

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



Objektnummer: 28271

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 m ²
Gesamtfläche:	65,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

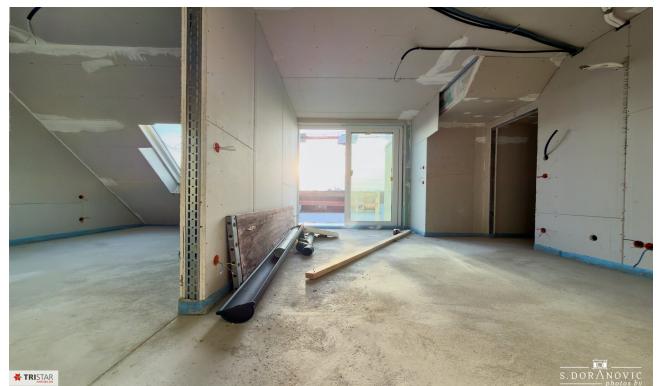
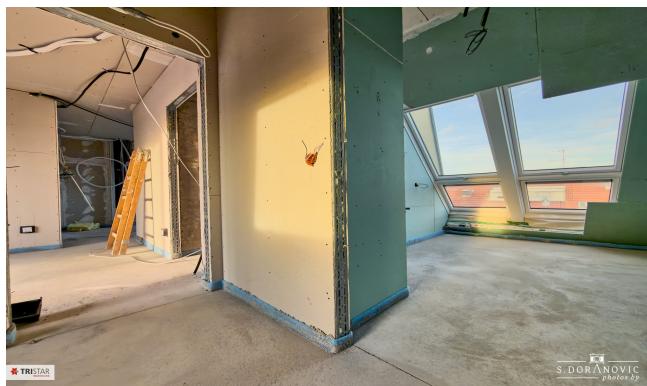
Ihr Ansprechpartner



TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien







TRISTAR
IMMOBILIEN

S. DORANOVIC
photos by



TRISTAR

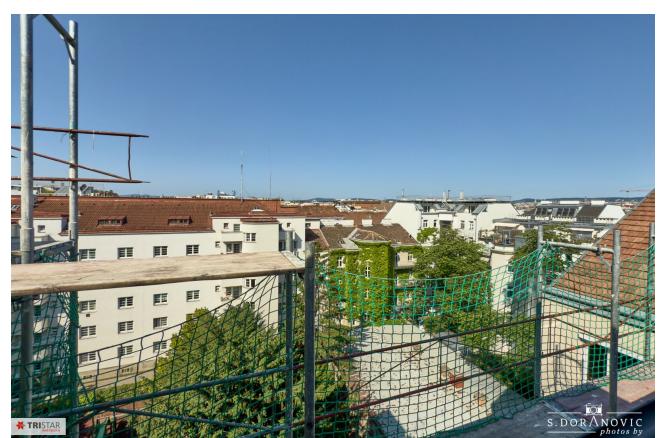
S. DORANOVIC
photos by

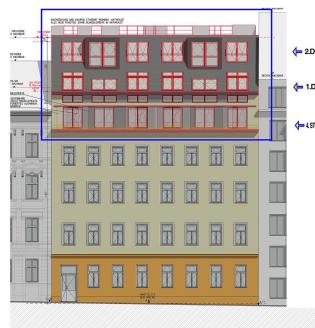
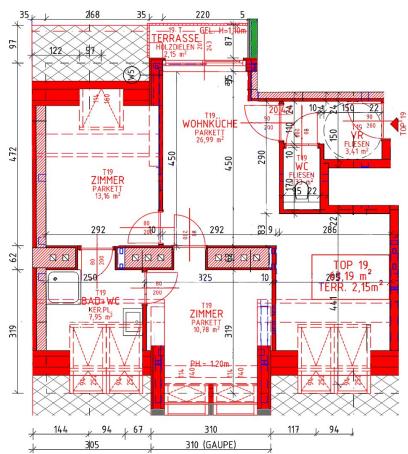


TRISTAR

S. DORANOVIC







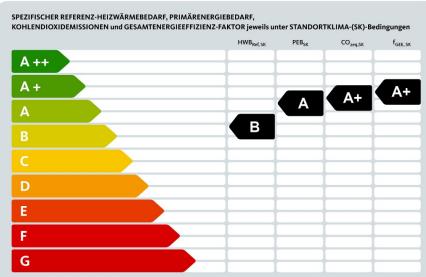


TRISTRAR

SCHNITT C

SCHNITT B

SCHNITT A



HW_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist eine Wärmeenergie, die in den Haushalt benötigt werden muss, um für einen normalen gehobenen Aufenthaltsraum bei einer Berücksichtigung allfälliger Entzüge ein Wohnumgebung zu halten.

PER_{ref}: Der Wärmebedarf entspricht der Endenergiemenge des Gebäudes unter den gleichen Bedingungen wie der Referenz-Heizwärmebedarf.

HEB: Der Heizenergielosbedarf wird zusätzlich von Heiz- und Warmwasseraufwand bestimmt. Der Heizenergielosbedarf entspricht dem Wärmebedarf, der während eines kalten Jahres (1973 bis 1999) unter Berücksichtigung der Wärmedurchleitung, der Wärmedämmung und der Wärmedurchgangsstellen entsteht.

fGEF: Der Primärenergiebedarf ist das Ressourceneinsatzverhältnis des Gebäudes. Er ist definiert als Quotient aus Primärenergiebedarf und dem entsprechenden Heizenergielosbedarf.

CO₂ref: Gegebene dem Endenergielosbedarf entsprechende Äquivalente Kohlendioxidemissionen.

SK: Das Sandsteinloch ist das neue SKoN im Gebäudenordnetz. Dieses Klimaprofil wurde auf Basis der Primärdaten (1973 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodäsie für die Jahre 1973 bis 2007 gegen die Wirkung abgestimmt.

Kkt: Das Referenzklima ist eine virtuelle Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiebedarf.

* TRISTRAR kommt - unter der Annahme eines normalisierten Bevölkerungsverlaufs, es geben nur Jahresbedarf pro Quadratmeter Wohnfläche Grundfläche an.

GEBÄUDEKENNDATEN		EA-Art:	
Brutto-Fläche (BGF)	602,2 m ²	Art der Lüftung	-
Kompaktheit (V)	0,51 2 m ²	Sollberührungszeit	-
Bauvolumen (Vg)	1.893 m ³	Prinzipiell	-
Gebäude-Höhe (H)	860,3 m ²	Stromreicher	-
Kompaktheit (V/V)	0,33 m	WW-WB-System (primär)	kombiert
charakteristische Länge (L)	3,02 m	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	RH-WB-System (primär)	Wärmequelle
Teil-BF	- m ²	Bauweise	RH-WB-System (sekundär, opt.)
Teil-Vg	- m ²	mitschwere	-

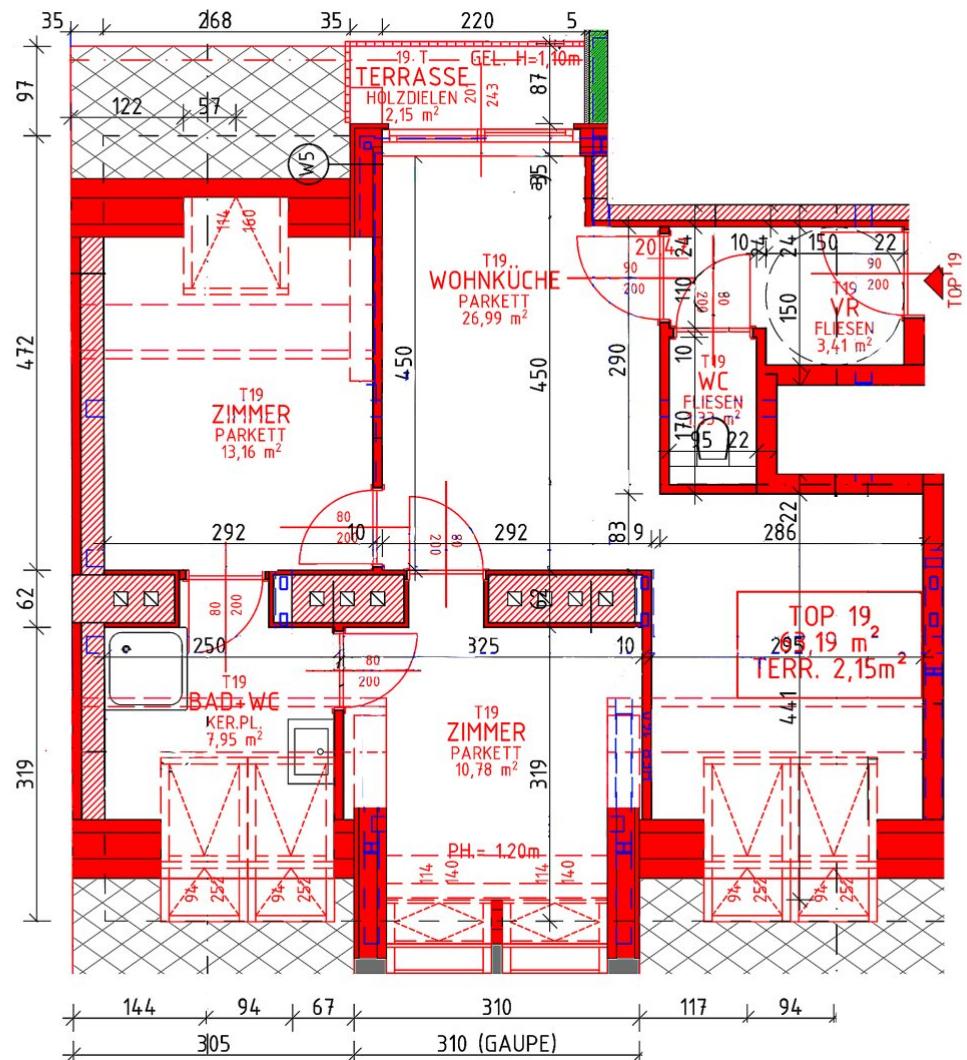
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HW _{Ref,sk} = 23,5 kWh/m ² a	Ergbnisse	HW _{Ref,sk,alt} = 31,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HW _{Ref} = 23,5 kWh/m ² a		
Wärmebedarf Raumheizung	EE _{Ref} = 42,0 kWh/m ² a		
Heizenergielosbedarf	f _{GEF,sk} = 0,88		f _{GEF,sk,alt} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	-		Punkt 5.2.3 a, b, c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)		Referenzklima	
Referenz-Heizwärmebedarf	HW _{Ref,sk} = 17.863 kWh/a	HW _{Ref,sk} = 27,6 kWh/m ² a	HW _{Ref,sk,alt} = 31,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{U,sk} = 16.688 kWh/a	HW _{Ref} = 25,6 kWh/m ² a	
Wärmebedarf Raumheizung	Q _{U,sk} = 6.655 kWh/a	WW-WB	19,2 kWh/m ² a
Heizenergielosbedarf	Q _{U,sk} = 13.147 kWh/a	HESB	19,1 kWh/m ² a
Energieaufwand für Warmwasser	-	soziale	1,21
Energieaufwand für Raumheizung	-	cupaciv	0,32
Energieaufwand für Heizen	-	cupaciv	0,96
Haushaltswärmebedarf	Q _{U,sk} = 16.854 kWh/a	HHSB	22,8 kWh/m ² a
Endenergielosbedarf	Q _{U,sk} = 28.802 kWh/a	EE _{Ref}	43,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{U,sk} = 46.481 kWh/a	PR _{Ref}	71,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{U,sk} = 29.174 kWh/a	PR _{Ref,alt}	67,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{U,sk} = 17.667 kWh/a	PR _{Ref,alt}	26,8 kWh/m ² a
Aquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂,sk} = 6.653 kg/a	CO _{2,sk}	10,1 kg/m ² a
Gegebene energieeffizienter-Faktor	Q _{GEF,sk} = 0 kWh/a	f _{GEF,sk}	0,96
	PV _{Export,sk} = 0 kWh/m ² a	PV _{Export,alt}	0,0 kWh/m ² a

* TRISTRAR sport



 **TRISTAR**
IMMOBILIEN



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 | 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 Duschkopf 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 – exzellerter Schallschutz, Stabilität und Sicherheit sowie Wasser- und Luftpichtigkeit
- 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.

PROVISION

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

NEU! • SIEBENBRUNNENPLATZ • ERSTBEZUG • EXKLUSIVE 3–4 ZIMMER-WOHNUNGEN • BALKON/TERRASSE • KLIMAANLAGE • 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.