

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Wohnung mit schönem Ausblick auf Donaukanal



Objekt-Nr. OM-343544

### Wohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ing. Gloss

Brigittenauer Lände 156-158 / 1 / 33  
1200 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	115 €	Etage	5. OG
Mietsicherheit	3.300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle, westseitige Wohnung mit 68,14 m<sup>2</sup> (2,5 Zimmer) befindet sich im 5. Stock einer modernen barrierefreien Wohnhausanlage direkt am Donaukanal. Wohnung ist teilmöbliert. Großzügige Raumaufteilung, niedrige Betriebskosten, große Fenster mit Grünblick vom Donaukanal bis zum Kahlenberg. Helle moderne Wohnküche mit 27 m<sup>2</sup>, großes Schlafzimmer mit 21 m<sup>2</sup>, Wintergarten (Kinderzimmer) mit 8 m<sup>2</sup>, Badezimmer mit Badewanne und Platz für Waschmaschine, WC separat.

Im Haus Waschküche, Hobbyraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, Garten mit Sitzbänken und Kinderspielplatz. Garagenplatz (Tiefgarage) im Haus kann gemietet werden.

## Ausstattung

Die moderne barrierefreie Wohnung ist teilmöbliert mit moderner Küche, Badezimmer und Vorzimmer.

Es besteht ein herrlicher Ausblick auf Donaukanal, Döbling und Kahlenberg. Rad- und Spazierweg am Ufer des Donaukanals bis auf die naheliegende Donauinsel oder die Innenstadt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die moderne barrierefreie Wohnhausanlage befindet sich direkt an Donaukanal, Supermarkt im Haus, Ärzte, Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe.

Gute öffentliche Anbindung, Busstation direkt vor dem Haus, U-Bahn U4 und U6 sowie Straßenbahn und Schnellbahn sind zu Fuß oder mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar.

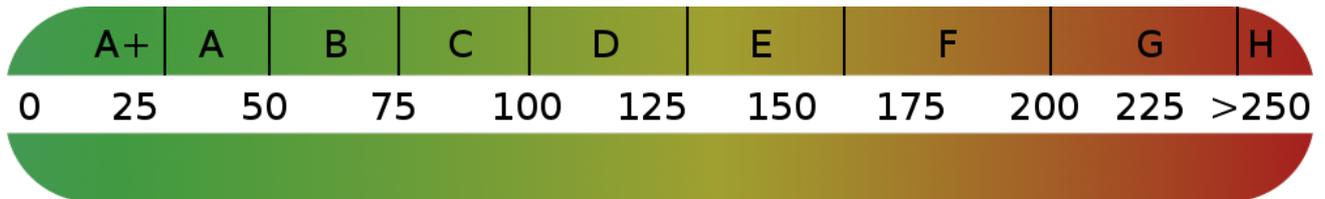
Mit dem Auto nur wenige Minuten in die Innenstadt, sowie auf die Donauuferautobahn. Garagenplatz (Tiefgarage) im Haus kann gemietet werden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

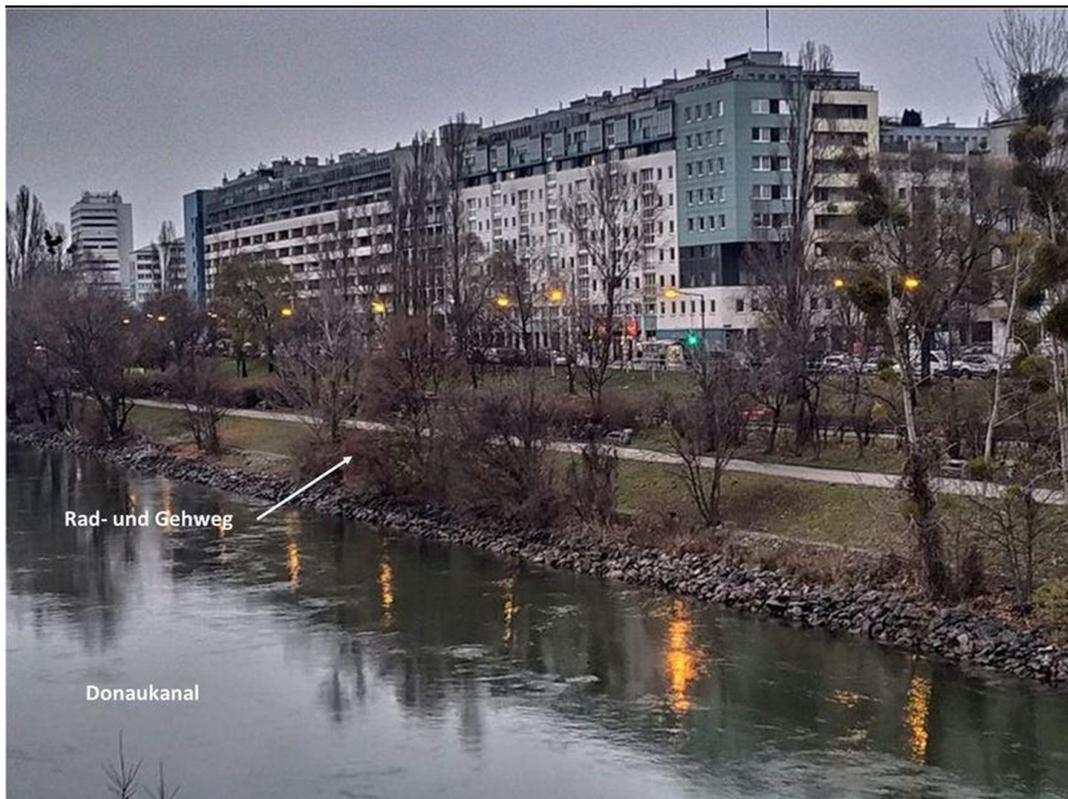


## Exposé - Galerie



Aussicht

# Exposé - Galerie



Donaukanal



Schiff am Donaukanal

# Exposé - Galerie



Innenhof / Garten



Wintergarten (Kinderzimmer)

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Vorzimmer

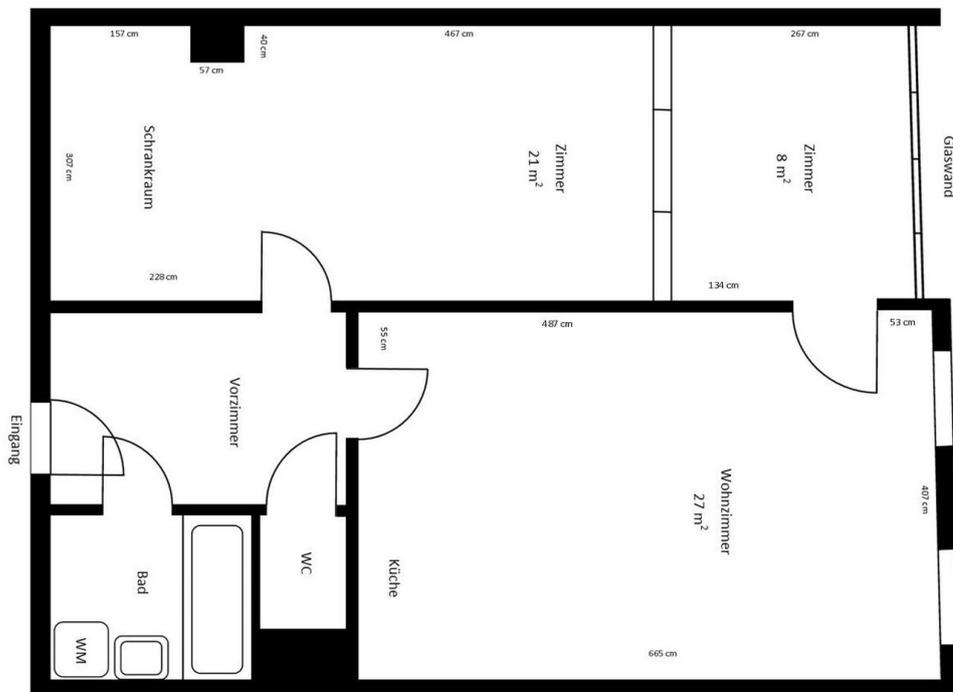
# Exposé - Galerie



Badezimmer



WC



Wohnungsplan

Wohnungsplan - 1200 Wien, Brigittenauer Lände 156 - 158

Donaukanal

# Exposé - Grundrisse



Energieausweis

# Exposé - Grundrisse

## Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
Österreichischer  
 Institut für Bauphysik

OiB-Richtlinie 6  
 Ausgabe März 2015



### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	33.223,01 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	4,34 m	mittlerer U-Wert	0,729 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	26.578,40 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	LEK <sub>T</sub> -Wert	34,47
Brutto-Volumen	97.435,34 m <sup>3</sup>	Heiztage	215 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	22.437,31 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3453 Kd	Bauweise	mittelschwere
Kompaktheit (A/V)	0,23 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soil-Innentemperatur	20 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnungen (EG- 9.OG)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB <sub>Ref,RK</sub>	38,19 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	38,19 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB <sub>RK</sub>	94,70 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GEE</sub>	1,149
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	1.315.873 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	39,61 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	1.241.127 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	37,36 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	424.423 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	2.728.878 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	82,14 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		g <sub>AWZH</sub>	1,64
Haushaltsstrombedarf	545.688 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	3.274.566 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	98,56 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	1.862.520 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	56,06 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	721.614 kWh/a	PEB <sub>n.ern,SK</sub>	21,72 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	1.140.906 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub>	34,34 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	205.441 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	6,18 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,170
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 15.10.2019

Gültigkeitsdatum 14.10.2029

Erstellerin

Unterschrift

DEM technisches Büro für Bauphysik

DLA Technisches Büro

Innenarchitektur und Bauphysik GmbH

A-7201 Neudorf

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 der hier angegebenen abweichen.

ArchIPHYSIK 16.1.55 - lizenziert für DEM techn.Büro f. Innenarchitektur

dem

15.10.2019

Energieausweis 2