

ANLEGERHIT AM RANDE DES 11. BEZIRKS | 1-ZIMMERWOHNUNG



Objektnummer: 21697

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,95 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	111.500,00 €
Betriebskosten:	72,00 €
USt.:	7,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

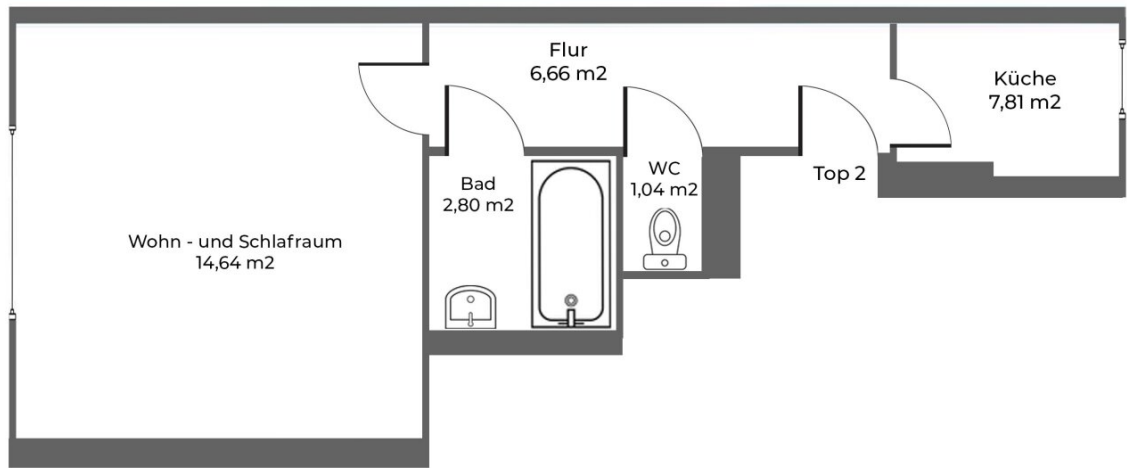
Ihr Ansprechpartner



Paul Hanifl

Immobilienwelt Leiner
Himbergerstraße 1
2320 Schwechat





Energieausweis für Wohngebäude

oib
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG EAW - 1110 Wien, Schmidgunstgasse 8 - Stiege 1

Gebäude(-teil)	EG - DG	Baujahr	1970
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2018
Straße	Schmidgunstgasse 8/1	Katastralgemeinde	Kaiserebersdorf
PLZ/Ort	1110 Wien	KG-Nr.	1103
Grundstücksnr.	157/1	Seehöhe	175 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,SK}	f _{GE}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal vorgeforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabfuhr, der Wärmeleitung und der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfenutzen.

HEB_{SK}: Der Hauslaststrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Hauslaststrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfennergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss („Einkaufsenergiebedarf“).

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

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.



Der Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EU über die Energieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konvertierungsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2001 - 2013), und es wurden übliche Allokationen gemäß UNFCCC verwendet.

Stand: 03.000 (2019/10/04) 64 BR V2018

Objektbeschreibung

Investieren Sie klug: Attraktive Anlagemöglichkeiten im Immobilienmarkt des 11. Bezirks!

Am grünen Rande von Wien nächst dem Nationalpark Donau - Auen, gelangt diese sehr hochwertige 1-Zimmerwohnung in die Vermarktung.

Gelegen im Mezzaningeschoß eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1966, finden Sie auf rund 33,00 m² Wohnfläche zeitgemäße Ausstattung mit einem optimalen Grundriss zu einer attraktiven Anlegerwohnung zusammen.

[> Energieausweis](#)

[> Grundrissplan der Wohnung](#)

Highlights der Wohnung:

- **Eine mögliche Bruttoanfangsrendite bei der aktuellen Vermietung liegt bei rund 3,00%**
 - **Potenzial für eine nachhaltige Miete und einer Bruttoanfangsrendite von 4,00%**
- **Zeitgemäßer Zustand: Ein modernes Ambiente erwartet Sie in jedem Winkel dieser Wohnung, das mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten ausgestattet ist.**
- **Sanierung: Eine Thermische Fassadensanierung wurde vor kurzem fertiggestellt.**
- **Angemessener Mietzins: Diese einzigartige Gelegenheit bietet Ihnen einen attraktiven Mietzins und die Möglichkeit.**
- **Querlüftungsmöglichkeit: Erfrischende Luftzufuhr ist jederzeit gewährleistet, dank der durchdachten Gestaltung, die Querlüftung ermöglicht.**
- **Separate Toilette und Bad: Genießen Sie maximale Privatsphäre und Komfort mit separaten Einrichtungen für Toilette und Bad.**
- **Pflegtes Ambiente: Das gepflegte Umfeld des Hauses verspricht eine angenehme Wohnatmosphäre, in der Sie sich sofort zuhause fühlen werden.**
- **Baujahr: Der zeitlose Charme dieses Gebäudes aus dem Jahr 1966 verleiht der Wohnung eine besondere Aura und Geschichte.**

- *Idyllischer Innenhof: Entspannen Sie im ansprechenden Innenhof und lassen Sie den Alltag hinter sich inmitten einer grünen Oase.*

Die monatliche Belastung beläuft sich inklusive Umsatzsteuer auf EUR 141,30

- Bearbeitungsgebühr EUR 0,58
- BKs EUR 72,00
- Rücklage EUR 61,40

IHRE INVESTITION: EUR 111 500

Bestandsvertrag läuft bis 26. März 2027 / Bestandsvertrag kann jederzeit aufgelöst werden.

Weiterführende Informationen:

- *Der aktuelle Stand der Instandhaltungsrücklage beträgt EUR 20 400 (Stand: Dezember 2023)*

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein GRATIS Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit.

KONTAKTIEREN SIE UNS | Paul Hanifl - 0664 125 11 11

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler, Immobilienverwalter & Bauträger

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer

Ihre Anfrage ist uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir bitten um Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap