

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



Objektnummer: 27418

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,30 m²
Gesamtfläche:	71,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

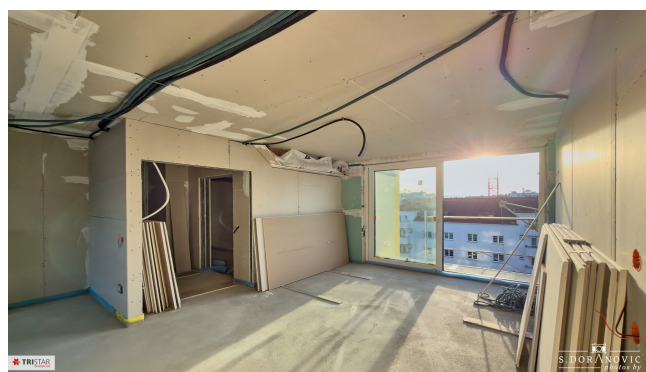
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

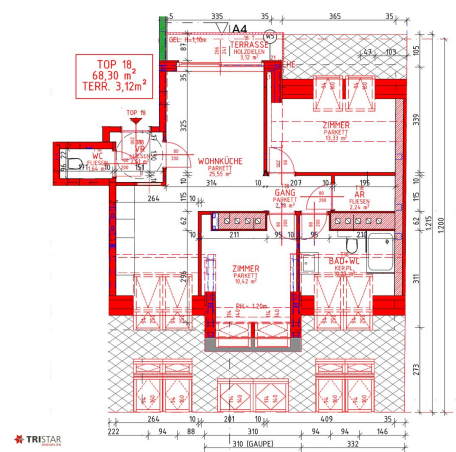
Ihr Ansprechpartner



TRISTAR Immobilien

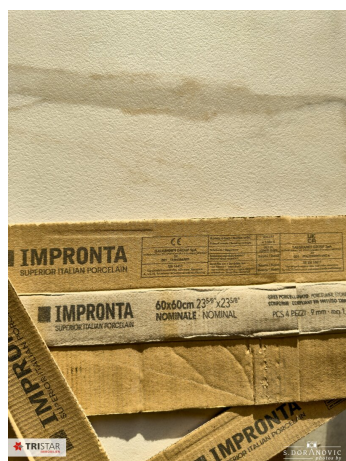
TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien

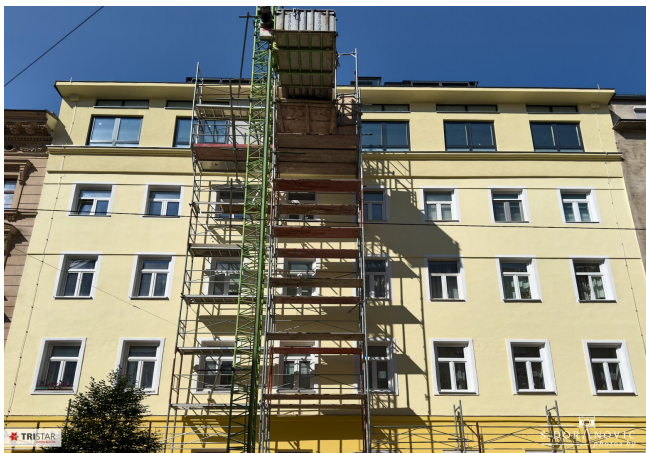












SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A		A	A+	A+
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: 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_{GEE}: 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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.



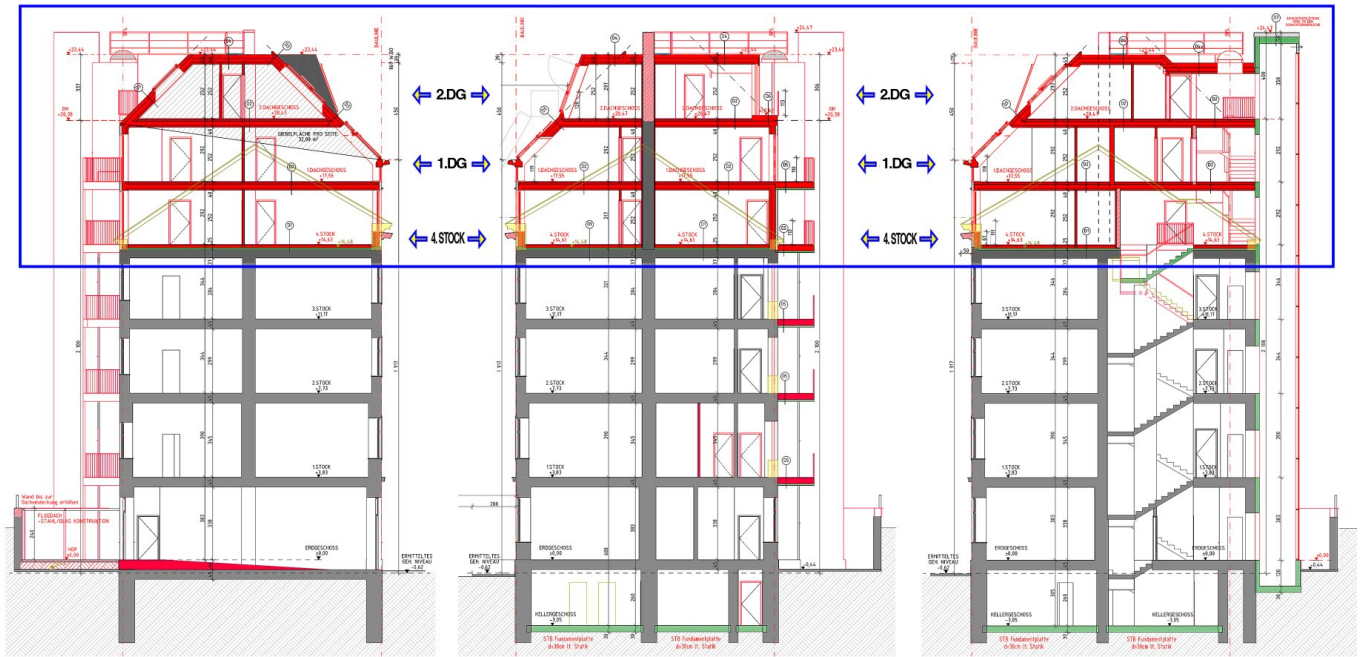
Alle Werte sind unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

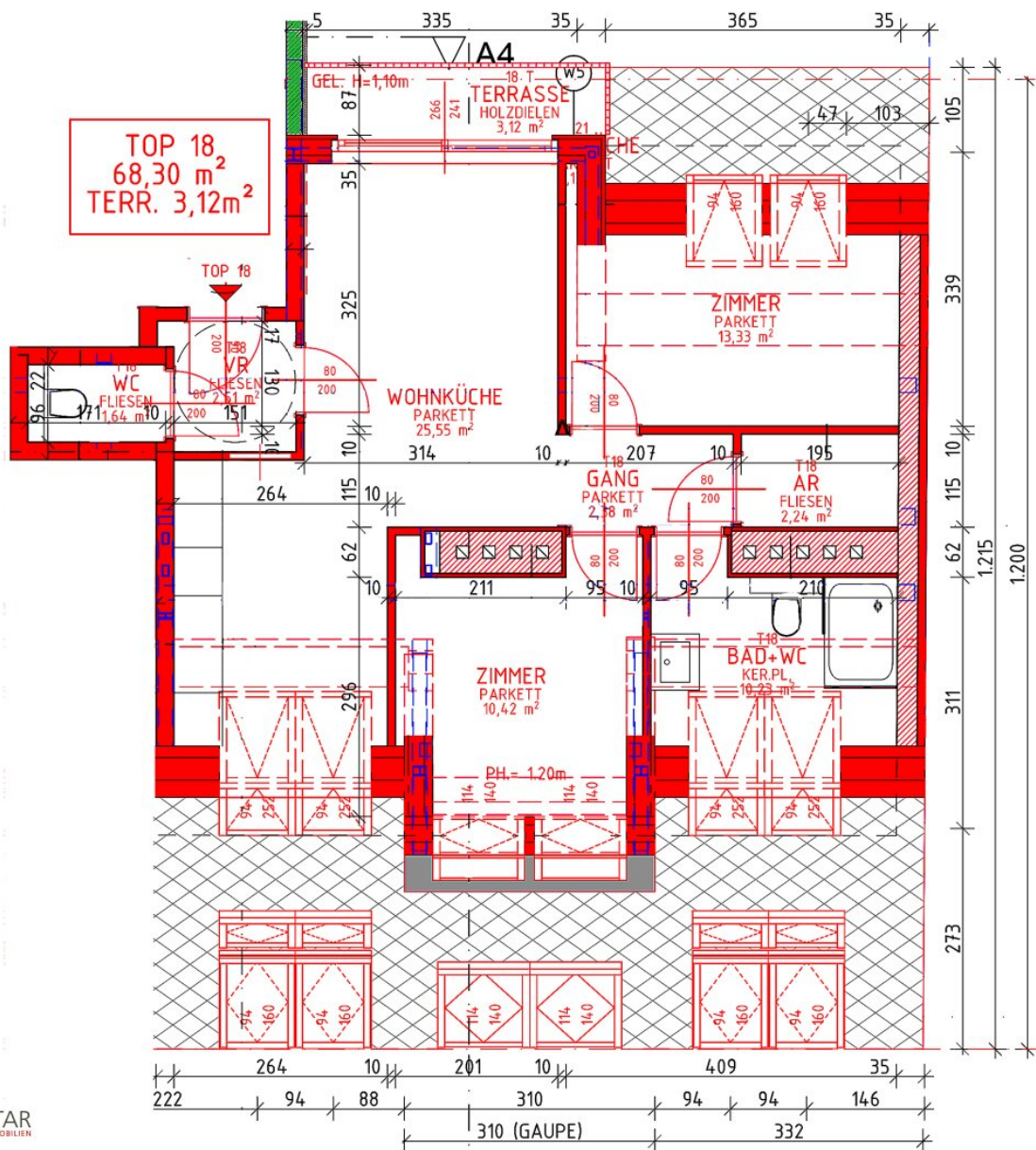
GEBÄUDEKENNDATEN		EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	652,2 m²	Heiztage	180 d
Bruttogläche (BG)	521,8 m²	Heizgeflüge	2555 m²
Brutto-Volumen (Vg)	1.593,0 m³	Klimaregion	N
Gebäude-Höhen (A)	660,3 m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C
Charakteristische Länge (L)	3,02 m	mittlerer U-Wert	0,250 W/m²K
Teil BGF	- m²	LEL, Wert	20,81
Teil BF	- m²	Baumasse	mittelschwer
Teil Vg	- m³		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,SK} = 23,5 kWh/m²a entspricht	HWB _{Ref,SK} = 31,9 kWh/m²a	
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} = 23,5 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB _{SK} = 42,0 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,SK} = 0,56 entspricht	f _{GEE,SK} = 0,75	
Erneuerbarer Anteil	-	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)	
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{Heiz,Ref} = 17,80 kWh/a
Heizwärmebedarf	Q _{Heiz,SK} = 10,00 kWh/a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 6,60 kWh/a
Heizenergiebedarf	Q _{Heiz,SK} = 13,77 kWh/a
Energieaufwandzahl Warmwasser	Q _{WW} = 14,84 kWh/a
Energieaufwandzahl Raumheizung	Q _{Heiz,SK} = 26,62 kWh/a
Energieaufwandzahl Heizen	Q _{Heiz,SK} = 46,62 kWh/a
Haushaltsstrombedarf	Q _{Heiz,SK} = 29,10 kWh/a
Endenergiebedarf	Q _{Heiz,SK} = 17,47 kWh/a
Primärenergiebedarf	Q _{Heiz,SK} = 6,40 kWh/a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{Heiz,SK} = 0 kWh/a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{Heiz,SK} = 0 kWh/a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{Heiz,SK} = 0 kWh/a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Q _{Heiz,SK} = 0 kWh/a









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 charmanten Lokalen, 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 | Kaufpreis: EUR 685.000 - Schlüsselfertig!

• **Top 15** – 4 Zimmer | ca. 101 m² WNFL + Balkon ca. 4,50 m² | Kaufpreis: EUR 795.000 - Schlüsselfertig!

STOCK (DG 1):

• **DG 16** – 4 Zimmer | ca. 90 m² WNFL + Balkon ca. 7 m² | Kaufpreis: EUR 690.000 - Schlüsselfertig!

- **DG 17** – 4 Zimmer | ca. 93 m² WNFL + Balkon ca. 4 m² | Kaufpreis: EUR 695.000 - Schlüsselfertig!
-

STOCK (DG 2):

- **DG 18** – 3 Zimmer | ca. 68,30 m² WNFL + Terrasse ca. 3,12 m² | Kaufpreis: EUR 595.000 - Schlüsselfertig!
 - **DG 19** – 3 Zimmer | ca. 63,19 m² WNFL + Terrasse ca. 2,15 m² | Kaufpreis: EUR 545.000 - Schlüsselfertig!
-

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 Sanitäranlagen

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

VERMITTLUNGSPROVISION / DOPPELMAKLERTÄTIGKEIT:

Der Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass die Vermittlungsprovision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt. (insgesamt 3,6 %) beträgt und mit Zustandekommen des vermittelten Rechtsgeschäfts (Annahme des Kaufanbots ohne aufschiebende Bedingungen durch den Verkäufer) fällig wird. Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

**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.