

# Exposé

## Wohnung in Wien

**3,5 Zimmer-Wohnung, provisionsfrei, generalsaniert,  
Loggia, freier Mietzins, Ruhelage**



Objekt-Nr. OM-337139

### Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Jochen Liska

Mengergasse 6  
1210 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,46 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	77,46 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	334 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf, direkt vom Eigentümer (provisionsfrei), steht eine sanierte 3,5 Zimmer Wohnung in Floridsdorf Wien.

Die Wohnung eignet sich zur Eigennutzung sowie zur Vermietung und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum mit offenem Durchgang zur
- Wohnküche mit Loggia
- zwei Schlafzimmer
- ein Kabinett (Homeoffice, Kinderzimmer, Schlafräum, etc.)
- Badezimmer mit Badewanne
- WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Die Nutzfläche der Wohnung beträgt 77,46 Quadratmeter inklusive 4,64 Quadratmeter Loggia.

Der Wohnung ist ein trockenes Kellerabteil zugeteilt. Weiters befindet sich eine Waschküche im Haus.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gas-Therme welche etwa drei Jahre alt ist, frisch gewartet wurde und ebenfalls für Warmwasser sorgt.

Mit dem Aufzug oder über das allgemeine Stiegenhaus ist sowohl die Wohnung im zweiten Stock, als auch das Kellerabteil im 1. Untergeschoß erreichbar.

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt rund 123.000 Euro zum 05.02.2025. Anteilsmäßig entfallen davon rund 9.700 Euro auf die gegenständliche Wohnung, welche im Kaufpreis enthalten sind.

Das Wohnhaus befindet sich in einem sehr guten Zustand. Gemäß Vorausschau der Hausverwaltung sind für 2025 lediglich kleinere Arbeiten in der Gesamthöhe von 10.000 Euro geplant.

Die monatlichen Kosten inkl. USt (Vorschreibung) gliedern sich wie folgt:

- Betriebskosten: 152,66 Euro
- Lift: 29,27 Euro
- Verwaltung: 32,80 Euro
- Instandhaltung: 119,13 Euro

Gesamtbelastung brutto monatlich: 334,33 Euro (exkl. Strom, Gas, Heizung, Internet)

Angenommene Netto-Kalt-Miete (Hauptmietzins):

- pro Quadratmeter: 16,5 €
- pro Monat: rd. 1.278 €
- pro Jahr: rd. 15.337 €

Errechnete Brutto-Anfangs-Rendite rund: 4,6%

## Ausstattung

Erneuerungen im Zuge der Sanierung 2024:

- Parkett-Boden
- Fliesen (AR, WC, Bad)
- Gaszähler
- Wand- und Deckenmalungen
- Bodenleisten
- Elektrobefund
- Thermenwartung
- Küchenanschlüsse
- sämtliche Innentüren
- Sanitärbereiche inkl. Entlüftungen
- Loggiaverkleidung
- Fensterwartung
- Badewanne und Sprossenheizkörper
- Toilette mit Handwaschbecken und Heizkörper
- Heizungsthermostate

Aufgrund der modernen Kunststofffenster mit Schallschutz- und Wärmeverglasung (teilweise sogar drei-fach-Verglasung) weist die Wohnung vergleichsmäßig niedrige Energiekennzahlen und günstige Heizkosten auf.

Die Wohnung wird ohne Mobiliar verkauft. Bei der sichtbaren Einrichtung handelt es sich um Staging (Beispielmobiliar), welches sich zu Veranschaulichungszwecken vorübergehend in der Wohnung befinden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

**Sonstiges**

Vierfalt Invest GmbH

Arbeiterstrandbadstraße 54

1210 Wien

FN 575541 i

ATU 77959069

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer Einbahnstraße und weist aufgrund dessen gemäß Lärmkarte (laerminfo.at) des Bundesministeriums die geringste Stufe von 55-60 dB auf (urban). Lediglich ein Raum ist zur Straße nach Nord-Ost orientiert. Die Wohnküche mit Loggia, das Kabinett und ein Schlafzimmer sind zum ruhigen Innenhof der Liegenschaft in Richtung Süd-Westen ausgerichtet.

Es befinden sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen (Supermarkt, Schulen, Post, Restaurant, Eurospar, Trafik, Tankstellen, Apotheke, Lidl, etc.) in fußläufiger Umgebung.

Der Bahnhof Floridsdorf mit der U-Bahn U6, den zahlreichen Straßenbahn-, Bus- und Zuglinien liegt etwa 600 m (ca. 10 Gehminuten) entfernt.

Das Stadtzentrum (der Stephansdom) ist mit den öffentlichen Personenverkehr in ca. 30 Minuten, und mit dem Individualverkehr (Auto) in rund 20 Minuten erreichbar.

Die alte Donau (Angelbad, Romaplatz/ Lagerwiese, Wasserpark) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,2 km.

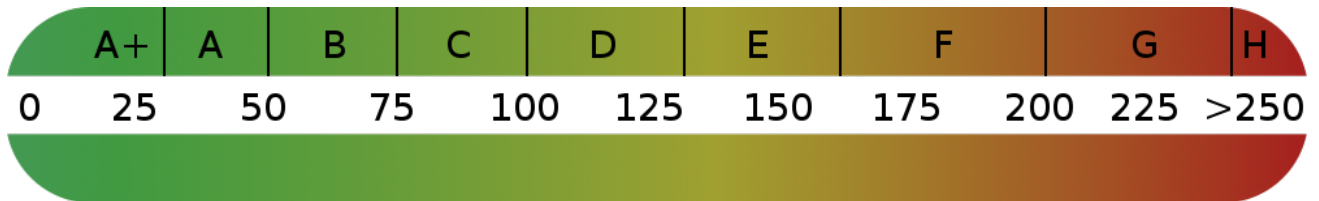
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnküche2

# Exposé - Galerie



Wohnküche3



Wohnküche4



# Exposé - Galerie



Wohnküche5



Wohnküche6

# Exposé - Galerie



Loggia



offener Bereich



# Exposé - Galerie



Vorraum



Arbeitsraum



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.1



Schlafzimmer 1.3

# Exposé - Galerie



Gang



Schlafzimmer2.1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2.3



Schlafzimmer2.4



# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Toilette2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1.4



Schlafzimmer1.5



# Exposé - Galerie



Vorraum 5



Eingangsbereich



Wohnküche7



# Exposé - Galerie



Loggia2



Loggia3



Ausblick

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer2



Arbeitszimmer3



Badezimmer3



# Exposé - Galerie



Toilette3



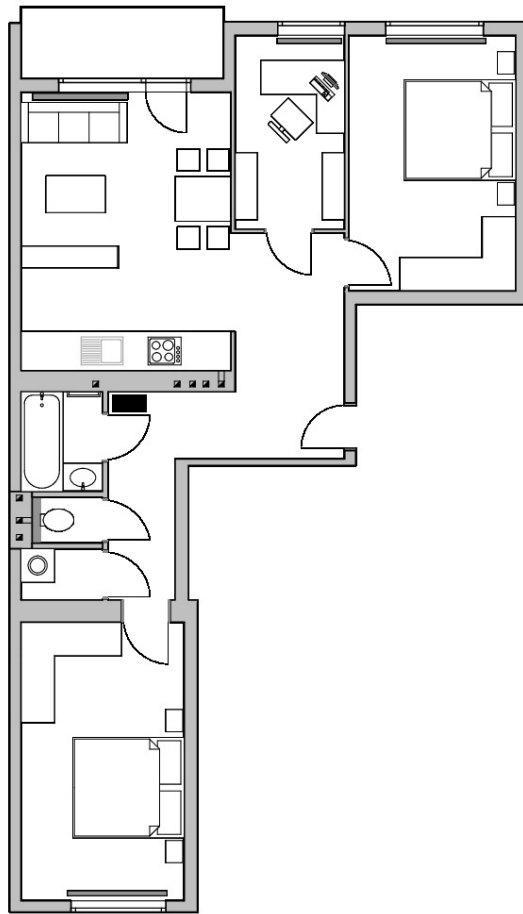
Schlafzimmer2.6

# Exposé - Galerie



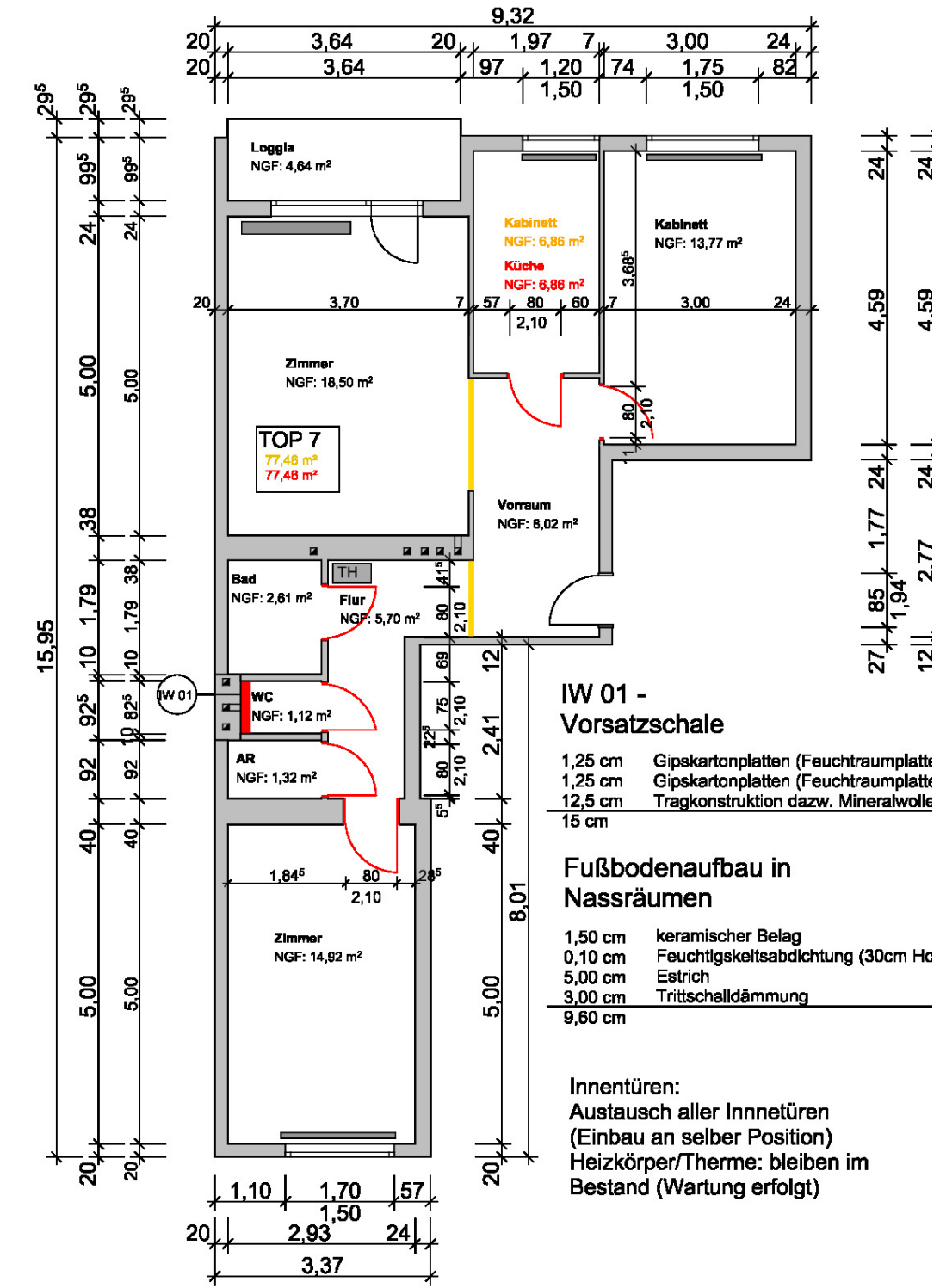
Schlafzimmer2.5

# Exposé - Grundrisse

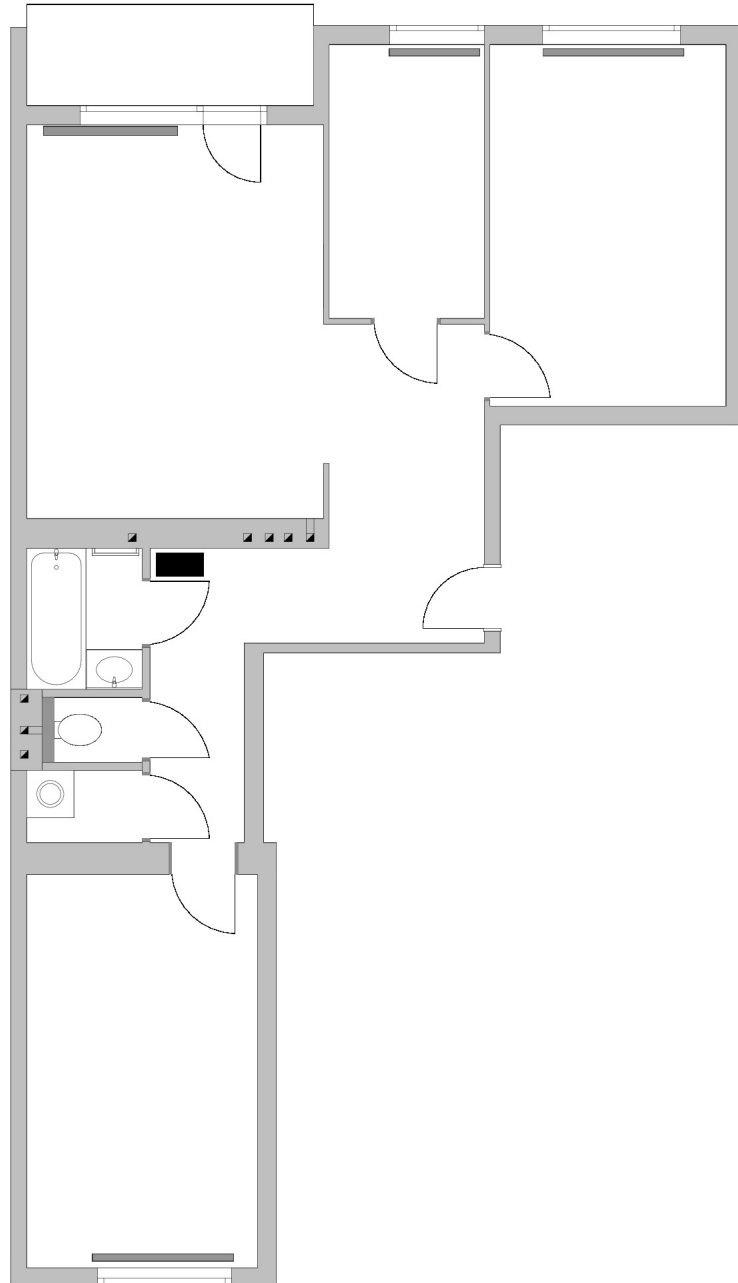




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Kauf- und WE-Vertrag
3. Verschreibung 2025
4. Vorausschau 2025

# Energieausweis für Wohngebäude

<b>BEZEICHNUNG</b>	Mengergasse 6 Top 7	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1970
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheit	Letzte Veränderung	2022
Straße	Mengergasse 6	Katastralgemeinde	Donaufeld
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nr.	01603
Grundstücksnr.	284 ; 285	Seehöhe	162 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>		<b>B</b>	<b>B</b>	
<b>C</b>		<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref</sub>**: 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<sub>GEE</sub>**: 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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: 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 gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	<input type="text" value="85.8 m²"/>	Heiztage	<input type="text" value="250 d"/>	Art der Lüftung	<input type="text" value="Fensterlüftung"/>
Bezugsfläche (BF)	<input type="text" value="68.7 m²"/>	Heizgradtage	<input type="text" value="3633 Kd"/>	Solarthermie	<input type="text" value="- m²"/>
Brutto Volumen (V <sub>B</sub> )	<input type="text" value="253.2 m³"/>	Klimaregion	<input type="text" value="N"/>	Photovoltaik	<input type="text" value="- kWp"/>
Gebäude-Hüllfläche (A)	<input type="text" value="39.6 m²"/>	Norm-Außentemperatur	<input type="text" value="-12.4 °C"/>	Stromspeicher	<input type="text" value="- kWh"/>
Kompaktheit (A/V)	<input type="text" value="0.16 1/m"/>	Soll-Innentemperatur	<input type="text" value="22.0 °C"/>	WW-WB-System (primär)	<input type="text" value="kombiniert"/>
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	<input type="text" value="6.40 m"/>	mittlerer U-Wert	<input type="text" value="1.180 W/m²K"/>	WW-WB-System (sekundär, opt.)	<input type="text" value="-"/>
Teil-BGF	<input type="text" value="- m²"/>	LEK T-Wert	<input type="text" value="42.27"/>	RH-WB-System (primär)	<input type="text" value="Kombitherme"/>
Teil-BF	<input type="text" value="- m²"/>	Bauweise	<input type="text" value="mittelschwere"/>	RH-WB-System (sekundär, opt.)	<input type="text" value="-"/>
Teil-V <sub>B</sub>	<input type="text" value="- m³"/>			Kältebereitstellungs-System	<input type="text" value="-"/>

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	<input type="text" value="44.5 kWh/"/>
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	<input type="text" value="131.2 kWh/m²a"/>
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	<input type="text" value="1.40 kWh/"/>
Erneuerbarer Anteil		<input type="text" value=""/>
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	<input type="text" value="44.5 kWh/"/>
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB <sub>HEB,n.ern.,RK</sub> =	<input type="text" value="118.8 kWh/"/>

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	<input type="text" value="4,263 kWh/a"/>	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	<input type="text" value="49.7 kWh/m²a"/>
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	<input type="text" value="4,157 kWh/a"/>	HWB <sub>SK</sub> =	<input type="text" value="48.4 kWh/m²a"/>
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	<input type="text" value="877 kWh/a"/>	WWWB =	<input type="text" value="10.2 kWh/m²a"/>
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> =	<input type="text" value="9,986 kWh/a"/>	HEB <sub>SK</sub> =	<input type="text" value="116.3 kWh/m²a"/>
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	<input type="text" value="3.68"/>
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	<input type="text" value="1.58"/>
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	<input type="text" value="1.94"/>
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	<input type="text" value="1,955 kWh/a"/>	HHSB =	<input type="text" value="22.8 kWh/m²a"/>
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	<input type="text" value="11,941 kWh/a"/>	EEB <sub>SK</sub> =	<input type="text" value="139.1 kWh/m²a"/>
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	<input type="text" value="14,507 kWh/a"/>	PEB <sub>SK</sub> =	<input type="text" value="169.0 kWh/m²a"/>
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.ern.,SK</sub> =	<input type="text" value="12,490 kWh/a"/>	PEB <sub>n.ern.,SK</sub> =	<input type="text" value="145.5 kWh/m²a"/>
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBern.,SK</sub> =	<input type="text" value="2,017 kWh/a"/>	PEB <sub>ern.,SK</sub> =	<input type="text" value="23.5 kWh/m²a"/>
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	<input type="text" value="2,307 kg/a"/>	CO <sub>2eq,SK</sub> =	<input type="text" value="26.9 kg/m²a"/>
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	<input type="text" value="1.41"/>
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	<input type="text" value="0 kWh/a"/>	PV <sub>Export,SK</sub> =	<input type="text" value="0.0 kWh/m²a"/>

## ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text" value=""/>
Ausstellungsdatum	<input type="text" value="29-05-2024"/>
Gültigkeitsdatum	<input type="text" value="28-05-2034"/>
Geschäftszahl	<input type="text" value=""/>

ErstellerIn  
Unterschrift

Dipl.Ing. Vera Korab

ARCHITEKTIN  
DIPL. ING. VERA KORAB  
ZT-Gesellschaft m. b. H.  
1220 WIEN, Stadlavergasse 13/10  
TEL. +43 (0)1 270 60 270 FAX DW 44



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

# Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Mengergasse 6 Top 7		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzung:	Baujahr	1970
Straße	Mengergasse 6	Katastralgemeinde	Donaufeld
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nr.	01603
Grundstücksnr.	284 ; 285	Seehöhe	162

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

**HWB** **50** kWh/m<sup>2</sup>a **fGEE** **1.41** -

Energieausweis Ausstellungsdatum 29-05-2024 Gültigkeitsdatum 28-05-2034

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m <sup>2</sup> Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

# Mengergasse 6 Top 7

Mengergasse 6  
A 1210, Wien-Floridsdorf

## VerfasserIn

Dipl.Ing. Vera Korab  
ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH  
Stadlauerstraße 13/10  
1220 Wien-Donaustadt

T +43 1 2800270  
F  
M  
E [energieausweis@archkorab.at](mailto:energieausweis@archkorab.at)





# Bericht

Mengergasse 6 Top 7

---

## Mengergasse 6 Top 7

Mengergasse 6  
1210 Wien-Flordisdorf

Katastralgemeinde: 01603 Donauefeld  
Einlagezahl: 633  
Grundstücksnummer: 284 ; 285  
GWR Nummer:

## Planunterlagen

Datum: 00-00-00  
Nummer:

## VerfasserIn der Unterlagen

Dipl.Ing. Vera Korab  
ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH  
Stadlauerstraße 13/10  
1220 Wien-Donaustadt  
ErstellerIn Nummer:

T +43 1 2800270  
F  
M  
E energieausweis@archkorab.at

## Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile	ON B 8110-6-1:2023-10-01
Fenster	EN ISO 10077-1:2018-02-01
Unkonditionierte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Erdberührte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2019-01-15
Wärmebrücken	pauschal, ON B 8110-6-1:2023-10-01, Formel (11)
Verschattungsfaktoren	vereinfacht, ON B 8110-6-1:2023-10-01
Heiztechnik	ON H 5056-1:2023-10-01
Raumluftechnik	ON H 5057-1:2019-01-15
Beleuchtung	ON H 5059-1:2019-01-15
Kühltechnik	ON H 5058-1:2019-01-15

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2023, es werden die Berechnungsnormen Stand 2023 verwendet, die Anforderungen entsprechen den Höchstwerten der Richtlinie 6, 05-2023.

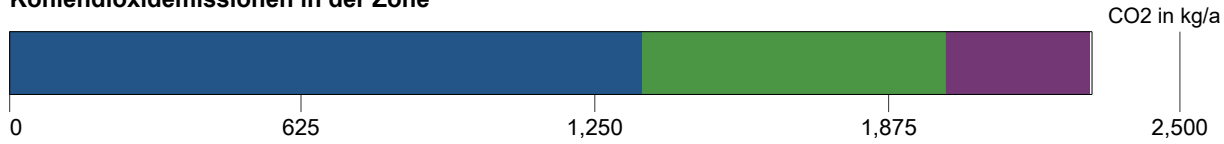
# Anlagentechnik des Gesamtgebäudes

Mengergasse 6 Top 7

## Wohnen

Nutzprofil: Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

### Kohlendioxidemissionen in der Zone



### Primärenergie, CO2 in der Zone

	Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
<span style="color: blue;">■</span> RH	100.0	7,323	1,338
<span style="color: green;">■</span> TW	100.0	3,524	643
<span style="color: purple;">■</span> SB	100.0	3,440	304

### Hilfsenergie in der Zone

	Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
<span style="color: blue;">■</span> RH	100.0	172	15
<span style="color: green;">■</span> TW	100.0	46	4

### Energiebedarf in der Zone

	versorgt BGF m <sup>2</sup>	Lstg. kW	EB kWh/a
RH	85.83	4.02	6,657
TW	85.83		3,203
SB	85.83		1,955

### Konversionsfaktoren

Konversionsfaktoren zur Ermittlung des PEB ( $f_{PE}$ ), des nichterneuerbaren Anteils des PEB ( $f_{PE,n.ern.}$ ), des erneuerbaren Anteils des PEB ( $f_{PE,ern.}$ ) sowie des CO<sub>2</sub> ( $f_{CO_2}$ ).

	$f_{PE}$	$f_{PE,n.ern.}$	$f_{PE,ern.}$	$f_{CO_2}$ g/kWh
Fossile Brennstoffe gasförmig	1.10	1.10	0.00	201
Elektrische Energie (Liefermix)	1.76	0.79	0.97	156

## Raumheizung Anlage 1

Bereitstellung: RH-Wärmebereitstellung zentral, Defaultwert für Leistung (4.02 kW), Kessel ohne Gebläseunterstützung, Kombitherme, Gas- Durchlauferhitzer, Ohne Kleinspeicher, Defaultwert für Wirkungsgrad, Baujahr nach 2004, (eta 100 % : 0.90 ), (eta 30 % : 0.85 ), Baujahr 2022, Aufstellungsort nicht konditioniert, modulierend, , Baujahr 2022

Speicherung: kein Speicher

Verteilleitungen: Längen pauschal, nicht konditioniert, 2/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Steigleitungen: Längen pauschal, nicht konditioniert, 2/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Anbindeleitungen: Längen pauschal, 2/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Abgabe: Einzelraumregelung mit Thermostatventilen, Kleinflächige Wärmeabgabe wie Radiatoren, Einzelraumheizer, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung, Heizkörper ( 60 °C / 35 °C ), gleitende Betriebsweise

# Anlagentechnik des Gesamtgebäudes

Mengergasse 6 Top 7

	Verteilleitungen	Steigleitungen	Anbindeleitungen
Wohnen	0.00 m	0.00 m	48.07 m
unkonditioniert	10.80 m	6.87 m	

## Warmwasser Anlage 1

Bereitstellung: WW- und RH-Wärmebereitstellung kombiniert, Raumheizung Anlage 1

Speicherung: indirekt, gasbeheizter Warmwasserspeicher (1994 - ....), Anschlusssteile gedämmt, mit E-Patrone, Aufstellungsort nicht konditioniert, Nenninhalt, Defaultwert (Nenninhalt: 175 l)

Verteilleitungen: Längen pauschal, nicht konditioniert, 2/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Steigleitungen: Längen pauschal, nicht konditioniert, 2/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Zirkulationsleitung: Ohne Zirkulation

Stichleitung: Längen pauschal, Kunststoff (Stichl.)

Abgabe: Zweigriffarmaturen, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung

	Verteilleitungen	Steigleitungen	Stichleitungen
Wohnen	0.00 m	0.00 m	13.73 m
unkonditioniert	7.89 m	3.43 m	

## Leitwerte

Mengergasse 6 Top 7 - Wohnen

### Wohnen

... gegen Außen	Le	42.59
... über Unbeheizt	Lu	0.00
... über das Erdreich	Lg	0.00
... Leitwertzuschlag für linienförmige und punktförmige Wärmebrücken		4.25
Transmissionsleitwert der Gebäudehülle	LT	46.85 W/K
Lüftungsleitwert	LV	23.06 W/K
Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient	Um	1.180 W/m <sup>2</sup> K

### ... gegen Außen, über Unbeheizt und das Erdreich

Bauteile gegen Außenluft

		m <sup>2</sup>	W/m <sup>2</sup> K	f	f FH	W/K
<b>Nord-Ost</b>						
AF003	NO AF003 Außenfenster 150/150	2.25	0.700	1.0		1.58
AW1	Außenwand 25cm	7.33	1.215	1.0		8.92
		<b>9.58</b>				<b>10.50</b>
<b>Süd-Ost</b>						
AW2	Außenwand 20cm	3.06	1.427	1.0		4.38
		<b>3.06</b>				<b>4.38</b>
<b>Süd-West</b>						
AF001	SW AF001 Außenfenster 110/150	1.65	0.720	1.0		1.19
AF002	SW AF002 Außenfenster 150/150	2.25	0.700	1.0		1.58
AT001	SW AT001 Außentür (Glas) 240/235	5.64	0.680	1.0		3.84
AW1	Außenwand 25cm	17.39	1.215	1.0		21.13
		<b>26.93</b>				<b>27.74</b>
	Summe	<b>39.58</b>				

### ... Leitwertzuschlag für linienförmige und punktförmige Wärmebrücken

Leitwerte über Wärmebrücken

**Wärmebrücken pauschal** **4.25 W/K**

### ... über Lüftung

Lüftungsleitwert

**Fensterlüftung** **23.06 W/K**

Lüftungsvolumen VL = 178.54 m<sup>3</sup>  
 Luftwechselrate n = 0.38 1/h

# Gewinne

Mengergasse 6 Top 7 - Wohnen

## Wohnen

Wirksame Wärmespeicherfähigkeit der Zone

**mittelschwere Bauweise**

## Interne Wärmegewinne

Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

$q_i = 4.06 \text{ W/m}^2$

## Solare Wärmegewinne

Transparente Bauteile	Anzahl	$F_s$ -	Summe $A_g$ m <sup>2</sup>	$g$ -	$A_{trans,h}$ m <sup>2</sup>
-----------------------	--------	------------	-------------------------------	----------	---------------------------------

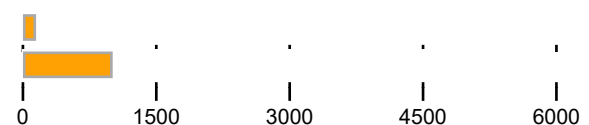
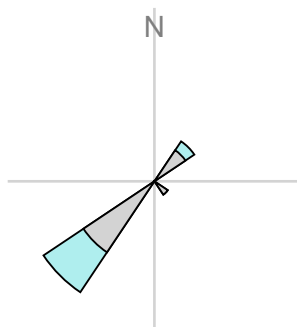
### Nord-Ost

AF003	NO AF003 Außenfenster 150/150 <i>keine Sonnenschutzeinrichtung (a m,s,c = 0)</i>	1	0.40	1.69	0.500	0.29
			<b>1</b>	<b>1.69</b>		<b>0.29</b>

### Süd-West

AF001	SW AF001 Außenfenster 110/150 <i>keine Sonnenschutzeinrichtung (a m,s,c = 0)</i>	1	0.40	1.17	0.500	0.20
AF002	SW AF002 Außenfenster 150/150 <i>keine Sonnenschutzeinrichtung (a m,s,c = 0)</i>	1	0.40	1.69	0.500	0.29
AT001	SW AT001 Außentür (Glas) 240/235 <i>keine Sonnenschutzeinrichtung (a m,s,c = 0)</i>	1	0.40	4.51	0.500	0.79
			<b>3</b>	<b>7.37</b>		<b>1.30</b>

	$A_w$ m <sup>2</sup>	$Q_s, h$ kWh/a				
Nord-Ost	2.25	148				
Süd-West	9.54	1,009				
	<b>11.79</b>	<b>1,157</b>				

## Orientierungsdiagramm

Das Diagramm zeigt die Orientierungen und Flächen von opaken und transparenten Bauteilen

opak  
 transparent

## Strahlungsintensitäten

Wien-Floridsdorf, 162 m

	S kWh/m <sup>2</sup>	SO/SW kWh/m <sup>2</sup>	O/W kWh/m <sup>2</sup>	NO/NW kWh/m <sup>2</sup>	N kWh/m <sup>2</sup>	H kWh/m <sup>2</sup>
Jan.	34.60	27.84	17.17	11.96	11.44	26.02
Feb.	55.69	45.69	29.98	20.94	19.51	47.59
Mär.	76.34	67.41	51.16	34.11	27.61	81.21

## Gewinne

Mengergasse 6 Top 7 - Wohnen

---

Apr.	80.95	79.80	69.39	52.04	40.47	115.65
Mai	90.33	95.08	91.91	72.89	57.05	158.47
Jun.	80.63	90.30	91.92	77.40	61.28	161.26
Jul.	82.24	91.91	93.52	75.79	59.66	161.25
Aug.	88.39	91.19	82.77	60.33	44.89	140.30
Sep.	81.62	74.74	59.99	43.27	35.40	98.34
Okt.	68.65	57.94	40.31	26.45	23.30	62.98
Nov.	38.33	30.55	18.44	12.68	12.10	28.82
Dez.	29.71	23.34	12.73	8.68	8.29	19.29

**Bauteilliste**

Mengergasse 6 Top 7

**AF001 SW AF001 Außenfenster 110/150**

Bestand

AF lt. Angaben

	Länge	$\psi$	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m <sup>2</sup>		W/m <sup>2</sup> K
Verglasung			0.500	1.17	70.90	0.60
Rahmen				0.48	29.10	1.00
Glasrandverbund	4.40					
			vorh.	1.65		<b>0.72</b>

**AF002 SW AF002 Außenfenster 150/150**

Bestand

AF lt. Angaben

	Länge	$\psi$	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m <sup>2</sup>		W/m <sup>2</sup> K
Verglasung			0.500	1.69	75.10	0.60
Rahmen				0.56	24.90	1.00
Glasrandverbund	5.20					
			vorh.	2.25		<b>0.70</b>

**AF003 NO AF003 Außenfenster 150/150**

Bestand

AF lt. Angaben

	Länge	$\psi$	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m <sup>2</sup>		W/m <sup>2</sup> K
Verglasung			0.500	1.69	75.10	0.60
Rahmen				0.56	24.90	1.00
Glasrandverbund	5.20					
			vorh.	2.25		<b>0.70</b>

**AT001 SW AT001 Außentür (Glas) 240/235**

Bestand

AT lt. Angaben

	Länge	$\psi$	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m <sup>2</sup>		W/m <sup>2</sup> K
Verglasung			0.500	4.52	80.10	0.60
Rahmen				1.13	19.90	1.00
Glasrandverbund	12.80					
			vorh.	5.64		<b>0.68</b>

# Bauteilliste

Mengergasse 6 Top 7

## AW1

### Außenwand 25cm

Bestand

		d [m]	$\lambda$ [W/mK]	R [m <sup>2</sup> K/W]
1	Außenputz	0.0200	1.400	0.014
2	Hochlochziegel (Altbestand vor 1980) + Normalmauermörtel (70	0.2500	0.410	0.610
3	Innenputz (Gips)	0.0200	0.700	0.029
Wärmeübergangswiderstände				0.170
		<b>0.2900</b>	R <sub>tot</sub> =	0.823
			<b>U =</b>	<b>1.215</b>

## AW2

### Außenwand 20cm

Bestand

		d [m]	$\lambda$ [W/mK]	R [m <sup>2</sup> K/W]
1	Außenputz	0.0200	1.400	0.014
2	Hochlochziegel (Altbestand vor 1980) + Normalmauermörtel (70	0.2000	0.410	0.488
3	Innenputz (Gips)	0.0200	0.700	0.029
Wärmeübergangswiderstände				0.170
		<b>0.2400</b>	R <sub>tot</sub> =	0.701
			<b>U =</b>	<b>1.427</b>



# Ergebnisdarstellung

Mengergasse 6 Top 7

## Berechnungsgrundlagen

Wärmeschutz	U-Wert	ON B 8110-6-1:2023-10-01, EN ISO 10077-1:2018-02-01
Dampfdiffusion	Bewertung	ON B 8110-2: 2003
Schallschutz	R <sub>w</sub>	ON B 8115-4: 2003
	R <sub>res,w</sub>	ON B 8115-4: 2003
	L' <sub>nT,w</sub>	ON B 8115-4: 2003
	D <sub>nT,w</sub>	ON B 8115-4: 2003

## Opake Bauteile

Erforderliche Werte werden in Klammer angeführt

Nummer	Bezeichnung	U-Wert W/m <sup>2</sup> K	Dampf- diffusion	R <sub>w</sub> dB	L' <sub>nT,w</sub> dB
AW1	Außenwand 25cm	<b>1.22</b>	<b>OK</b>	<b>51</b> (43)	
AW2	Außenwand 20cm	<b>1.43</b>	<b>OK</b>	<b>49</b> (43)	

## Transparente Bauteile

Erforderliche Werte werden in Klammer angeführt

Nummer	Bezeichnung	U-Wert W/m <sup>2</sup> K	U-Wert <sub>PNM</sub> W/m <sup>2</sup> K	R <sub>w</sub> (C; C <sub>tr</sub> ) dB
AF001	SW AF001 Außenfenster 110/150	<b>0.72</b> (1.40)		
AF002	SW AF002 Außenfenster 150/150	<b>0.70</b> (1.40)		
AF003	NO AF003 Außenfenster 150/150	<b>0.70</b> (1.40)		
AT001	SW AT001 Außentür (Glas) 240/235	<b>0.68</b> (1.40)		

## Bauteilflächen

Mengergasse 6 Top 7 - Alle Gebäudeteile/Zonen

Flächen der thermischen Gebäudehülle			m <sup>2</sup>
			<b>39.58</b>
Opake Flächen	70.22 %		27.79
Fensterflächen	29.78 %		11.79
Wärmefluss nach oben			0.00
Wärmefluss nach unten			0.00

## Flächen der thermischen Gebäudehülle

### Wohnen

Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

				m <sup>2</sup>	
<b>AF001</b>	<b>SW AF001 Außenfenster 110/150</b>	SW	<b>1 x 1.65</b>	<b>1.65</b>	
<b>AF002</b>	<b>SW AF002 Außenfenster 150/150</b>	SW	<b>1 x 2.25</b>	<b>2.25</b>	
<b>AF003</b>	<b>NO AF003 Außenfenster 150/150</b>	NO	<b>1 x 2.25</b>	<b>2.25</b>	
<b>AT001</b>	<b>SW AT001 Außentür (Glas) 240/235</b>	SW	<b>1 x 5.64</b>	<b>5.64</b>	
<b>AW1</b>	<b>Außenwand 25cm</b>			<b>24.73</b>	
	Fläche	NO	x+y	1 x (0,2+2,93+0,12)*2,95	9.58
	<i>NO AF003 Außenfenster 150/150</i>			-1 x 2.25	-2.25
	Fläche	SW	x+y	1 x (0,2+3,57+0,2+1,97+0,07+3+0,12)* 2,95	26.93
	<i>SW AF001 Außenfenster 110/150</i>			-1 x 1.65	-1.65
	<i>SW AF002 Außenfenster 150/150</i>			-1 x 2.25	-2.25
	<i>SW AT001 Außentür (Glas) 240/235</i>			-1 x 5.64	-5.64
<b>AW2</b>	<b>Außenwand 20cm</b>			<b>3.07</b>	
	Fläche	SO	x+y	1 x 1,04*2,95	3.06

# Grundfläche und Volumen

Mengergasse 6 Top 7

## Brutto-Grundfläche und Brutto-Volumen

		BGF [m <sup>2</sup> ]	V [m <sup>3</sup> ]
Wohnen	beheizt	85.83	253.22

## Wohnen

beheizt

	Formel	Höhe [m]	BGF [m <sup>2</sup> ]	V [m <sup>3</sup> ]
<b>2. Obergeschoß</b>	$1 \times 9,13 \times 4,96 + 3,03 \times 6,11 + 3,04 \times 2,5 + 3,25 \times 5,65 - 3,77 \times 1,04$	2.95	85.83	253.22
<b>Summe Wohnen</b>			<b>85.83</b>	<b>253.22</b>

# Verbesserungsmaßnahmen

Mengergasse 6 Top 7 - Wohnen

---

## Verbesserungsmaßnahme 1

Folgende Maßnahmen sind empfehlenswert, reduzieren den Heizwärmebedarf des Gebäudes, sind wirtschaftlich und technisch zweckmäßig:

1. Die Dämmung der Fassade mit mind. 12cm EPS-F (Lambda-Wert 0,040 W/m<sup>2</sup>K), ist empfehlenswert.

## Verbesserungsmaßnahme 2

**Gebührenfrei**

Verordnung beim Kleinwohnungsbau vom 27. 8. 1936, DRGT. I. S. 702 (Vdo. v. 13. 3. 1940 DRGT. I. S. 543, Kd. GOLO Nr. 47/1940), § 17 Gas. v. 15. 4. 1921, BGBl. Nr. 252 und Durchführungsverordnung vom 2. 7. 1925, BGBl. Nr. 210

Gründerwerbsteuerfrei gemäß § 4 Abs. 1, Z. 3 GrEStG.

Angezeigt am 11. DEZ. 1973  
150735  
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien  
u. unterw. RR.  
verbucht

1270,74

*Motzky*



**Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag,**

abgeschlossen zwischen der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Frieden" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung in 1041 Wien, Karls gasse 14 als Verkäuferin einerseits und den im Punkt XXI. Spalte 4 genannten Personen, sämtliche wohnhaft in 1210 Wien, Mengergasse 6 als Käufer andererseits:

**I.**

Die Verkäuferin ist Eigentümerin der EZ. 633 im Grundbuche über die Katastralgemeinde Donauefeld, bestehend aus den Grundstücken Nr. 284 Baufläche-Haus CNr. 682 in Floridsdorf und Nr. 285 Garten. Sie hat dieses Grundstück mit dem Kaufvertrag vom 26. September und 3. Oktober 1966 zum Zwecke der Errichtung eines Wohnhauses mit Kleinwohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes erworben. Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung wurde von der Magistratsabteilung 37 am 22. Oktober 1970 erteilt. Mit Bescheinigung der Magistratsabteilung 37 vom 14. Juni 1971 wurde bestätigt, daß die Wohnungen des Neubaus in 1210 Wien, Mengergasse 6 selbständige Bestandgegenstände im Sinne des § 5 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes vom 8.7.1948 (Wohnungseigentumsgesetz) sind. Die Verkäuferin verkauft und übergibt nunmehr die vorstehend genau bezeichnete Kaufliegenschaft an die im Punkt XXI. Spalte 4 genannten Personen zu den in Spalte 6 eingetragenen Anteilen und diese Personen kaufen und übernehmen diese Anteile zu den in Spalte 7 genannten Kaufpreisen. Die Kaufpreise sind durch Eigenmittel der Käufer und Übernahme der Darlehen (Punkt II.) bereits entrichtet. Der Einstellraum für fünf PKW im Erdgeschoß verbleibt mit 1080/14.310stel Anteilen (Punkt XX.) im Eigentum der Verkäuferin.

Die Käufer übernehmen die in Punkt II. angeführten pfandrechtmäßig sichergestellten Forderungen zur Vertretung, Verzinsung und Selbstzahlung. Sie übernehmen alle Verbindlichkeiten und Verpflichtungen, welche die Verkäuferin in den im Punkt II. angeführten Urkunden gegenüber den Gläubigern übernommen hat.

II.A)

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die Kaufliegenschaft am Tage der Unterzeichnung des Vertrages wie folgt belastet ist:

In COZ. 1 ist die Verpflichtung der Eigentümer dieser Realität zur Herstellung des Straßenniveaus laut Punkt 2 und 3 des Dekretes der k.k. Bezirkshauptmannschaft Grossenzersdorf vom 18.1.1888 Zl. 665 zugunsten der Stadt WIEN, vormals Gemeinde Donauefeld, als Reallast einverleibt.

In COZ. 24 ist auf Grund des Schuldscheines vom 9. April 1968, COZ. 30 der Promesse vom 3. April 1968 und der Teillöschungserklärung vom 5. Oktober 1970 das Pfandrecht für S 762.600.-- (Schilling siebenhundertzweiundsechzigtausendsechshundert) samt 7 1/2 % Zinsen, 12 % Verzugs- und Zinseszinsen und für eine Nebengebührensicherstellung im Höchstbetrage von S 160.000.-- (Schilling einhundertsechzigtausend) für die ERSTE ÖSTERREICHISCHE SPAR CASSE einverleibt.

In COZ. 25 ist auf Grund des Schuldscheines vom 28. August 1968 das Pfandrecht für die Darlehensforderung von S 1.600.000.-- (Schilling eine Million sechshunderttausend) samt 1 % Zinsen, 3 % Verzugsrückichtlich Zinseszinsen, für die Kautions von S 160.000.-- (Schilling einhundertsechzigtausend) und für die Konventionalstrafe von S 160.000.-- (Schilling einhundertsechzigtausend) zugunsten des BUNDES- WOHN- UND SIEDLUNGSFONDS einverleibt;

in COZ. 26 ist die Verpflichtung der Eigentümer, das Pfandrecht OZ. 24 von S 762.600.-- s.A. im Tilgungsfalle vorbehaltlos löschen zu lassen, angemerkt und

in COZ. 27 ist das Veräußerungs- und Belastungsverbot im Sinne des § 364 c ABGB und das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle einverleibt. ✓

In COZ. 28 ist auf Grund des Schuldscheines vom 3. Dezember 1969, der Zusicherung vom 20. November 1969 und der Belastungszustimmung vom 2. Dezember 1969 das Pfandrecht für die Forderung von S 800.000.-- (Schilling achthunderttausend) samt 1.29 % Zinsen, 6 % Verzugs- rücksichtlich Zinseszinsen und für eine Nebengebührensicherstellung von S 80.000.-- (Schilling achtzigtausend) zugunsten der STADT WIEN einverleibt und ✓

in COZ. 29 ist die Verpflichtung der jeweiligen Liegenschaftseigentümer, die Pfandrechte OZZ. 24 und 25 von S 762.600.-- und S 1.600.000.-- s.A. im Tilgungsfalle vorbehaltlos löschen zu lassen, angemerkt.

II.B)

Die vorgenannten Darlehensforderungen haften zum 31.10.1973 wie folgt aus:

- 1.) Erste Österreichische Spar-Casse  
Nominale S 762.600.-- 724.054.58 S
- 2.) Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds  
Nominale S 1.600.000.-- 1.559.392.97 S
- 3.) Stadt Wien  
Nominale S 800.000.-- 782.568,61 S

III.

Einvernehmlich wird festgestellt, daß die Verkäuferin die von ihr errichteten Wohnungen bereits in ordnungsgemäßem Zustand übergeben hat. Unbeschadet dessen haftet die Verkäuferin weder für eine bestimmte Beschaffenheit, noch für einen bestimmten Bauzustand oder für ein bestimmtes Ausmaß des Kaufgegenstandes; sie haftet aber dafür, daß er, mit Ausnahme der im Punkt II. genannten Rechte, lastenfrei ist.

IV.

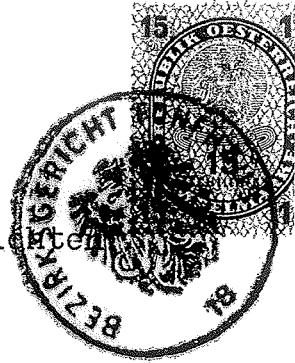
Gefahr und Zufall, Nutzen und Last gehen mit Unterfertigung dieses Vertrages auf die Käufer über. Am gleichen Tage endet das bisher zwischen der Verkäuferin und den Käufern bestehende Nutzungsverhältnis. Das Benützungsentgelt incl. Betriebs- und Instandhaltungskosten wird anlässlich der nächsten Abrechnungsperiode verrechnet.

V.

Die Käufer übernehmen alle im Punkt II. bezeichneten Lasten; das Veräußerungs- und Belastungsverbot und das Vorkaufsrecht jedoch ohne Anrechnung auf den Kaufpreis und erklären, gemäß § 1405 ABGB unter Übernahme der persönlichen Haftung die in II. A) genannten Darlehen zur ungeteilten Hand zu übernehmen, bzw. an Stelle der Verkäuferin in das Schuldverhältnis mit dem Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds und der Stadt Wien und der Ersten Österreichischen Spar-Casse bezüglich des auf ihre Miteigentumsanteile entfallenden Fondshilfeteilbetrages einzutreten. Sie verpflichten sich, die übernommene Fondshilfe unter den im Vertrag über die Fondshilfe angeführten Bedingungen zurückzuzahlen und die Verkäuferin hinsichtlich aller sich aus den in Punkt II. genannten Schuldurkunden ergebenden Verbindlichkeiten schad- und klaglos zu halten. Die Käufer ver-



pflichten sich weiter, diese hiemit übernommenen Pflichten auch auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.



#### VI.

Die Käufer verpflichten sich, ihre Liegenschaftsanteile bis zum 31.12.1993 nicht ohne schriftliche Zustimmung der Verkäuferin zu veräußern. Die Verkäuferin wird einer beabsichtigten Veräußerung zustimmen, wenn dadurch der Vorschrift des § 8 WGG nicht zuwidergehandelt wird. Wenn die Käufer oder ihre Rechtsnachfolger gegen diese Verpflichtung verstoßen, kann die Verkäuferin die Bezahlung einer Vertragsstrafe in der Höhe von mindestens 10 % des Bau- und Bodenwertes, auf die entsprechenden Liegenschaftsanteile bezogen, verlangen, d.i. der in Punkt XXI. Spalte 9 vereinbarte Betrag. Zur Sicherung dieser Vertragsstrafe verpfänden die Käufer ihre Liegenschaftsanteile. Dieses Pfandrecht kann gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes eingetragen werden. Im Sinne des § 8 WGG räumen die Käufer der Verkäuferin das Vorkaufsrecht gemäß der §§ 1072 ff ABGB für die Zeit bis einschließlich 31.12.1993 ein und die Verkäuferin nimmt dieses Recht an.

#### VII.

Die Käufer räumen dem Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds gemäß § 15 a Abs. 7 des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 55/67 das Veräußerungsverbot für einen Zeitraum von 10 Jahren ab dem Tag der grundbücherlichen Antragstellung ein. Die Käufer übernehmen das zugunsten des Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds bereits einverleibte Pfandrecht für eine Konventionalstrafe von S 160.000.--, sowie das bereits zugunsten des Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds einverleibte Belastungsverbot.

#### VIII.

Die Käufer sind verpflichtet, die ihnen in den Punkten VI.

und VII. auferlegten Verpflichtungen auch ihren Rechtsnachfolgern zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu übertragen.

IX.

Die Käufer und ihre Ehegatten verpflichten sich gegenüber dem Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds, ihre Rechte an anderen mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen binnen 12 Monaten nach grundbücherlicher Eintragung dieses Vertrages aufzugeben. Die Käufer und ihre Ehegatten verpflichten sich weiters gegenüber dem Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds die im Punkt XXI. Spalte 1 - 3 bezeichnete Wohnung selbst zu benützen oder nur einer Person zu vermieten oder zur Benützung zu überlassen, die dem Personenkreis des § 19 Abs. 2 Z. 11 des Mietengesetzes angehört.

X.

Die Käufer erklären österreichische Staatsbürger zu sein, ferner bereit und in der Lage zu sein, den auf ihre Miteigentumsanteile entfallenden Fondshilfeteilbetrag abzustatten.

XI.

Die im Punkt XXI. Spalte 5 ersichtlichen Jahresmietwerte 1914 wurden mit Spruch des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 - Zentrale Schlichtungsstelle - Schli 1/71 - am 16. Juli 1971 rechtskräftig festgesetzt. Alle Vertragsparteien stellen fest, daß ihre Miteigentumsanteile dem Verhältnis des Jahresmietwertes 1914 ihrer Wohnung, der Gesamtsumme der Jahresmietwerte aller Wohnungen entsprechen.

XII.

Alle Vertragsparteien räumen einander unentgeltlich und

wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung (Wohnungseigentumsrecht) im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948, BGBl. Nr. 149 über die im Punkt XXI. Spalte 1 - 3 bezeichneten Wohnungen ein. Die Wohnung top. Nr. 1 im Erdgeschoß im Ausmaß von 45.87 m<sup>2</sup> bildet als Hausbesorgerdienstwohnung gemeinsames Eigentum aller Miteigentümer. Diese Wohnung besteht aus Zimmer, Kabinett, Küche, Abstellraum, Bad, WC und Vorraum.

### XIII.

Die Käufer und Miteigentümer bestellen die Verkäuferin, solange diese für ein im Punkt II. genanntes Darlehen haftet, mindestens aber für einen Zeitraum von 20 Jahren nach grundbücherlicher Eintragung dieses Vertrages, zur Verwalterin der Liegenschaft. Insbesondere wird die Verkäuferin zur Einziehung und Verwaltung der Beiträge der Wohnungseigentümer für alle Aufwendungen an dieser Liegenschaft (Betriebskosten, Annuitäten, unverzinslicher Instandhaltungskostenbeitrag, welcher von der Verwaltung nach Richtlinien des Prüfungsverbandes festgesetzt wird etc.) ermächtigt. Diese werden in der von der Verkäuferin bekanntgegebenen Art und Weise einbezahlt und entsprechend den bei der Verkäuferin geltenden Abrechnungsperioden mit den Wohnungseigentümern verrechnet. Weiters wird die Verkäuferin zur gemeinsamen Verwaltung der Liegenschaft, zur Vertretung in allen Hausangelegenheiten vor sämtlichen Gerichts- und Verwaltungsbehörden ermächtigt. Die Käufer verpflichten sich, der Verkäuferin auf Verlangen auch wiederholt entsprechende Vollmacht zur Vertretung vor Gericht und vor Verwaltungsbehörden zu erteilen. Die Verkäuferin ist ermächtigt, im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit Verträge für diese Liegenschaft abzuschließen. Bei Vertragserrichtung bereits abgeschlossene Verträge (z.B. Versicherung) werden weitergeführt. Skontiererträge, welche bei im Rahmen der Verwaltung bezahlten Rechnungen anfallen, kommen der Verkäuferin zu Gute.

Die Verwaltung wird im übrigen nach denselben Grundsätzen und gegen dasselbe Entgelt ausgeübt, wie sie von der Verkäuferin nach den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen jeweils angewendet werden müssen.

Falls zum 20. Jahrestag der obigen Bestellung kein Widerruf erfolgt, gilt die Verkäuferin jeweils für ein weiteres Jahr als Verwalterin bestellt. Die Käufer unterwerfen sich der ihnen bekannten Hausordnung. Die Kosten der Erhaltung und des Betriebes der Waschküche werden von den Wohnungseigentümern anteilmäßig wie die übrigen Aufwendungen an der Liegenschaft getragen.

Die Verwaltung wird von der Verkäuferin entweder selbst oder durch geeignete Erfüllungsgehilfen vorgenommen.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes (Mitgliedergeschäfte) ist eine Kündigung der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft während der Dauer der Verwaltung nicht möglich.

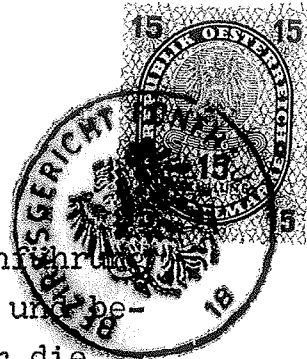
Der Einstellraum für fünf PKW (Punkt XX.) wurde aus Eigenmitteln der Genossenschaft errichtet und verbleibt demnach im grundbücherlichen Eigentum der Verkäuferin. Die Nutzen und Lasten aus dem Einstellraum tragen jedoch die Käufer.

#### XIV.

Alle Vertragsteile verzichten darauf, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

#### XV.

Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten Steuern samt Zuschlägen, Eintragungsgebühren und sonstige mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Auslagen gehen zu Lasten der Käufer, sodaß der Verkäuferin aus Anlaß dieses Rechtsgeschäftes weder jetzt noch künftig irgendwelche Auslagen oder Zahlungen erwachsen.



Die Käufer erklären sich mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages durch die Verkäuferin einverstanden und bevollmächtigen sie ausdrücklich zur Vornahme aller für die Eigentumsübertragung und Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Gesuche, Anträge und sonstige Eingaben, einschließlich allfälliger Rechtsmittel. Für den Fall, daß die Behörden Abänderungen der Textierung dieses Vertrages fordern sollten, ohne die der gegenständliche Vertrag nicht grundbücherlich durchgeführt werden könnte, bevollmächtigen die Käufer die Gemeinnützige B<sub>a</sub>u- und Siedlungsgenossenschaft "Frieden" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung schon jetzt, die erforderlichen Berichtigungen, Abänderungen und Ergänzungen, nach vorheriger Bekanntgabe an die Käufer, vorzunehmen.

XVI.

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Bezirksgericht Innere Stadt Wien ausschließlich zuständig.

XVII.

Der Vertrag wird rechtswirksam, wenn der Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds die Begründung des Wohnungseigentums genehmigt.

XVIII.

Im übrigen gelten - soweit nicht bereits in diesem Vertrag enthalten - die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den BWSF, BGBl. Nr. 252/21, insbesondere des § 15 a des Gesetzes in der Fassung der Novelle BGBl. Nr. 55/1967, sowie die Bestimmungen des Fondsstatutes BGBl. Nr. 187/25 als unmittelbarer Vertragsinhalt.

XIX.

A) Die Verkäuferin willigt ein, daß auf Grund dieses Vertrages

ob der Liegenschaft EZ. 633 im Grundbuche über die Katastralgemeinde Donauefeld, bestehend aus den Grundstücken Nr. 284 Baufläche - Haus CNr. 682 in Floridsdorf und Nr. 285 Garten das Eigentumsrecht für die im Punkt XXI. Spalte 4 genannten Käufer zu den im Punkt XXI. Spalte 6 ersichtlichen Anteilen einverleibt wird.

B) Die im Punkt XXI. Spalte 4 genannten Käufer willigen ein, daß

1.) im Lastenblatt dieser Liegenschaft

- a) die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Vertrag wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles mit dem es verbunden ist, einverleibt wird;
- b) auf ihren Miteigentumsanteilen das Vorkaufsrecht zugunsten der Verkäuferin im Sinne des Absatzes VI. des Vertrages für die Zeit bis zum 31.12.1993 einverleibt wird;
- c) auf ihren Miteigentumsanteilen die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das im Punkt VII. dieses Vertrages dem Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds auf zehn Jahre eingeräumte Veräußerungsverbot einverleibt wird;
- d) auf ihren Miteigentumsanteilen das Pfandrecht für die Vertragsstrafe in jeweils der Höhe des im Punkt XXI. Spalte 9 angegebenen Höchstbetrages zugunsten der Verkäuferin im Sinne des Punktes VI. dieses Vertrages einverleibt wird.

2.) daß im Eigentumsblatt dieser Liegenschaft ersichtlich gemacht wird:

- a) die im Lastenblatt einverleibte Eigentumsbeschränkung durch das Wohnungseigentum;
- b) daß an jedem Miteigentumsanteil an den im Punkt XXI. Spalten 1 - 3 bezeichneten Bestandteilen dieser Liegenschaft das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist;

- c) das im Lastenblatt zugunsten des Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds einverleibte Veräußerungsverbot und
  - d) das im Lastenblatt zugunsten der Verkäuferin einverleibte Vorkaufsrecht.
- C) Die Verkäuferin willigt ein, daß im Lastenblatt dieser Liegenschaft die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Vertrag eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles (Punkt XXI.) mit dem es verbunden ist, einverleibt wird.

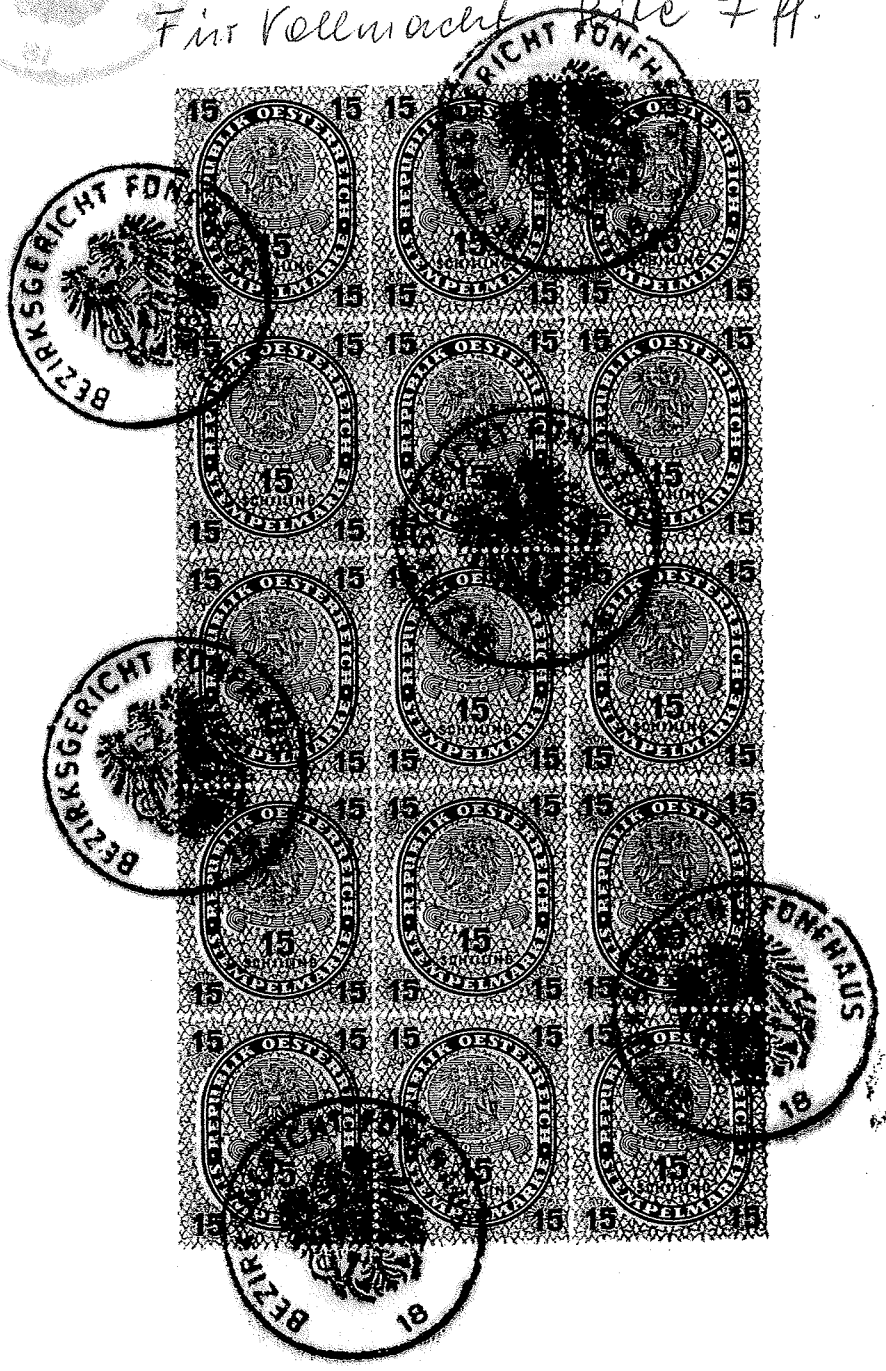
XIX.a)

Vor Vertragsunterfertigung wird der Name in Punkt XX. von Margarete Dienst in Margareta Dienst geändert.





Fint Vollmacht Seite 7 ff.



Top. St. Nr.	3	4	5
Top. St. Nr.	Raumbezeichnung	Name und Beruf	Jahresmiet in FK
E.	Einstellraum für fünf PKW	Gemeinnützige Bau-und Siedlungsgenossenschaft "Friedan" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	1080
2 ✓	E 3 Zi, Kü, SchrR, Fl, AR, B, WC, V, Logg.	Alfred K a l l e r Lehrer ✓	1180 ✓
3 ✓	I. 2 Zi, Kü, AR, Fl, B, WC, V, Logg.	Gerhard S c h n e i d e r Kupferschmied ✓	900 ✓
4 ✓	I. 2 Zi, Kab, Kü, Fl, AR, B, WC, V, Logg.	Stefan B e r n h a r t Zollwachebeamter ✓	1100 ✓
5 ✓	I. 2 Zi, Kü, AR, B, WC, V.	Johann G r a f Fernmelde-Werkmeister ✓	770 ✓
6 ✓	II. wie top.Nr. 3	Johann P i l l h o f e r Buchdrucker ✓	900 ✓
7 ✓	II. wie top.Nr. 4	Friedrich H a u t Kraftfahrer ✓	1130 ✓
8 ✓	II. wie top.Nr. 5	Gerhard S c h m i d t kaufm. Angestellter ✓	770 ✓
9 ✓	III. wie top.Nr. 3	Franz T r u m l e r Facharbeiter ✓	880 ✓
10 ✓	III. wie top.Nr. 4	Hubert W i n k e l b a u e r Beamter ✓	1100 ✓
11 ✓	III. wie top.Nr. 5	Alfred M a c h o Tischler ✓	750 ✓
12 ✓	IV. wie top.Nr. 3	Margarete D i e n s t Modistin ✓	880 ✓
13 ✓	IV. wie top.Nr. 4	Johann H a u e r Angestellter ✓	1100 ✓
14 ✓	IV. wie top.Nr. 5	Angela K e k Geschäftsfrau ✓	750 ✓
15 ✓	DG. Zi, Kü, AR, B, WC, V.	Paul S c h m i d t Kartograph ✓	510 ✓
16 ✓	DG. Zi, Kü, AR, B, WC, V.	Alfred L a n d k a m m e r Angestellter ✓	510 ✓

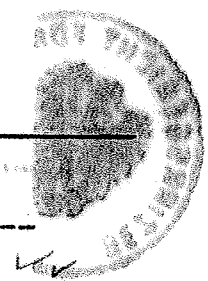
Sämtliche wohnhaft in 1210 Wien - Mengergasse 6.

14.310

=====



6	7	8	
Anteile in 14.310stel	Kaufpreis S	Fondshilfe teil- betrag S BWSF	Vertragsstra- fe S
1080	-	-	-
1180 ✓	393.293.19	142.705.97	39.300.---
900 ✓	299.969.38	108.843.54	29.900.---
1100 ✓	366.629.24	133.030.99	36.600.---
770 ✓	256.640.47	93.121.69	25.600.---
900 ✓	299.969.38	108.843.56	29.900.---
1130 ✓	376.628.35	136.659.10	37.600.---
770 ✓	256.640.47	93.121.69	25.600.---
880 ✓	293.303.39	106.424.79	29.300.---
1100 ✓	366.629.24	133.030.99	36.600.---
750 ✓	249.974.48	90.702.95	24.900.---
880 ✓	293.303.39	106.424.79	29.300.---
1100 ✓	366.629.24	133.030.99	36.600.---
750 ✓	249.974.48	90.702.95	24.900.---
510 ✓	169.982.65	61.678.--	16.900.---
510 ✓	169.982.65	61.678.--	16.900.---
14.310	4.409.550.--	1.600.000.--	439.900.---



G 1707173

Die Richtigkeit der nachstehenden  
Unterschriften:

1.) Franz T r u m l e r  
Facharbeiter ✓

Franz Trumler  
Franz Trumler

2.) Gerhard S c h m i d t  
kaufm. Angestellter ✓

Gerhard Schmidt  
Gerhard Schmidt

3.) Stefan B e r n h a r t  
Zollwachebeamter ✓

Stefan Bernhart  
Hildegard Bernhart

4.) Paul S c h m i d t  
Kartograph

Paul Schmidt

5.) Hubert W i n k e l b a u e r  
Beamter

Hubert Winkelbauer

6.) Gerhard S c h n e i d e r  
Kupferschmied ✓

Gerhard Schneider  
Gerhard Schneider

7.) Alfred L a n d k a m m e r  
Angestellter ✓

Alfred Landkammer

8.) Alfred K a l l e r  
Lehrer

Alfred Kaller  
Alfred Kaller

9.) Friedrich H a u t  
Kraftfahrer

Friedrich Haut  
Friedrich Haut



10.) Alfred M a c h o  
Tischler

*Alfred Macho*

11.) Johann G r a f  
Fernmelde-Werkmeister

*Johann Graf* *Maria Graf*

12.) Johann P i l l h o f e r  
Buchdrucker

*Johann Piller*

13.) Angela K e k  
Geschäftsfrau

*Angela Kek*

14.) Johann H a u e r  
Angestellter

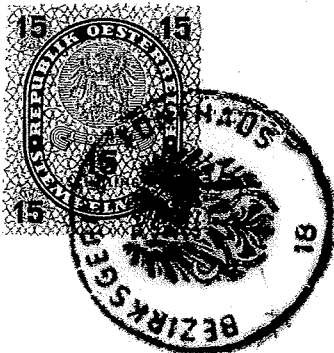
*Johann Hauser*  
*Hauser Mac*

15.) Margareta D i e n s t  
Modistin

*Margareta Dienst*

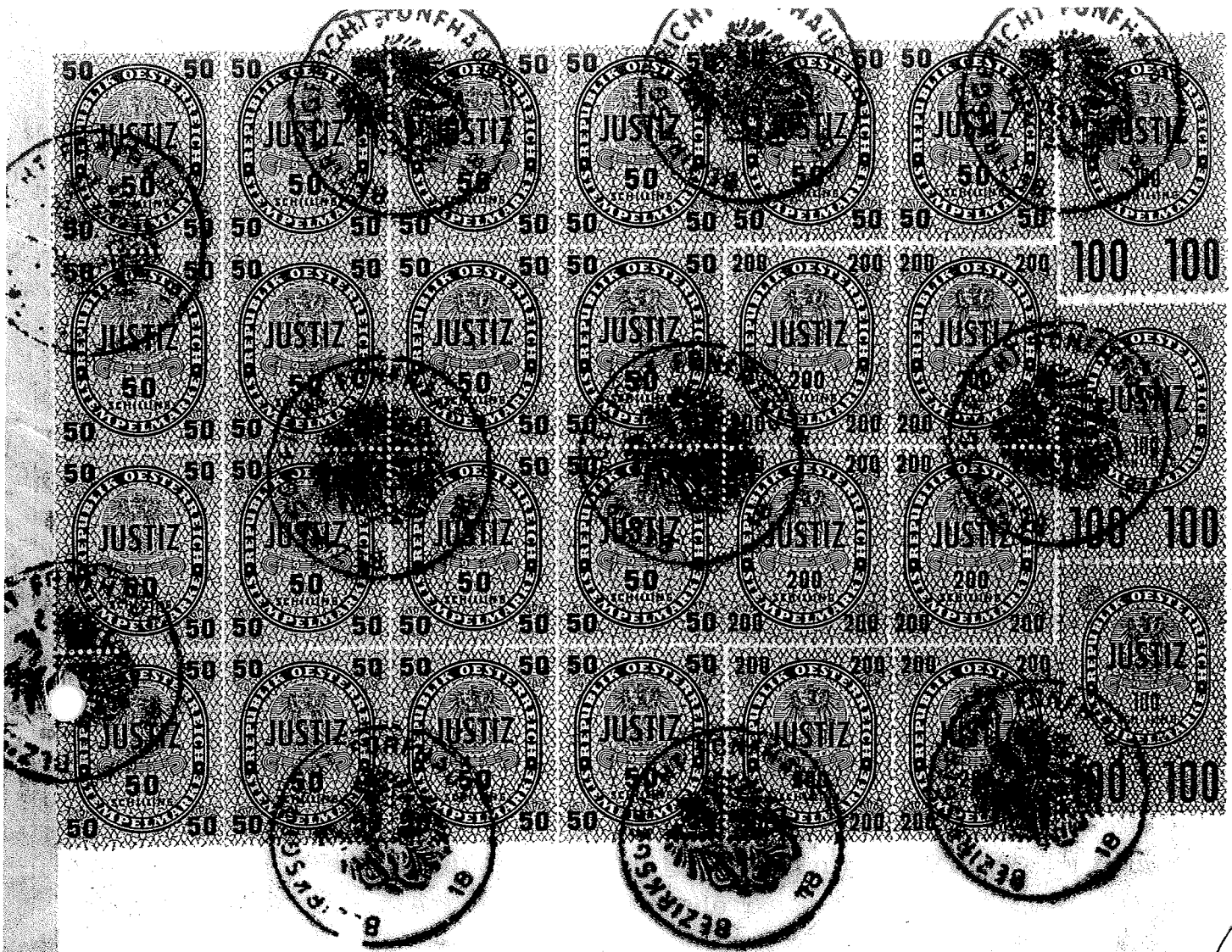
*Dienst Rudolf*

sämtliche wohnhaft in 1210 Wien, Mengergasse 6  
wird bestätigt.



Bezirksgericht Fünfhaus  
Wien XV., Sperrgasse 17  
am 19. 11. 1973

*[Handwritten signature]*



WIEN, am 10. Dez. 1973

G 173

Die Echtheit der vorstehenden Zeichnung für die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Frieden“ registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung durch die Herren

- a) DR. KARL KORIWEK, UNIV. PROF.,
- b) DR. VINZENZ PIPPICH, JURIST,

beide Vorstandsmitglieder, Wien IV., Karlsgasse 14, wird bestätigt.

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft  
**FRIEDEN**  
Registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung

Bezirksgericht Fünfhaus  
Wien XV., Sperrgasse 17



am 10. Dez. 1973





WEG 00499 1210 WIEN MENGERGASSE 6 vertreten durch

Gemeinn. Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN reg. Genossenschaft m. b. H.

Hietzinger Hauptstraße 119, 1130 Wien, Telefonnr. +43 1 5055726, wien@frieden.at

Firmenbuch-Nr. FN93318h, Firmenbuchgericht Wien, UID-Nr. ATU59081344

Büro Tirol: Siemensstraße 24A, 6063 Rum, Telefonnr. +43 512 261161, innsbruck@frieden.at



www.frieden.at

## E Österreichische Post AG Eco Brief

Baugenossenschaft FRIEDEN Hietzinger Hauptstraße 119 1130 Wien

Vierfalt Invest GmbH  
Arbeiterstrandbadstraße 54  
1210 Wien

UID-Nr. ATU59102045  
Bank Treuhandkonto 00499  
BIC GIBAAWWXXX  
IBAN AT11 2011 1280 4238 4813  
Kontoinhaber BG FRIEDEN  
Bearbeiter: Song Xiaotian  
E-Mail: xiaotian.song@frieden.at

## Jahreskalkulation 2025

Planungszeitraum : 01.01.25 bis 31.12.25 (=365 Tage)  
Objektnr. 00499, Mergergasse 6, 1210 Wien

Datum 16. Dezember 2024  
Rechnungsnr. WP0324868  
Vertragsnr. 00499-BN014065

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erlauben uns Ihnen die Vorschreibung ab 01.01.25 wie folgt bekanntzugeben:

Einheitenvertrag: 00499 / 00006 / 01, Mergergasse 6/7, 1210 Wien, Wohng, Mergergasse 6/7

Kostenart	Nettobetrag	USt. %	USt. Betrag	Bruttobetrag
Betriebskosten	138,78	10%	13,88	152,66 EUR
Lift	27,04	10%	2,70	29,74 EUR
Verwaltung	29,82	10%	2,98	32,80 EUR
Erhalt.Beitrag I	119,13	OHNE	0,00	119,13 EUR
<b>Gesamt Betrag</b>	<b>314,77</b>		<b>19,56</b>	<b>334,33 EUR</b>

Die von uns ausgewiesene Vorschreibung gilt ab dem 01.01.25 bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses und ist bis 5. jeden (laufenden) Monats fällig.  
Da Sie noch nicht am Lastschriftinzugsverfahren teilnehmen, bitten wir Sie für Zahlungen die beiliegenden Zahlscheine zu verwenden bzw. einen eventuell bestehenden Dauerauftrag abzuändern.  
Sie können uns aber auch gerne das beiliegende Formular zur Einzugsermächtigung zusenden.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinn. Bau- & Siedlungsgen. Frieden



