

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



Objektnummer: 28270

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 m ²
Gesamtfläche:	71,42 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



TRISTAR Immobilien

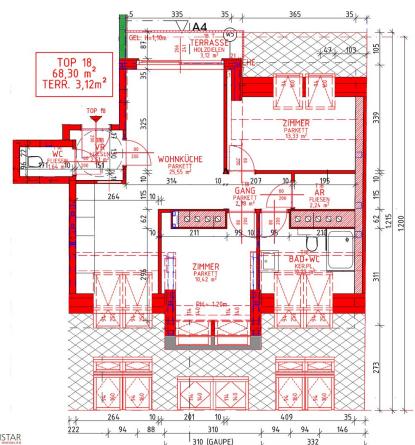
TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien

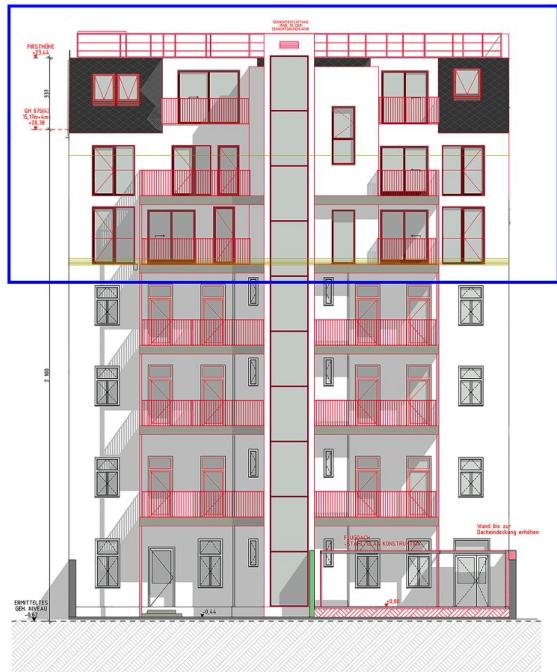
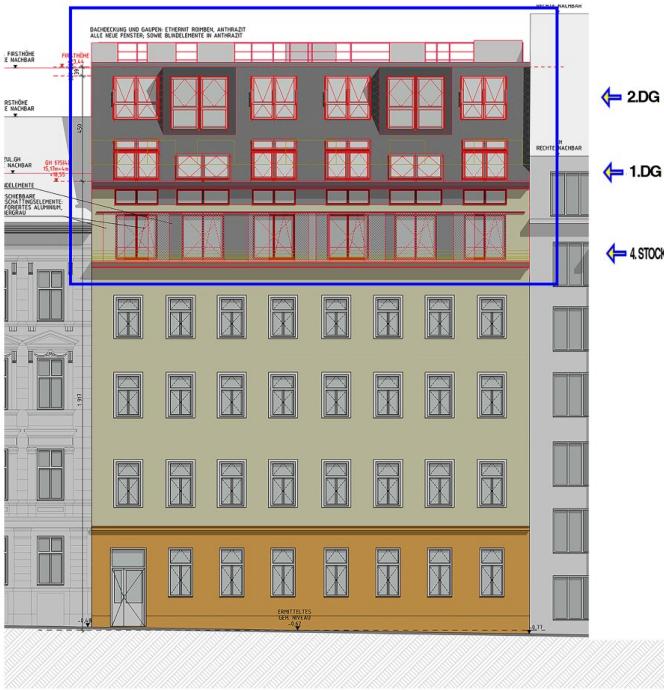




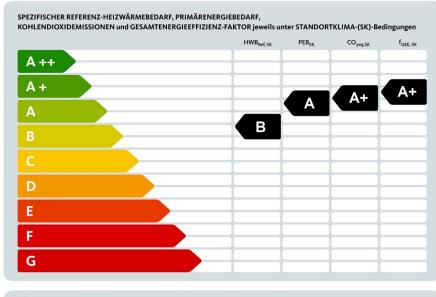








 TRISTAR
IMMOBILIEN



HWS_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen benötigt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur abzuführen. Beurteilt wird die Wärmeabfuhr durch einen Heizkörper mit einem Heizkörper-

WWB: Der Warmwasserbedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie dafür notwendigen Hilfsenergibedarfs. Der Endergiebedarf entspricht jener Energie, die eingekauft werden muss (Lieferenergi bedarf).

HEB: bei Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserbedarf die Verluste des verbautechnischen Systems berücksichtigt, dazu

PEB (Prinzipienergiebedarf) ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste notwendiger Hilfsenergielieferungen und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

HHS: Der **Haushaltstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch

RGI Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energie- und Wasserverbrauch sowie Kosten im Vergleich zu einem tatsächlichen Klima.

SKC Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

TRISTAR Alle Werte unter der Analyse eines normierten Betriebsverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

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

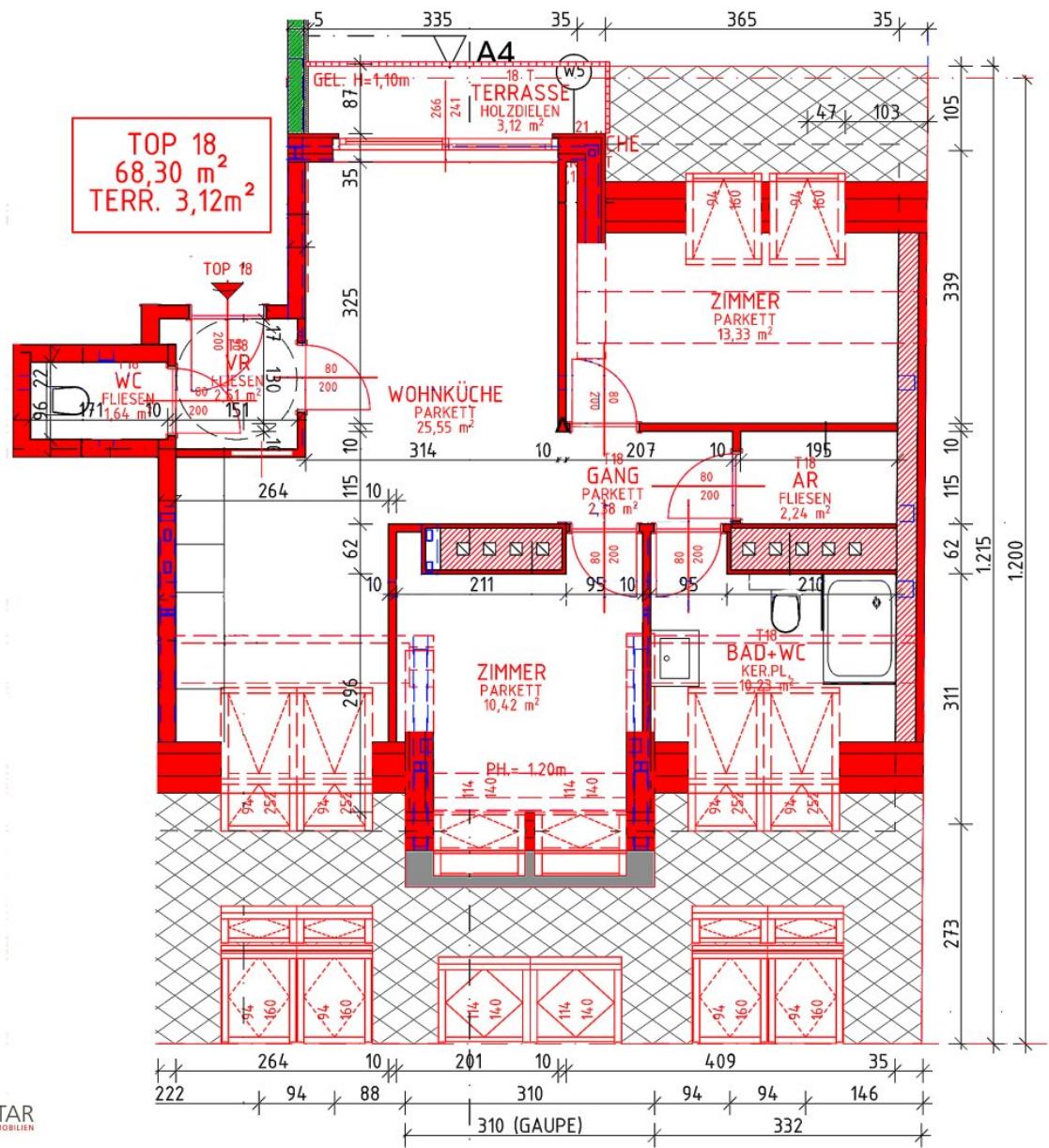
GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	652,2 m ²	Heiztage	193 d	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	521,8 m ²	Heizgradtage	3655 Kd	Solarthermie - m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1.993,0 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik - kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	660,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher - kWh
Kompaktheit (A/V)	0,33 l/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär) kombiniert
charakteristische Länge (l _c)	3,02 m	mittlerer U-Wert	0,350 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.) -
Teil-BGF	- m ²	LEK _r -Wert	20,81	RH-WB-System (primär) Wärmepumpe
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.) -
Teil-V _B	- m ³			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)			Nachweis über den Gesamtenegieeffizienzfaktor
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	23,5 kWh/m ² a	entspricht Anforderungen
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	23,5 kWh/m ² a	HWB _{Ref,RK,zul} = 31,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	42,0 kWh/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,66	entspricht f _{GEE,RK,zul} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	-		Punkt 5.2.3 a, b, c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	17.863 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 27,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	16.668 kWh/a	HWB _{SK} = 25,6 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	6.665 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	13.747 kWh/a	HEB _{SK} = 21,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} = 1,21
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} = 0,32
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} = 0,56
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	14.854 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	28.602 kWh/a	EEB _{SK} = 43,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	46.621 kWh/a	PEB _{SK} = 71,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nern,SK} =	29.174 kWh/a	PEB _{nern,SK} = 44,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} =	17.447 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 26,8 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	6.493 kg/a	CO _{2eq,SK} = 10,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} = 0,66
	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a



 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.