

**Kaiserebersdorf - Wien 1110 - NEUBAU 1 -
ZIMMERWOHNUNG | RUHELAGE | TERRASSE**



Objektnummer: 21848

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,24 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Gesamtmieta	738,47 €
Kaltmiete (netto)	623,70 €
Kaltmiete	679,52 €
Betriebskosten:	55,82 €
USt.:	58,95 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stephanie Leiner

Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

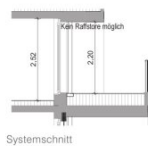
H +43 664 350 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



WOHNEN

AM KAISERGARTEN, 1110 WIEN



TÜR 17

2. OG – STIEGE 2
1 - ZIMMER

Wohnfläche..... 34,24 m²
Loggia 2,74 m²
Terrasse..... 7,67 m²



OBJEKTADRESSE
Sellengasse 4a
1110 Wien

VERTRIEB & VERKAUF
Schwechater Wohnbau GmbH
Himbergerstraße 1 • A-2320 Schwechat
Telefon: 01 707 66 22
leiner.office@baumeister.cc

IMMOBILIENWELT LEINER
BAUMEISTER • BAUTRÄGER • MAKLER • VERWALTER

Alles
mit einem Blick
auf den Ort
zu verstehen



1 m 5 m

Einrichtung in den Grundrissen ist exemplarisch. Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecOTECH
Wien

BEZEICHNUNG B19-07 Sellengergasse4A

Gebäude (-teil)	Stiege 2	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Sellengergasse 4a	Katastralgemeinde	Kaiserebersdorf
PLZ, Ort	1110 Wien-Simmering	KG-Nummer	1103
Grundstücksnummer	269	Seehöhe	157,00 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2 SK}	f _{GEE}
A++				
A+				A+
A				
B	B	B	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 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 zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHWB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ren}) Anteil auf.

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

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



WOHNEN

AM KAISERGARTEN, 1110 WIEN



Eigengarten

Kinderspielplatz

OBJEKTADRESSE
Sellingergasse 4a
1110 Wien

VERTRIEB & VERKAUF

Schwechater Wohnbau GmbH
Himbergerstraße 1 • A-2320 Schwechat
Telefon: 01 707 66 22
leiner.office@baumeister.cc



IMMOBILIENWELT
LEINER
BAUMEISTER • BAUTRÄGER • MAKLER • VERWALTER



5 m

25 m



In den Grundrissen ist exemplarisch Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

WOHLFÜHLEN AM RANDE VON WIEN | IHRE KLEINE GRÜNOASE IN KAISEREBERSDORF

Zur Vermietung gelangt eine traumhafte Neubauwohnung mit 34,24 m² Wohnfläche. Darüber hinaus besticht diese Wohnung mit einer 8,62 m² großen Terrasse. Das Wohn-, Ess-, als auch Schlafzimmer ist durch seine Fensterfront in den Innenhof sehr hell und lichtdurchflutet. Die neue Küche - inklusive aller Geräte – rundet diese kleine Wohlfühloase ab. Das Bad bietet genügend Platz, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen. Die zeitgemäße Walk-In Dusche bietet ein angenehmes Duscherlebnis. Die Toilette ist separat und sorgt für Ihre Privatsphäre. Zusätzlich bietet der Abstellraum ausreichend Platz für Ihre Garderobe oder Haushaltsgeräte.

Daten & Fakten im Überblick:

- Neue Einbauküche inkl. aller Geräte.
- Hofruhelage mit Grünblick.
- Eine großzügige Loggia sorgt für frische Luft.
- Echtholzparkett aus Eiche als optisches Highlight.
- In den Nassräumen sind Feinsteinzeug Bodenfliesen (30 x60 cm) verlegt.
- Fernwärme. Direkte Verrechnung der Kosten von Heizung und Warmwasser durch den Contractor. Gesonderte Verbrauchsmessung mittels Wärmezähler je Wohnung, Mietzähler.
- Fußbodenheizung Regelung: Raumthermostat, einzelne Kreise hydraulisch über Heizungsverteiler regelbar.
- Außenraffstore mit elektrischer Bedienung bei allen wohnungszugeordneten Fenstern.

- KFZ Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist optional anzumieten | 90 EUR Brutto p.m.
- **Kautiön:** 2.300,-

KLICKEN SIE FÜR WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

[GRUNDRISS](#) | [LAGEPLAN](#) | [ENERGIEAUSWEIS](#)

MONATLICHE INVESTITION | 738,47 EUR inkl Tiefgaragenplatz

Sofort beziehbar

Details zur Lage - Infrastruktur - Verkehrsanbindung:

Kaiserebersdorf befindet sich am Rande von Wien und liegt an der Stadtgrenze zwischen dem 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering und Schwechat. Die Gartenwohnung befindet sich in Kaiserebersdorf in einem ruhigen sowie angenehmen. Naherholungsgebiet. Im Umkreis der Wohnung finden Sie alle Annehmlichkeiten, welche man zum Leben benötigt und von einem modernen Lage heutzutage erwartet wird. Unzählige Grünflächen, Parkanlagen, Hundezonen, Spielplätze oder die wunderbare Mannswörther Au befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Nahversorgung, schulische Ausbildung, sowie ärztliche Betreuung und zahlreiche Freizeitaktivitäten sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar – somit steht einem sorgenfreien Leben nichts im Wege. Darüber hinaus sind Sie in wenigen Minuten am Flughafen, dem Tor zur Welt.

Innerhalb von wenigen Gehminuten erreichen Sie,

Nahversorger: LIDL | BILLA PLUS | BIPA | HOFER

Bildung: Städtischer Kindergarten | Kindertageszentrum | Mittelschule, VHS Leberberg, Ganztagschule

Sonstiges: Allgemein Medizin, Zahnmedizin, Kinderarzt, Tierarzt, Banken, Kinderspielplatz, Fußballplatz, Hundezonen

Bushaltestelle: 71A u. 71B Wopenkastraße

Straßenbahnstation: 11 u. 71 - Svetelskystraße

S-Bahnstation Kaisererbersdorf

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

RUFEN SIE AN!

Ing. Stephanie Leiner - 0664350 11 11

Ihre Anfrage ist für 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.