

**NEU! • SIEBENBRUNNENPLATZ • ERSTBEZUG •
EXKLUSIVE 3-4 ZIMMER-WOHNUNGEN •
BALKON/TERRASSE • KLIMAANLAGE •
TOP-AUSSTATTUNG • 1050 WIEN**



Objektnummer: 27419

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,19 m²
Gesamtfläche:	65,34 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

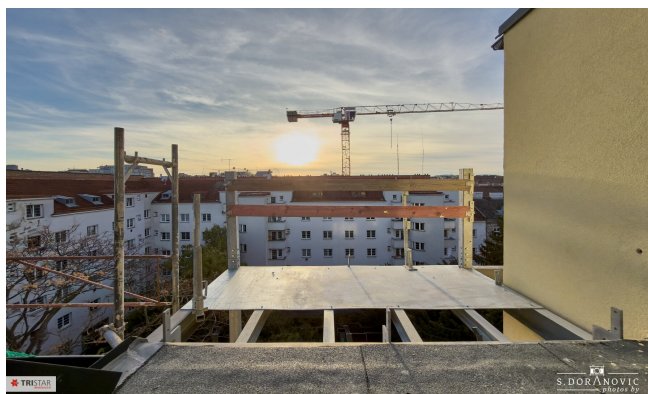
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



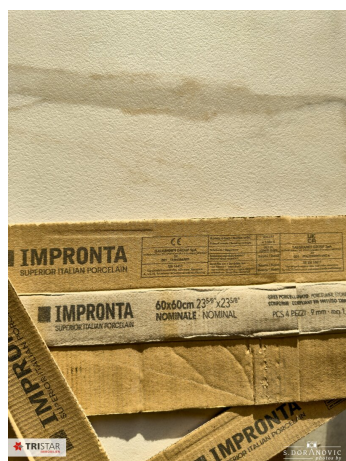
TRISTAR Immobilien

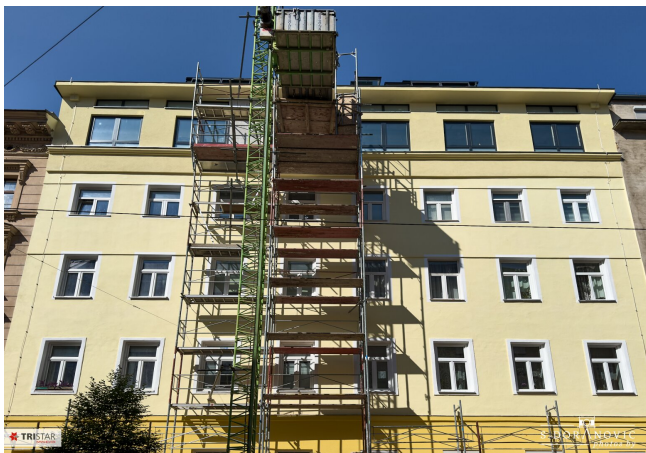
TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien





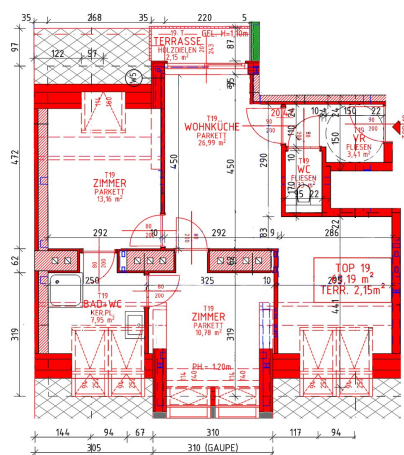








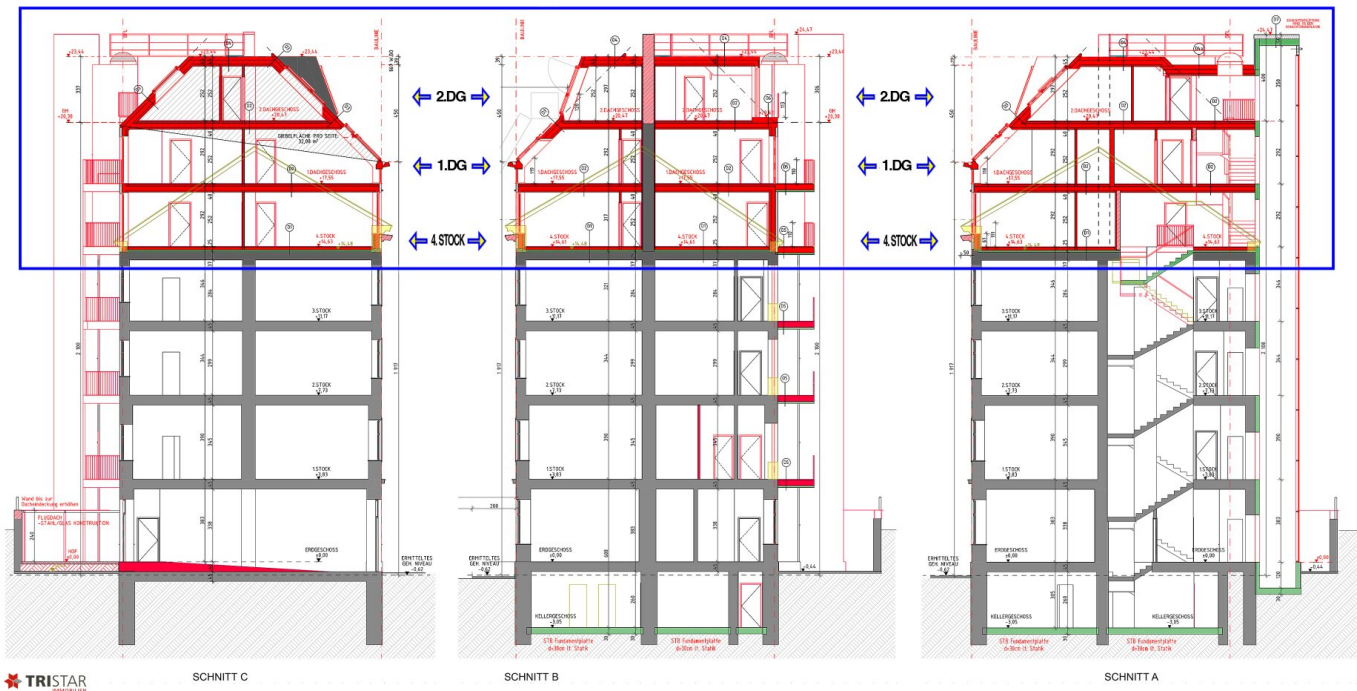
TRISTAR
IMMOBILIEN



TRISTAR
IMMOBILIEN



TRISTAR

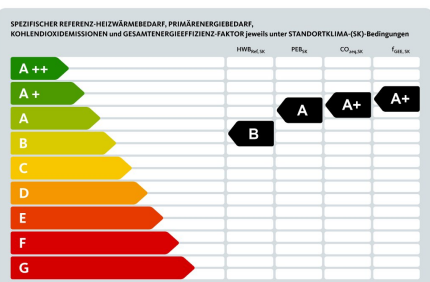


TRISTAR

SCHNITT C

SCHNITT B

SCHNITT A



HW_{Ref,sk} Der Referenz-Heizwärmedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf eine normale geforderte Raumtemperatur zu einer Brutto-Heizung, d.h. ohne Berücksichtigung von Wärmegewinnen, zu beheizen.

WWB_{Ref,sk} Der Wärmewärmedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekonzepte an Raumklimaspezifischen Bedingungen.

PE_{Ref,sk} Der Primärenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserbedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems hinsichtlich der Wärmeübertragung und der Wärmeverluste sowie der Wärmeverluste der Wärmeübertragung und der Wärmeverluste der Wärmeübertragung.

CO_{2,sk} Der Kohlendstoffbedarf ist als Raumklimaspezifischer Faktor angegeben. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Raumklimaspezifischen Kohlendstoffbedarf eines durchschnittlichen Hauses.

ε_{ges,sk} Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist ein relatives Maß. Es dient zur Ermittlung von Energieleistungen.

TRISTAR ist ein Software-Produkt, das die Berechnung der Heizwärmedarfe, der Primärenergiebedarfe, der Kohlendstoffdioxidemissionen und des Gesamtenergieeffizienzfaktors ermöglicht.

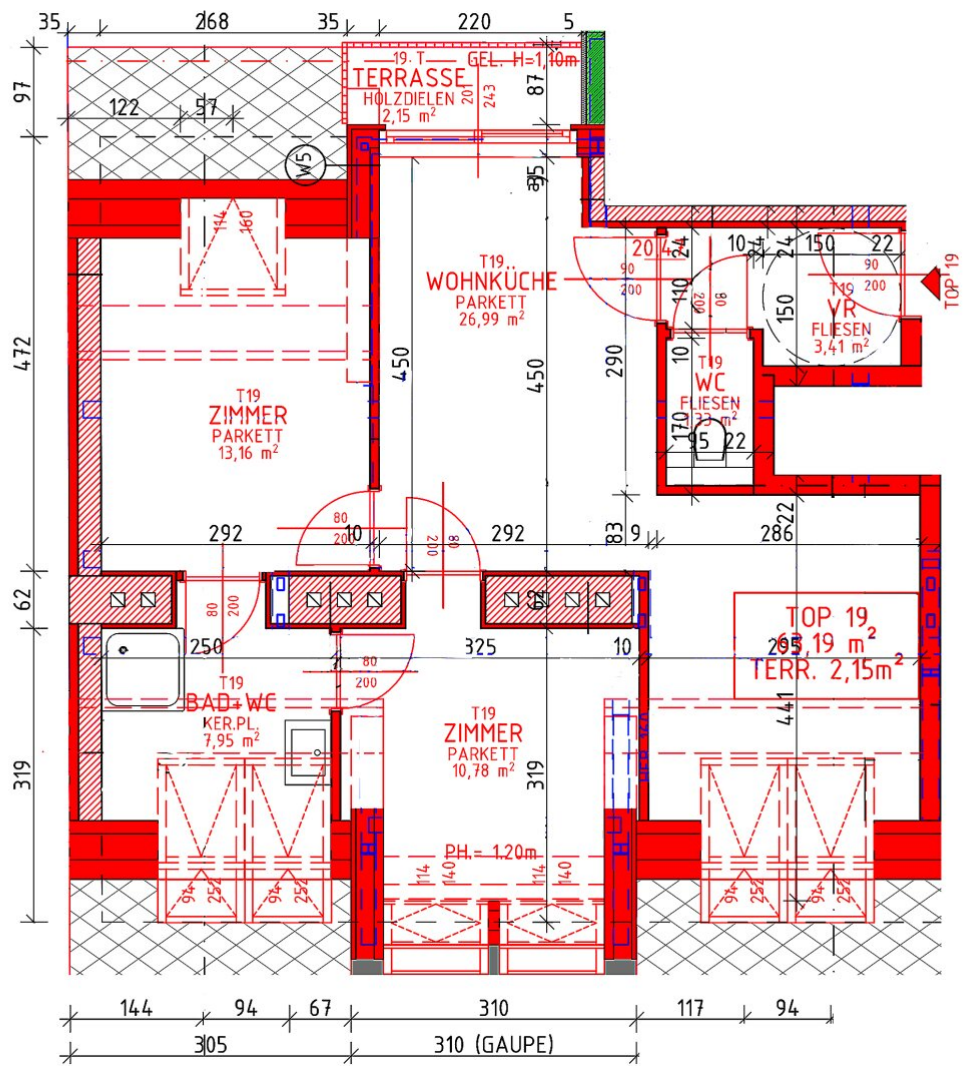
GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	652,2 m²	Heizfläche	193 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bruttogeschossfläche (BGF)	521,9 m²	Heizfläche	3655 kcal	Solarwärme	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	1.993,0 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWh
Gebäude-Hüllfläche (A)	660,3 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	3,02 m	mittlere U-Wert	0,250 W/m²K	WW-System (sekundär, opt.)	-
Tot-BGF	- m²	Lfz-Wert	20,81	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Tot-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Tot-V _g	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)				Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
Referenz-Heizwärmedarf	HW _{Ref,sk}	23,5 kWh/m²a	erfüllt	HW _{Ref,sk}	31,9 kWh/m²a
Heizwärmedarf	HW _{BK}	23,5 kWh/m²a			
Heizenergiebedarf	EE _{BK}	42,0 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	ε _{ges,sk}	0,69	erfüllt	ε _{ges,sk}	0,75
Erneuerbarer Anteil	-				Punkt 5.2.3 a, b, c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)				Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
Referenz-Heizwärmedarf	Q _{Heiz,sk}	17,80 kWh/m²a		HW _{Ref,sk}	27,4 kWh/m²a
Heizwärmedarf	Q _{Heiz}	16,98 kWh/m²a		HW _{BK}	25,9 kWh/m²a
Wärmewärmedarf	Q _{WW}	6,88 kWh/m²a		WWB _{sk}	12,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{Heiz,sk}	13,74 kWh/m²a		HEB _{sk}	21,1 kWh/m²a
Energieaufwandzahl Warmwasser				FA _{WW,sk}	1,21
Energieaufwandzahl Raumheizung				FA _{Heiz,sk}	1,32
Energieaufwandzahl Heizen				FA _{Heiz,sk}	0,96
Heizwärmedarf	Q _{Heiz}	16,98 kWh/m²a		HWB _{sk}	22,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{Prim}	28,02 kWh/m²a		EEB _{sk}	43,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{Prim}	46,02 kWh/m²a		PE _{BK}	71,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{Prim,sk}	29,18 kWh/m²a		PE _{WW,sk}	44,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{Prim,sk}	17,47 kWh/m²a		PE _{Heiz,sk}	18,8 kWh/m²a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂,sk}	6,45 kg/a		CO _{2,sk}	10,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	ε _{ges,sk}	0		ε _{ges,sk}	0,66
	Q _{CO₂,sk}	0 kWh/m²a		PE _{WW,sk}	13,8 kWh/m²a

 **TRISTAR** Energy **Point**





Objektbeschreibung

PROJEKT:

Auf einem wunderschönen Altbau unweit des Siebenbrunnenplatzes entstehen aktuell drei neu errichtete Stockwerke (4.–6. Stock), die jeweils zwei großzügige Wohnungen mit hochwertiger, schlüsselfertiger Ausstattung bieten. Im Zuge der Aufstockung wird das Gebäude umfassend modernisiert (Aufzug, Stiegenhaus, Fassade, Balkone, Keller) und technisch sowie optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Im 4. Stock und im 1. Dachgeschoss entstehen großzügige 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen, im 2. Dachgeschoss 3-Zimmer-Wohnungen mit Terrassen.

Die Wohnungen befinden sich derzeit im Bau. Planmäßige Fertigstellung / geplanter Bezug: bis 01.03.2026.

LAGE:

Die Lage überzeugt durch eine ideale Kombination aus urbanem Flair, hervorragender Nahversorgung, zahlreichen Grünflächen und charmanter Lokale, ergänzt durch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ein umfangreiches Lageexposé (50 Seiten) steht nach Eingang Ihrer Anfrage zum Download zur Verfügung.

VERFÜGBARE WOHNUNGEN:

4. STOCK:

- **Top 14** – 4 Zimmer | ca. 86,50 m² WNFL + Balkon ca. 8 m² | EUR 719.000
- **Top 15** – 4 Zimmer | ca. 101 m² WNFL + Balkon ca. 4,50 m² | EUR 819.000

STOCK (DG 1):

- **DG 16** – 4 Zimmer | ca. 90 m² WNFL + Balkon ca. 7 m² | EUR 749.000
- **DG 17** – 4 Zimmer | ca. 93 m² WNFL + Balkon ca. 4 m² | EUR 759.000

STOCK (DG 2):

- **DG 18** – 3 Zimmer | ca. 68,30 m² WNFL + Terrasse ca. 3,12 m² | EUR 599.000
 - **DG 19** – 3 Zimmer | ca. 63,19 m² WNFL + Terrasse ca. 2,15 m² | EUR 549.000
-

AUSSTATTUNG UND FERTIGSTELLUNGSGRAD DER WOHNUNGEN:

- **Boden** – Zementestrich mit Schalldämmung und Fußbodenheizung; Flur, Küchenbereich und Heizraum mit Thermokeramik; übrige Räume mit hochwertigem Parkett
- **Wände** – Gipskartonsystem KNAUF
- **Decken** – Gipskartonsystem KNAUF
- **Jalousien** – außenliegende Rollläden mit Solarantrieb in den Wohnungen des obersten Stockwerks
- **Bodenbeläge** – in Fluren und Küchenbereichen hochwertiges italienisches Feinsteinzeug, in Wohn- und Schlafräumen Echtholzparkett
- **Elektrische Installation** – montierte Schalttafel mit Sicherungen, FI-Schutzschalter, Schaltern und Steckdosen Schrack Visio 55, Lampenfassungen an allen Lichtauslässen
- **Niedrigstrominstallation** – integrierte Video-Gegensprechanlage
- **Sanitärinstallation** – vertikale Steigleitungen aus VALSIR BLACKFIRE mit Absperrhähnen; horizontale Leitungen aus VALSIR BLACKFIRE mit Endstopfen; Abwassersystem aus schallgedämmten Rohren
- **Klimasystem** – installiertes LG-System mit Wärmepumpenaggregat, Fußbodenheizung, Klimageräten und Boiler
- **WC** – Wände mit KNAUF verkleidet; Boden und Wände mit hochwertigen Belägen; Ausstattung aus hochwertiger Keramik – wandhängendes Waschbecken mit FIMA MAST Washbasin Standard sowie Monoblock-WC
- **Badezimmer** – Wände mit KNAUF verkleidet; Boden- und Wandbeläge aus hochwertigem italienischem Feinsteinzeug; Ausstattung aus hochwertiger Keramik – Arbeitsplatte mit gegossenem Waschbecken, Unterschrank mit Schublade, abgetrennter Duschbereich mit Trennwand, montierte Armaturen und Duschkörper hoher Qualität, Spiegelschrank und Monoblock-WC
- **Innentüren** – DANA
- **Eingangstüren** – gepanzerte DANA-Türen, Sicherheitsklasse WK2, hoher Schall- und Wärmedämmungsgrad, Edelstahlgriffe, Spione, Zylinder und Schutzbeschläge
- **Terrassen** – struktureller Bodenbelag aus Feinsteinzeug, Doppelboden-Decking-System, integrierte Beleuchtungselemente
- **Außengeländer** – Edelstahlgeländer mit Handlauf, gefertigt aus hochwertigem

galvanisch verzinktem Stahl

TECHNISCHE EIGENSCHAFTEN DES GEBÄUDES:

- Moderne Fassade mit hohem Energieeffizienzkoeffizienten
- Schall- und Dampfdämmung sowie Fußbodenheizung auf jeder Etage
- Aluminiumfenster ELVIAL der höchsten Klasse – exzellenter Schallschutz, Stabilität und Sicherheit sowie Wasser- und Luftdichtheit
- Dachwohnungen mit VELUX-Fenstern und außenliegenden Rollläden mit Solarantrieb
- Außengeländer aus Edelstahl mit Handlauf, galvanisch verzinkt
- Elektrischer Aufzug OTIS
- Innentüren DANA
- Eingangstüren DANA, gepanzert, Sicherheitsklasse WK2, hoher Schall- und Wärmedämmungsgrad, Edelstahlgriffe, Türspione, Schließzylinder und Schutzbeschläge
- Luxuriöse Bodenbeläge in den allgemeinen Bereichen – Naturstein
- Terrassen mit hochwertigem italienischem Feinsteinzeug, verlegt auf Decking-System
- Wandverkleidung der allgemeinen Teile – LAMINAM
- Integriertes Klimasystem mit Wärmepumpenaggregat, Boiler und elektrischen Klimageräten mit hoher Energieeffizienz und niedrigem Geräuschpegel
- Elektrische Installation – Hauptschalttafel, Verteilertafeln, Schalter und Steckdosen Schrack Visio 55
- Videosprechanlage mit Überwachungssystem
- Vollständig installierte Sanitäreanlagen

Alle verwendeten Materialien entsprechen der Energieeffizienzklasse A, sind österreichischer Herkunft und verfügen über Zertifikate für Entflammbarkeit und Qualität.

PROVISION

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

**NEU! • SIEBENBRUNNENPLATZ • ERSTBEZUG • EXKLUSIVE 3–4
ZIMMER-WOHNUNGEN • BALKON/TERRASSE • KLIMAAANLAGE • TOP-AUSSTATTUNG
• 1050 WIEN**

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.