

Wohnungseigentum
geeignet für Ordination und Wohnen/WG
mit zwei Eingängen, zwei Badezimmern, zwei WCs, zwei Küchen
Lage: 1090 Wien, zwischen Roßauer Lände und Porzellangasse
ruhig, zentral und neu renoviert

Wohnfläche: 89 m²

Anzahl Zimmer: 3,5

Anzahl Badezimmer: 2

Anzahl WC: 2

Anzahl Bäder: 1

Anzahl Duschen: 1

Anzahl Küchen: 2

Waschmaschinenanschlüsse: 2

Stockwerk: EG

Altbau neu adaptiert und renoviert

Bodenbelag: Fliesen, Marmorfliesen

Gastherme

Fußbodenheizung

Verkaufspreis: 600.000,00 EURO

Betriebskosten: monatlich 195,00 (50,10 Reparaturrücklage, 144,88 BK)

Aus einer Wohnung wurden zwei gemacht, verbunden durch die Doppelflügeltüren

„Erste Wohnung“ – Eingang durch den Haupteingang:





Küche 1. Wohneinheit





1. Badezimmer

WC (separat)



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Durchgang zu „der zweiten Wohneinheit“

„Zweite Wohneinheit“ mit separatem Eingang direkt von der Straße



Treppe zwischen Untergeschoss mit Schlafzimmer und oben mit Küche und Badezimmer





Unterer Teil: Geeignet für die Ordination. Aktuell als Schlafzimmer genutzt



Separater Eingang von der Straße





Wohnungsfenster

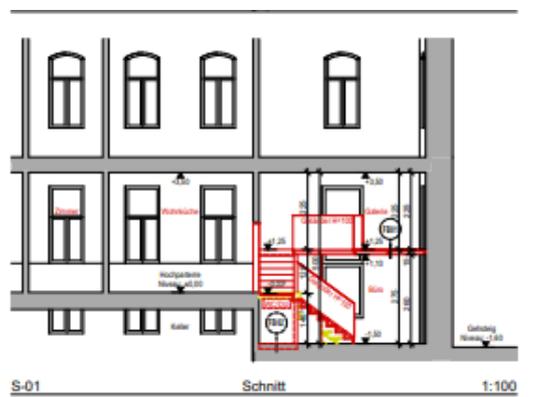


Stiegenhaus



Haus Fassade

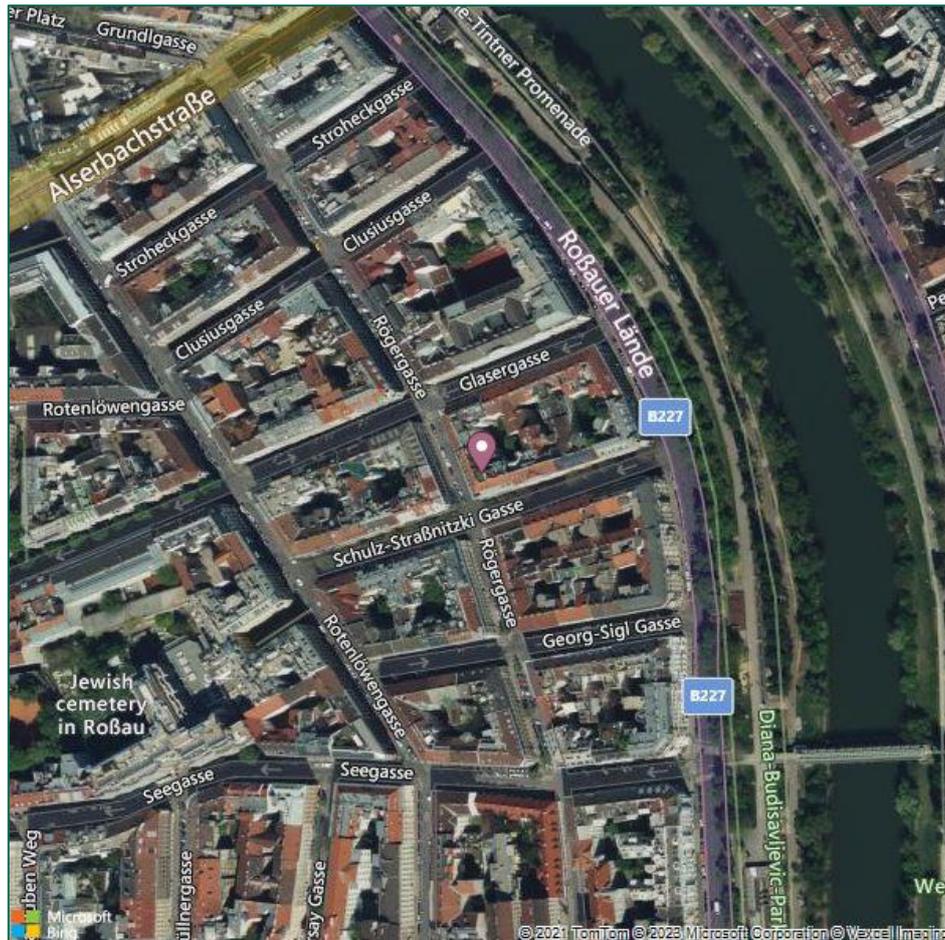
Plan der Wohnung



Topographie Neu			
Umbau	Geschoss	Name	NGF
TÜR 5			
Bestand	Hochparterre	WC	0,96
Neubau	Hochparterre	Bad	5,38
Neubau	Hochparterre	Büro	17,43
Neubau	Hochparterre	Galerie	18,21
Neubau	Hochparterre	Vorraum	11,82
Neubau	Hochparterre	WC/DU	4,49
Neubau	Hochparterre	Wohnküche	20,37
Neubau	Hochparterre	Zimmer	10,43
8			89,09 m²

Rechtlicher Gegenstand: Wohnungseigentum

Katastralgem.-Nr.:	01002
Einlagezahl:	1361
Grundstücks-Nr.:	1320/13
Straße:	Röergasse 18/5
Postleitzahl:	1090
Ort:	Wien
Baujahr:	1900



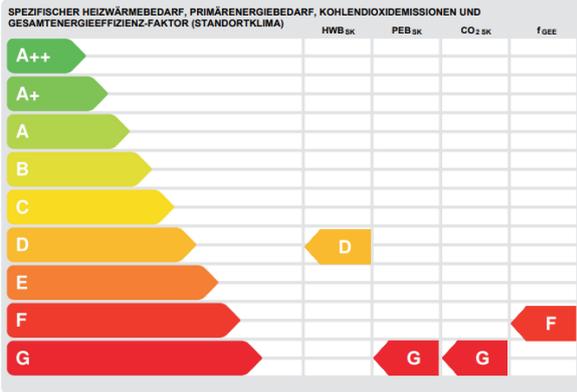
Objektzustand

	Zustand	Sanierungsjahr
Bauwerk (Decken, Wände)	gut	
Dachdeckung (inkl. Spengler, Zimmermannsarbeiten)	Sehr gut	2019
Fassade, Aussenputz, Dämmung, Schlosser	gut	
Allgemeinflächen (Stiegenhaus, Keller etc.)	gut	
Fenster	Sehr gut	
Heizsystem (inkl. Klima)	Sehr gut	2019
Elektro-, Sanitärinstallation	Sehr gut	2019
Innenputz, Innentreppen	Sehr gut	2019
Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Innentüren	Sehr gut	2019

Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	WEG Rögergasse 18 - Bestand		
Gebüdetel	Baujahr	1900	
Nutzungsprofil	Letzte Veränderung		1997
Straße	Rögergasse 18	Katastralgemeinde	Alsergrund
PLZ/Ort	1090 Wien-Alsergrund	KG-Nr.	1002
Grundstücksnr.	1320/13	Seehöhe	164 m



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzerenergiebedarf die Verluste der Heiztechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizsystems, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Heizstrahlenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorwärm- und -verluste ein. Dieser weist einen emissions- und einen nicht-erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln verwendet.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Referenzwert 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
2013.011325 REPEA11011 - Wien ProjektNr. 942

Bearbeiter Roggenbauer
Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENDATEN	Brutto-Grundfläche	2.347 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	1,20 W/m ² K
	Bezugs-Grundfläche	1.878 m ²	Heiztage	249 d	Bauweise	sehr schwer
	Brutto-Volumen	9.507 m ³	Heizgradtage	3453 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
	Gebäude-Hüllfläche	3.082 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Sommertauglichkeit	
	Kompaktheit (AV)	0,32 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _r -Wert	71,0
	charakteristische Länge	3,09 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	125,6 kWh/m ² a	299.895	127,8
WWWB		29.985	12,8
HTEB		421.574	179,6
HTEB _{HW}		354.684	151,1
HTEB _{WW}		66.715	28,4
HEB		751.454	320,2
HHSB		38.552	16,4
EEB		790.006	336,6
PEB		980.463	417,7
PEB _{n.em.}		962.261	410,0
PEB _{em.}		18.202	7,8
CO ₂		193.451 kg/a	82,4 kg/m ² a
f _{GEE}			3,70

ERSTELLT

GWR-Zahl	Erstellerin	DI Ralf Roggenbauer
Ausstellungsdatum	27.02.2013	2460 Bruck an der Leitha
Gültigkeitsdatum	26.02.2023	Unterschrift
Geschäftszahl	13-R15	

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

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
2013.011325 REPEA11011 - Wien ProjektNr. 942

Bearbeiter Roggenbauer
Seite 2

Betriebskosten:

Ihre UID:
Objekt: Rögergasse 18, 1090 Wien
Ordination: Top(s): T.5 Ord II

Eigentümer UID: ATU60482604

Dauerrechnung - Wohnbeitrag ab 1/2023

RG Nr. 00271980123	Eigentümer UID: ATU60482604	Rechnungsdatum: 01.01.2023
---------------------------	------------------------------------	-----------------------------------

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Reparaturrücklage	50,10	0	0,00	50,10
Betriebskosten	131,71	10	13,17	144,88
Gesamtsumme	181,81		13,17	194,98

Bei dieser Rechnung handelt es sich um eine **Dauerrechnung gemäß UStG**, welche bis zum Ergehen einer neuen Rechnung ihre Gültigkeit hat.