

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



Objektnummer: 28268

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m²
Gesamtfläche:	97,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



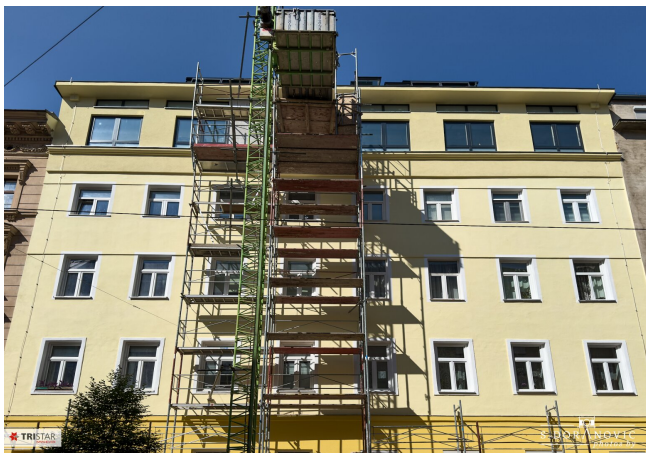
TRISTAR Immobilien

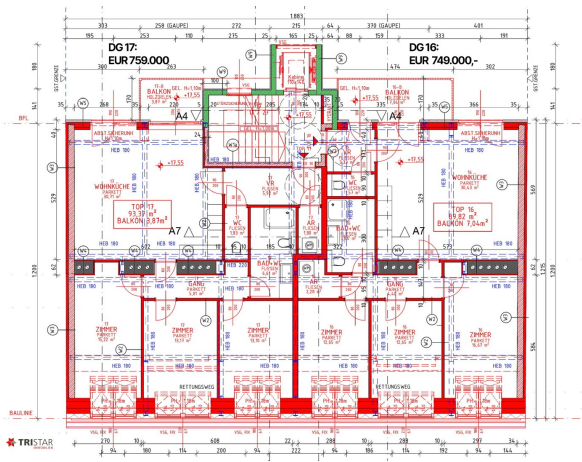
TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien

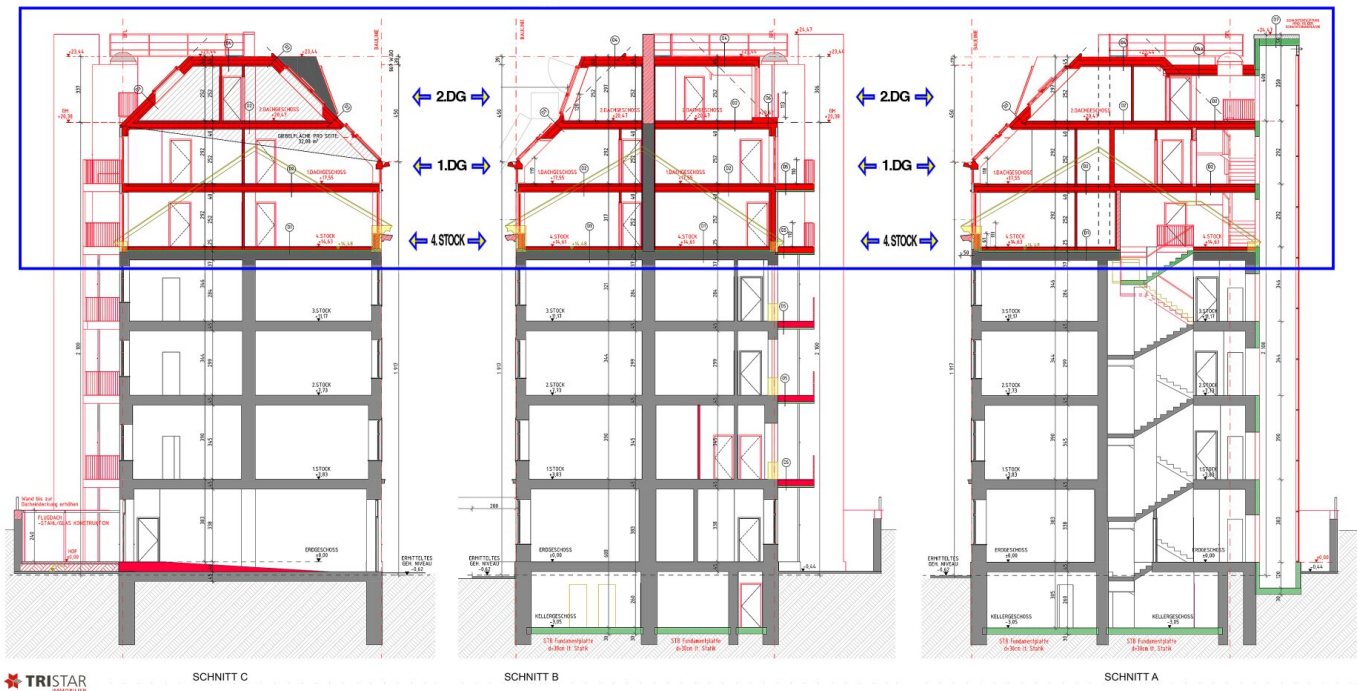










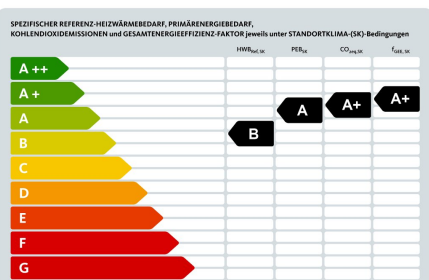


TRISTAR

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 bei einer Brutto-Fläche (BGF) von 1 m² zu beheizen. Er ist die Summe aus dem Heizwärmedarf für die Heizung und dem Heizwärmedarf für die Warmwasserbereitung.

PE_{Ref,sk} Der Primärenergiebedarf ist diejenige Primärenergie, die zur Erzeugung der Wärmeenergie, die dem Gebäude zur Verfügung steht, benötigt wird. Er ist die Summe aus dem Primärenergiebedarf für die Heizung und dem Primärenergiebedarf für die Warmwasserbereitung.

CO_{2,sk} Der Kohlendstoffdioxidemissionsfaktor ist diejenige Menge an Kohlendstoffdioxid, die bei der Erzeugung der Wärmeenergie, die dem Gebäude zur Verfügung steht, freigesetzt wird. Er ist die Summe aus dem Kohlendstoffdioxidemissionsfaktor für die Heizung und dem Kohlendstoffdioxidemissionsfaktor für die Warmwasserbereitung.

ε_{ges,sk} Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist diejenige Kennzahl, die das Verhältnis zwischen dem Primärenergiebedarf und dem Heizwärmedarf darstellt. Er ist die Summe aus dem Gesamtenergieeffizienzfaktor für die Heizung und dem Gesamtenergieeffizienzfaktor für die Warmwasserbereitung.

SK Das Standortklima ist das Klima an der Gebäudestelle. Dieses Klima wird auf Basis der Klimadaten (1991 bis 2020) des Deutschen Wetterdienstes (DWD) und der Norm EN 12067-1:2012 (Standortklima) bestimmt.

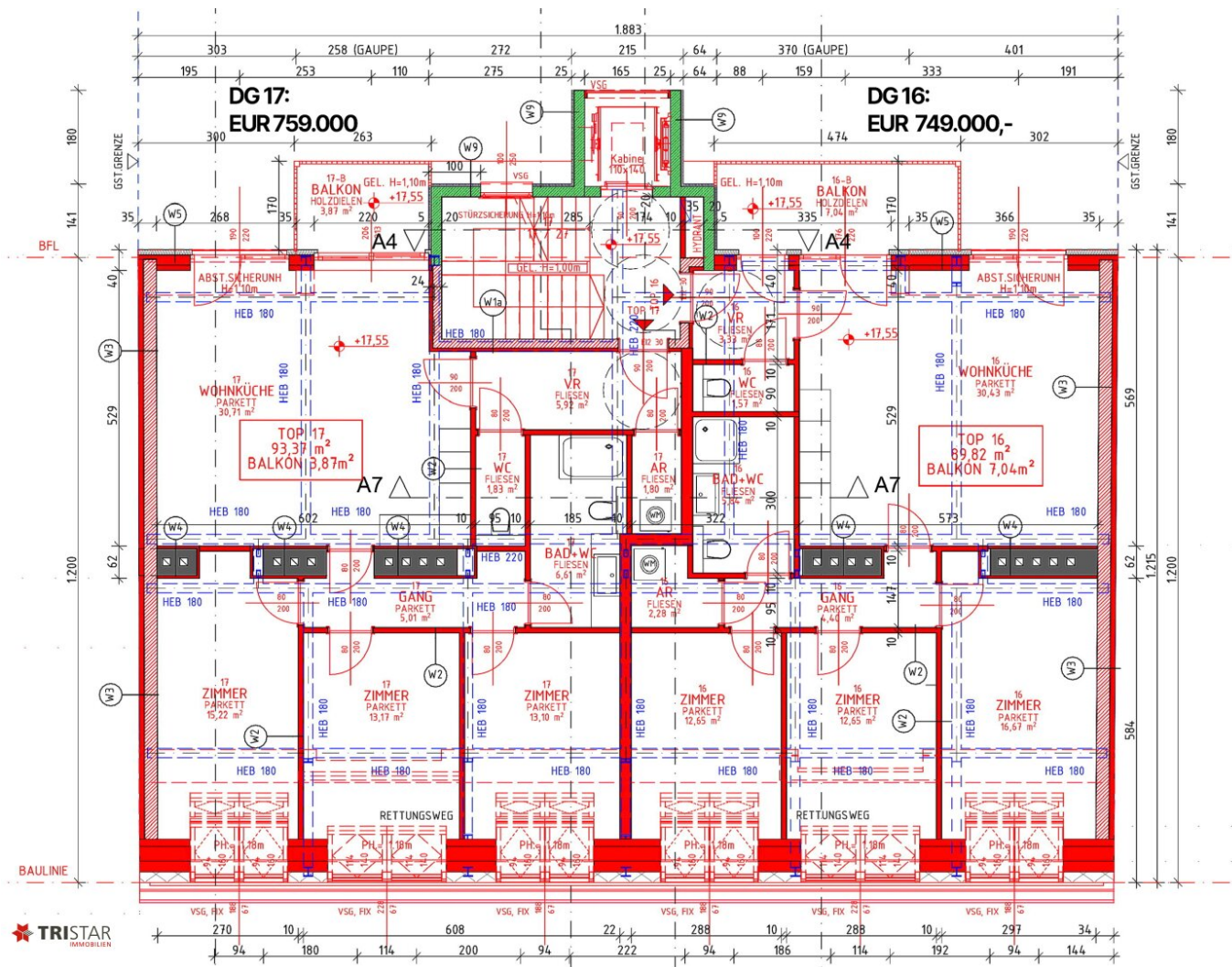
TRISTAR ist ein Software-Produkt, das die Berechnung der Referenz-Heizwärmedarf, Primärenergiebedarf, Kohlendstoffdioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienzfaktor ermöglicht.

GEBÄUDEKENDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	652,2 m²	Heizfläche	183 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bruttogeschossfläche (BGF)	521,8 m²	Heizanlage	2055 kW	Solarthermie	- 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-WB-System (primär)	kombiniert
Charakteristische Länge (L _c)	3,02 m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Tot-BGF	- m²	U _W -Wert	0,250 W/m²K	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Tot-BF	- m²	U _W -Wert	0,251	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Tot-V _B	- m³	Bauweise	Mittelbauweise		

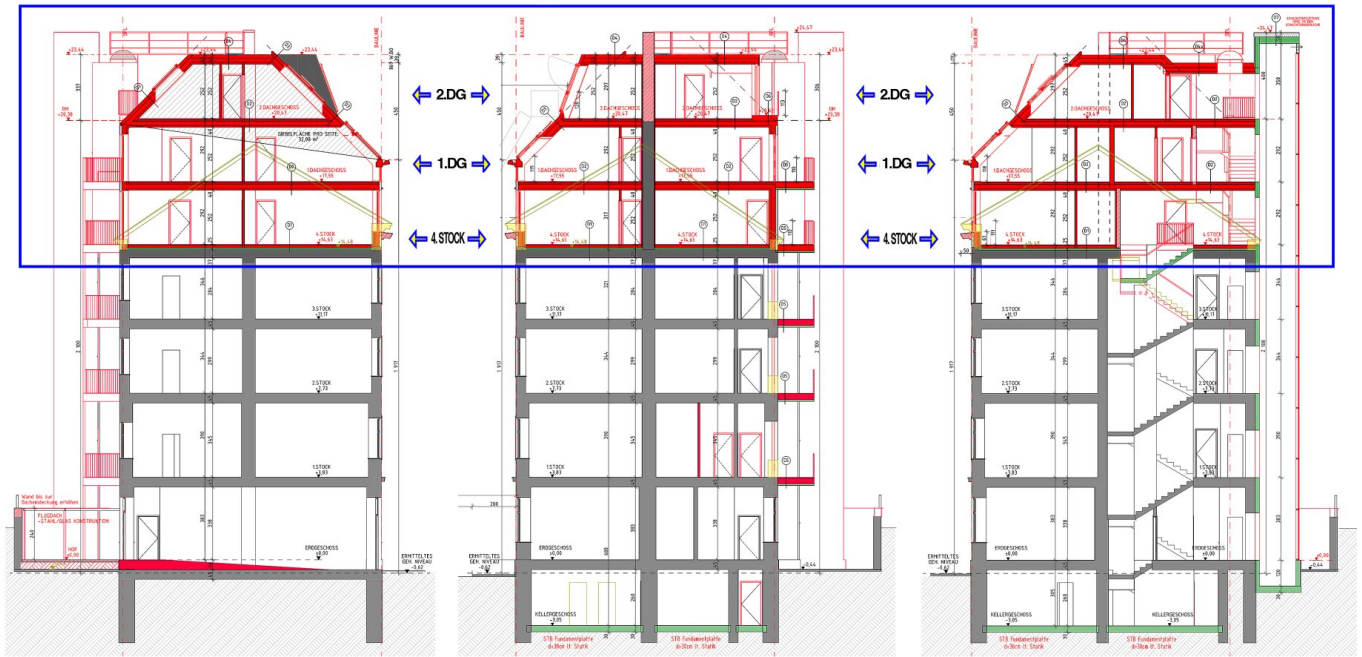
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
Referenz-Heizwärmedarf	HW _{Ref,sk}	23,5 kWh/m²a	erfüllt	HW _{Ref,sk,sk}
Heizwärmedarf	HW _{Bk}	23,5 kWh/m²a		
Primärenergiebedarf	PE _{Bk}	42,0 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	ε _{ges,sk}	0,69	erfüllt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

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmedarf	Q _{Heiz,sk}	17,80 kWh/m²a	HW _{Bk,sk} = 27,4 kWh/m²a
Heizwärmedarf	Q _{Heiz}	16,98 kWh/m²a	HW _{Bk} = 25,8 kWh/m²a
Wärmewärmedarf	Q _{WW}	6,88 kWh/m²a	WW _{Bk} = 12,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{Heiz,sk}	13,74 kWh/m²a	HE _{Bk} = 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
Heizkühlenergiebedarf	Q _{Heiz,sk}	16,84 kWh/m²a	HW _{Bk} = 22,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{Prim,sk}	28,82 kWh/m²a	EE _{Bk} = 43,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{Prim}	46,82 kWh/m²a	PE _{Bk} = 71,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{Prim,sk}	29,12 kWh/m²a	PE _{Bk,sk} = 44,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{Prim,sk}	17,47 kWh/m²a	PE _{Bk,sk} = 18,8 kWh/m²a
Äquivalente Kohlendstoffdioxidemissionen	Q _{CO2,sk}	6,450 kg/a	CO _{2,sk} = 10,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Q _{CO2,sk}	6,450 kg/a	ε _{ges,sk} = 0,66
	Q _{CO2,sk}	6,450 kg/a	PE _{Prim,sk} = 13,8 kWh/m²a









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 • 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.