

**Zu vermieten: 1-Zimmer | großer Balkon | Hoßplatz 25er
26er | Keine Ablöse**



Objektnummer: 4808

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Donaufelder Straße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,00 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	749,00 €
Kaltmiete (netto)	749,00 €
Kaltmiete	749,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

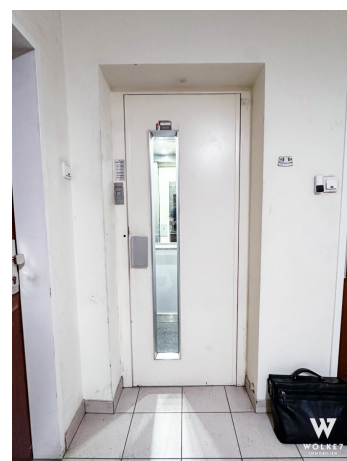


Thomas Eder

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien







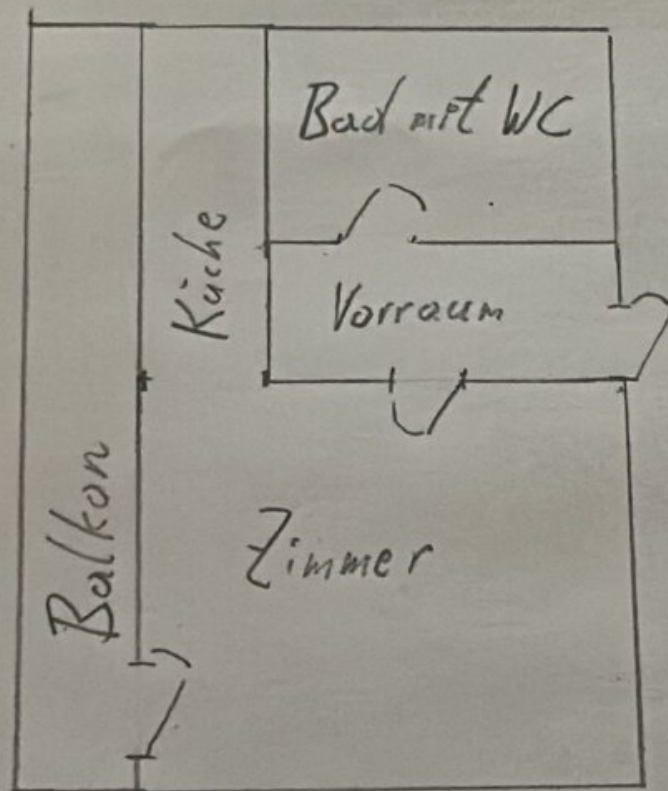












Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	1210 Wien, Donaufelder Straße 2-4	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1971
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Donaufelder Straße 2-4	Katastralgemeinde	Donaufeld
PLZ/Ort	1210 Wien-Donaustadt	KG-Nr.	01603
Grundstücksnr.	492	Seehöhe	165 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A			A	
B	B	B		A
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 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) 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.

Objektbeschreibung

Zentrale 1-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon in Wien Floridsdorf - Hoßplatz | 25er und 26er | Donaufelder Straße 2

Diese helle 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 34 m² Wohnfläche + Balkon: ca. 7 m², bietet effiziente Raumaufteilung, einen großzügigen Balkon und angenehme Lichtverhältnisse; ideal für Singles, Pendler, als Dienstwohnung. Bipa, Ströck, Spar, Lidl, Regina Blumen alles in 1-2 Minuten Gehweite

Raumaufteilung & Ausstattung: KEINE ABLÖSE:

- **Wohnfläche:** ca. 34 m² frisch ausgemalt
- **Balkon:** ca. 7 m² mit Sonne am Nachmittag
- **Vorraum (Wohnungstür = Sicherheitstür)**
- **Küche mit neuem Kühlschrank und neuem Geschirrspüler**
- **Bad mit Dusche, WC, Waschtisch und Waschmaschine**
- **Wohn-/Schlafraum:** hell und gut geschnitten, Zugang zum Balkon
- **Bipa, Ströck, Spar, Lidl, Regina Blumen alles in 1-2 Minuten Gehweite**

Technik & Zustand

- **Gas-Zentralheizung** für angenehme Wärme
- **Kunststofffenster** mit guter Isolierung (ca. 2018/2019)
- **Wärmeschutzfassade** (ebenfalls ca. 2018/2019) für bessere Energieeffizienz
- **Möblierung:** Bad und Küche, Regale, TV

Diese Wohnung bietet eine gelungene Mischung aus Top-Lage, angenehmer Belichtung und smartem Grundriss. Wer eine unkomplizierte, gut aufgeteilte Stadtwohnung sucht – sei es zur Eigennutzung oder als Anlage – findet hier eine überzeugende Option

SOFORT VERFÜGBAR - Mietvertrag befristet auf 3 Jahre (Option auf Verlängerung)

Monatliche Miete: Pauschalmiete gesamt: 749,00 Euro

zzgl.: Heizkosten und Warmwasser aktuell ca. 50 Euro pro Monat (werden über die Betriebskosten als Akonto verrechnet)

Kautions: 2.500,00 Euro

Keine Provision!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <175m

Klinik <850m

Krankenhaus <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <225m

Universität <475m

Höhere Schule <925m

Nahversorgung

Supermarkt <25m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <700m

Sonstige

Geldautomat <25m
Bank <200m
Post <400m
Polizei <875m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <600m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <625m
Autobahnanschluss <1.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap