

Wunderschönes Neubaueigentum mit Eigengarten am Wienerwald - Grünruhelage



Objektnummer: 55129

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand - Inh.
Gerald Frank**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	90,00 m ²
Kaufpreis:	349.700,00 €
Betriebskosten:	200,00 €

Ihr Ansprechpartner

Markus L. Wildauer Wildhausen

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
1/13 Rabensteig
1010 Wien

T +4315120488
H +436641419450

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Energieausweis für Wohngebäude

OiB Die Österreichische
Instandhaltung
Bauwesen

OiB-Richtlinie 5
Ausgabe: März 2015

ASPCA - New York

BEZEICHNUNG		MFI-Neuwaldggenbr. 45	
Gebäude(tel)	-	Baujahr	1952
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	keine
Straße	Neuwaldggenstraße 45	Katastralgemeinde	Neuwaldggen
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals	KG-Nr.	1404
Grundstücknr.	77	Seehöhe	200 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,
STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



WWS: Der **Referenz-Hotwasserspeicher** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um auf einer normierten geforderten Raumtemperatur eine Deckungsleistung abzugeben. (Erlöse auf einer normierten Fläche je Tag, je Zahl.)

WWS: Der **Wärmeeinsatz** ist definiert als: $W = \frac{Q}{t}$ (Wärmegutheit und Leistungsfähigkeit als Richtungsgröße Debitwert bedingt).

HEB: Beim **Hotwasserspeicher** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasseranlasser die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeförderung, der Wärmeverteilung, der Wärmegenutzung und der Wärmekontrolle sowie abstrahlte Wärmeverluste.

HEB: Der **Haushalts-Hotwasserspeicher** ist ein Richtungsgröße (Debitwert bedingt) für die Wärmemenge, die in einem bestimmten Richtungsgröße Stromverbrauch aus einem bestimmten Haushalt.

[illegible]

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dr. L. Yargyik-Kutter, Ingenieurkonsultent
GEO von Zehentmayer Software GmbH www.geo.at
v2017.041503 REPEATS o1517 - Wien Geschäftszahl 286-2019 09.07.2019

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

100%

GEBÄUDEKINDDATEN					
Brutto-Grundfläche	1.840 m²	charakteristische Länge	2,61 m	mittlerer U-Wert	1,40 W/m²K
Bezugfläche	1.472 m²	Heiztage	296 d	LEK _U -Wert	91,0
Brutto-Volumen	5.542 m³	Heizgradtage	3491 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Höhe	2.123 m	Klimazonen	N	Bauweise	mittelhoch
Kompaktheit (AV)	0,38 1/m	Nom.-Außen-temperatur	-12,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	10000	136,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	10000	136,8 kWh/m²a

Energieausweis für Wohngebäude

[illegible]

Objektbeschreibung

Wunderschöne Wohnung mit eigenem Garten in Neuwaldegg – Ihr Rückzugsort am Wienerwald

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in Neuwaldegg, die Ihnen den perfekten Rückzugsort inmitten der Natur bietet! Diese charmante Immobilie besticht durch ihren eigenen Garten und eine ideale Lage direkt am Wienerwald.

Besonderheiten der Wohnung:

- **Eigener Garten:** Genießen Sie die Vorzüge eines eigenen Gartens, der Ihnen ausreichend Platz für Entspannung, Gartenarbeit oder gesellige Grillabende bietet.
- **Offene Küche:** Die offene Küche ist modern gestaltet und bietet Ihnen genug Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gleichzeitig mit Familie und Freunden in Kontakt zu bleiben.
- **Zwei Schlafzimmer:** Die zwei Schlafzimmer bieten Ihnen Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelles Wohnen.
- **Offener Kamin und grosser Kachelofen**
- Der elegante offene Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Abenden ein.

Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und der Nähe zur Natur macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Erleben Sie die Ruhe und Schönheit des Wienerwaldes direkt vor Ihrer Haustür. Ein direkter Zugang von der Wohnung zum Eigengarten ist möglich und angedacht.

Profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, während Sie gleichzeitig die Vorzüge einer naturnahen Umgebung genießen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Beste Verbindung nach Hütteldorf und mit der U4 in die Stadt ?

BESICHTIGUNG AUCH AM WOCHENENDE MÖGLICH!!

+43 664 1419450

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap