Wohnen beim Rudolfsplatz

JLB

Werte, die bleiben.



Gölsdorfgasse 2 / Top 10

1010 Wien · 3 Zimmer · ca. 64,4 m² · 2. OG mit Lift

699.000 Euro

Sanierte Wohnküche, zwei separat zugängliche Zimmer und eine zentrale Lage in der Wiener Innenstadt.

Objekt W-GG2-10-v2 · Unterlagenstand 15.11.2026

Die Wohnung auf einen Blick

Werte, die bleiben.

Die rund 64,4 m² große Wohnung liegt im zweiten Obergeschoß eines Hauses mit Lift. Die Wohnküche und zwei separat zugängliche Zimmer bieten einen klar gegliederten Grundriss. Die Wohnung wurde laut vorliegenden Objektangaben 2022 modernisiert.

Kaufpreis	699.000 Euro
Wohnfläche	ca. 64,4 m² (Plan: 64,35 m²)
Zimmer / Lage	3 Zimmer / 2. OG mit Lift
Zustand / Baujahr	neuwertig / Gebäude Baujahr 1962
Ausstattung	Wohnküche, Bad, separates WC, Abstellraum
Heizung / Freiflächen	Etagenheizung / kein Balkon, keine Terrasse
Möblierung	nach Vereinbarung
Monatliche Vorschreibung	216,87 Euro inkl. Rücklage, laut Vorschreibung ab 01.01.2026

Die Vorschreibung enthält Betriebskosten inkl. Verwaltung, Lift, Rücklage und Gebühr. Heizung, Strom und allfällige weitere individuelle Kosten sind gesondert zu berücksichtigen.

Energieausweis: HWB 137,9 kWh/m²a, Klasse D; fGEE 2,93, Klasse E. Gültig bis 26.01.2030. Die originalen Wohngebäude-Kurzseiten finden Sie am Ende dieses Exposés.

Raum für den Alltag

Werte, die bleiben.



Wohnbereich mit angeschlossener Küche



Zwei Zimmer, viele Möglichkeiten

JLB

Werte, die bleiben.



Schlafzimmer

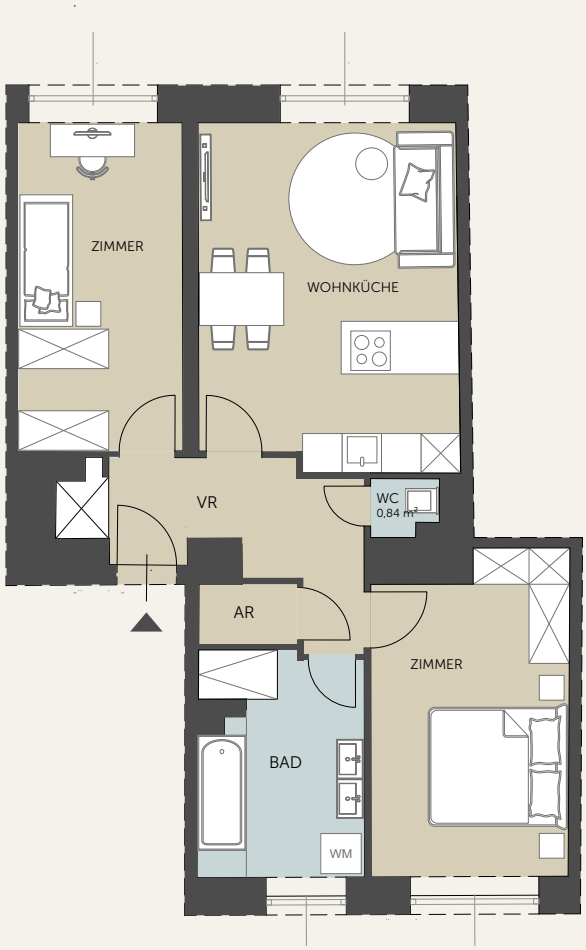


Badezimmer

Der Grundriss

Werte, die bleiben.

Wohnfläche laut Plan 64,35 m² · im Inserat gerundet 64,4 m²



Raumaufteilung und Maße entsprechen dem vorliegenden Ursprungsplan. Die separate A3-Fassung bietet eine größere Ansicht. Möblierung nach Vereinbarung; maßgeblich sind die Vertragsunterlagen.

Lernen Sie die Wohnung kennen

Werte, die bleiben.



Ausblick in die Umgebung

Besichtigung oder weitere Unterlagen?

Nennen Sie bei Ihrer Anfrage bitte „Gölsdorfgasse 2, Top 10“. So können wir Ihre Anfrage direkt der richtigen Wohnung zuordnen.

office@jlb-immo.at · +43 1 435 10 11

Virtueller Rundgang

my.matterport.com/show/?m=mqL27hP7GUp

Die Vermarktung erfolgt durch die JLB Projects GmbH. Zum Verkäufer besteht ein wirtschaftliches sowie familiäres Naheverhältnis. Die JLB Projects GmbH ist als Doppelmakler tätig. Im Falle eines erfolgreichen Vertragsabschlusses beträgt die vom Käufer zu entrichtende Maklerprovision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

FN 631126 b · Handelsgericht Wien · UID ATU81269707

Energieausweis für Wohngebäude

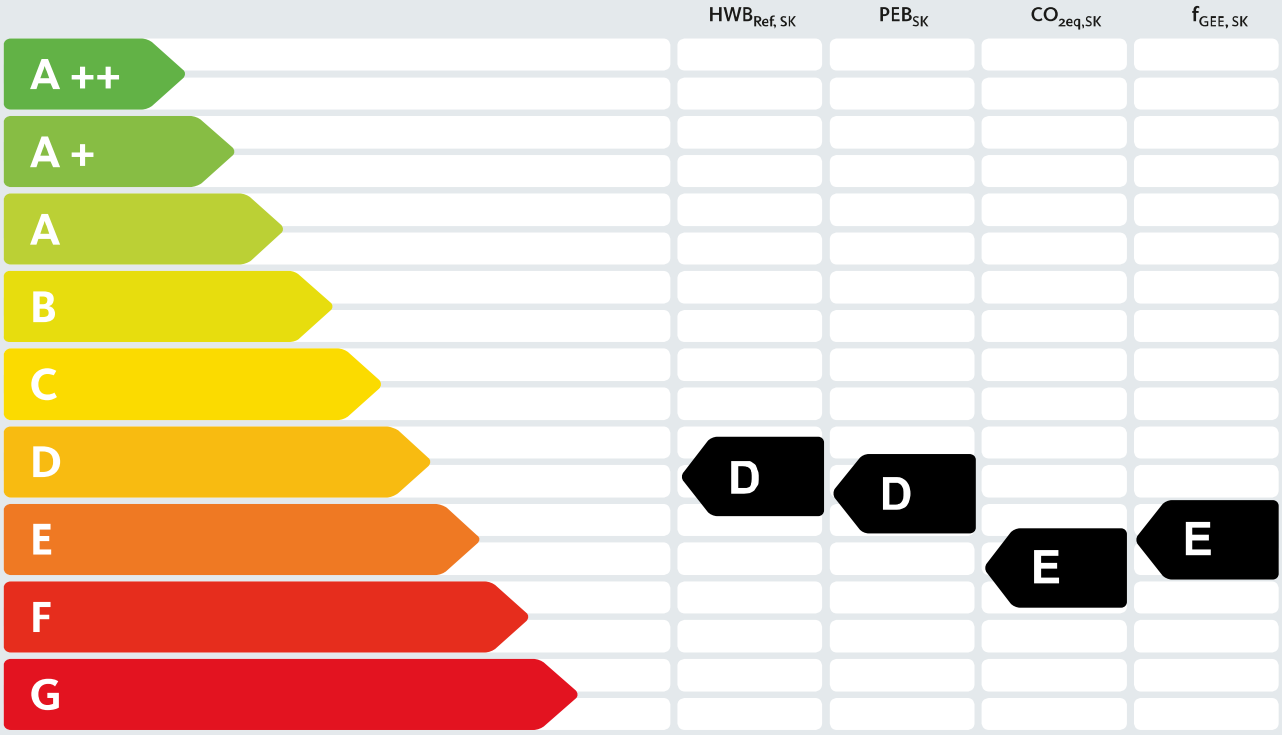
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

mic_architekten zt gmbH
1080 Wien, Piaristengasse 17/ 4a
Tel 533 01 32

BEZEICHNUNG	2020/EA334 Wohn- und Geschäftshaus	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1962
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungse	Letzte Veränderung	
Straße	Gölsdorfergasse 2	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	01004
Grundstücksnr.	1373	Seehöhe	171 m

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



HWB_{Ref}: 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_{GEE}: 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 allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

mic_architekten zt gmbH
1080 Wien, Piaristengasse 17/ 4a
Tel 533 01 32

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	3.682,9 m²	Heiztage	306 d	Art der Lüftung	Fensterlüftu
Bezugsfläche (BF)	2.946,3 m²	Heizgradtage	3218 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	1.245,8 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	3.342,0 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kessel, Gas
charakteristische Länge (ℓ_c)	3,07 m	mittlerer U-Wert	1,600 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	kombiniert
Teil-BGF	- m²	LEK$_T$-Wert	94,60	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	Kombitherm
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	124,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	124,7 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	227,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	2,98
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	507.743 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	137,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	502.223 kWh/a	HWB_{SK} =	136,4 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	37.639 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	812.587 kWh/a	HEB_{SK} =	220,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,49
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,42
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	2,42
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	83.881 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	896.469 kWh/a	EEB_{SK} =	243,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	.030.693 kWh/a	PEB_{SK} =	279,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	979.387 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	265,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	51.307 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	13,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	219.746 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	59,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,93
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	2020/EA334	ErstellerIn	mic_architekten zt gmbh
Ausstellungsdatum	27.01.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	26.01.2030		
Geschäftszahl			

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.