll zusammen mit der Wohnung erworben werden)

€0,- Einlagerungsraum Keller

€0,- Einbauküche, Bad, Abstellraum

Anfragen telefonisch 0678 1228740

Alle drei Zimmer besitzen Ausgänge auf die 10,30m<sup>2</sup> große Terrasse. Einige Pflanzbecken und Rankhilfen sind vorhanden, Gardena-Bewässerung und ein frostsicherer Camper Wasseranschluss ebenfalls.

Der Grundriss der Wohnung wurde so gestaltet, dass eine begehbare Garderobe und ein großer Abstellraum zur Verfügung stehen. In den Zimmern bleibt mehr Platz für eine ansprechende Gestaltung ohne große Schrankwände.

Zur Wohnung gehört auch ein 3,4m<sup>2</sup> großer Einlagerungsraum im Kellergeschoss, sowie ein Tiefgaragenplatz auf derselben Ebene.

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand, es wurde auch neu ausgemalt. In der Wohnung verbleiben eine DAN Küche und diverse Einbauten im Abstellraum, in der begehbaren Garderobe und im Bad. Im Bad gibt es anstelle einer Badewanne eine geräumige Dusche. Für das Plus an Hygiene wurde ein Bidet im WC eingebaut.

Heizung mit Fernwärme

Betriebskosten Wohnung €234,-

Betriebskosten Garage €35,-

Vorhandene Rücklagen Stand 10/24 €228.140,-

## Ausstattung

Kabel-TV-Netz: Anschlussdose im WZ, in den restlichen Zimmern Leerverrohrung.

Fenster und Terrassentüren: Holz-Alu 3-fach verglast plus aussenliegender Sonnenschutz (Raffstores der Fa. Hella)

Allgemeinräume:

1 Kinderwagenabstellraum, 1 Fahrradabstellraum

2 Nebengebäude mit je 1 Müllraum und 1 weitere Fahrradabstellbox

1 Kleinkinderspielplatz, 1 Ballspielwiese

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

2 Supermärkte befinden sich in ca 200m Entfernung.

Die Wohnung ist nach Osten ausgerichtet. Der Baukomplex befindet sich in der Axel-Corti-Gasse, einer verkehrsberuhigten Zufahrtsstrasse, ist von einer privaten Grünanlage umgeben und ist barriere- und autofrei.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche - Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



SZ1 Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



begehbare Garderobe SZ1



SZ1 & Garderobe Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



WC & Bidet



Bad, incl. mass-gefertigte Möb

# Exposé - Galerie



Bad



Energieausweis 1

# Exposé - Galerie

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ONORM H 1095 und H 1096/1097 OIB

### GEBÄUDEDATEN Asst-Conf-Glasse 8 - BPL3 - BT5 - STG2

Brutto-Grundfläche	2.753,05 m <sup>2</sup>
beheiztes Brutto-Volumen	8.787,89 m <sup>3</sup>
charakteristische Länge (L <sub>c</sub> )	2,56 m
Kompaktheit (AV)	0,38 1/m
mittlerer U-Wert (U <sub>m</sub> )	0,302 W/m <sup>2</sup> K
LEK-Wert	19 -

### KLIMADATEN

Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
Seehöhe	160 m
Heizgradtage	3449 Kd
Heiztage	215 d
Norm-Außenemperatur	-12,6 °C
Soll-Innenemperatur	20 °C

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung
	zonienbezogen	spezifisch	zonienbezogen	spezifisch	
HWB	82,263 kWh/a	29,88 kWh/m <sup>2</sup> a	85,078 kWh/a	30,90 kWh/m <sup>2</sup> a	≤50R
WWWB			35,170 kWh/a	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB-RH			1,625 kWh/a	0,58 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB-WW			40,827 kWh/a	14,75 kWh/m <sup>2</sup> a	
HTEB			44,948 kWh/a	16,23 kWh/m <sup>2</sup> a	
HEB			165,194 kWh/a	60,00 kWh/m <sup>2</sup> a	
EEB			165,194 kWh/a	60,00 kWh/m <sup>2</sup> a	≤4,04 kWh/m <sup>2</sup> a
PEB					
CO <sub>2</sub>					

### ERLÄUTERUNGEN

**Heizwärmebedarf (HWB):** Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

**Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):** Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

**Endenergiebedarf (EEB):** Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

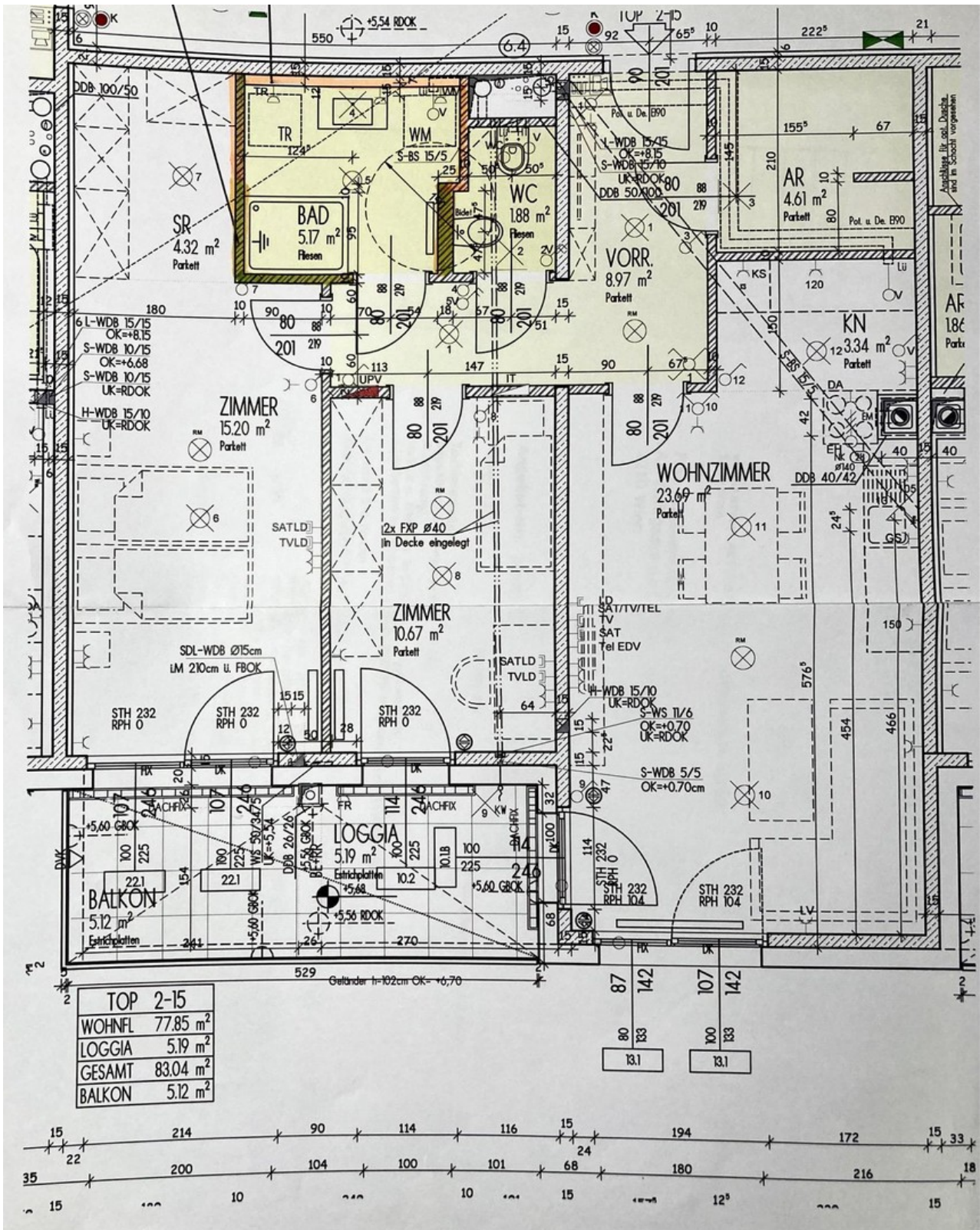
Die Energieangaben dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der standardisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsverhalten/unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage beeinflusst. Bitte Energieausweise von der Bau-  
ArchPhySYSK 9.0.0.040 - lizenziert für BRVZ GmbH LLAM 16.08.2012

Energieausweis 2

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# Energieausweis für Wohngebäude

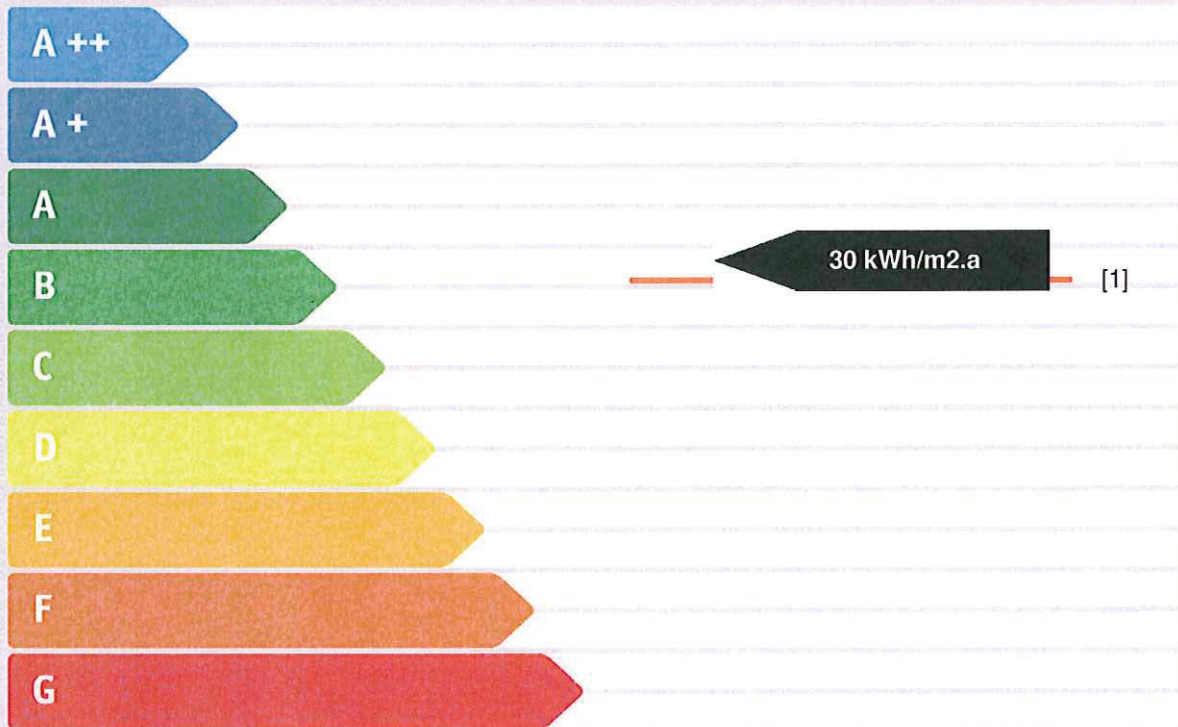
gemäß ONORM H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG



## GEBÄUDE Axel-Corti-Gasse 8 - BPL3 - BT5 - STG2

Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Katastralgemeinde	Leopoldau
Straße	Axel-Corti-Gasse 8	KG-Nummer	01613
PLZ/Ort	1210, Wien-Floridsdorf	Einlagezahl	neu
EigentümerIn	Wiener Heim Wohnbaugesellschaft m.b.H.	Grundstücksnummer	1232/1, 1232/4

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



[1] Anf. Bauordnung

## ERSTELLT

Ersteller	Mischek Bauträger Service GmbH	Organisation	
Ersteller-Nr	(keine)	Ausstellungsdatum	16.08.2012
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	15.08.2022
Geschäftszahl		Unterschrift	

**Mischek**

MISCHEK BAUTRÄGER SERVICE GMBH  
UNGARGASSE 64-66 / STG. 4  
A - 1030 WIEN

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG).

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ONORM H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG



## GEBÄUDEDATEN Axel-Corti-Gasse 8 - BPL3 - BT5 - STG2

Brutto-Grundfläche	2.753,05 m <sup>2</sup>
beheiztes Brutto-Volumen	8.767,89 m <sup>3</sup>
charakteristische Länge (lc)	2,66 m
Kompaktheit (A/V)	0,38 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,302 W/m <sup>2</sup> K
LEK-Wert	19 -

## KLIMADATEN

Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
Seehöhe	160 m
Heizgradtage	3449 Kd
Heiztage	215 d
Norm-Außentemperatur	-12,6 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	82.263 kWh/a	29,88 kWh/m <sup>2</sup> a	85.076 kWh/a	30,90 kWh/m <sup>2</sup> a	36,87 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
WWWB			35.170 kWh/a	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-RH			1.625 kWh/a	0,59 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-WW			40.607 kWh/a	14,75 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB			44.948 kWh/a	16,33 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB			165.194 kWh/a	60,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB			165.194 kWh/a	60,00 kWh/m <sup>2</sup> a	64,04 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
PEB						
CO <sub>2</sub>						

## ERLÄUTERUNGEN

- Heizwärmebedarf (HWB):** Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
- Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):** Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
- Endenergiebedarf (EEB):** Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

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 der hier angegebenen abweichen.