

**!!! STUDENTEN AUFGEPASST !!! 1-Zimmer Apartment  
nächst Rennweg und Landstraße Hauptstraße**



Fassade - Aussenansicht

**Objektnummer: 2123**

**Eine Immobilie von Klausberger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 100,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Gesamtmiete</b>	690,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	501,55 €
<b>Kaltmiete</b>	627,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	102,41 €
<b>USt.:</b>	62,73 €

### Infos zu Preis:

exkl. Wohn-Nebenkosten (Verbrauchskosten) wie zB Strom, Gas, Internet etc.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Ursula Klausberger

Klausberger Immobilien GmbH  
Novaragasse 37 Top 5  
1020 Wien

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



Termin zur

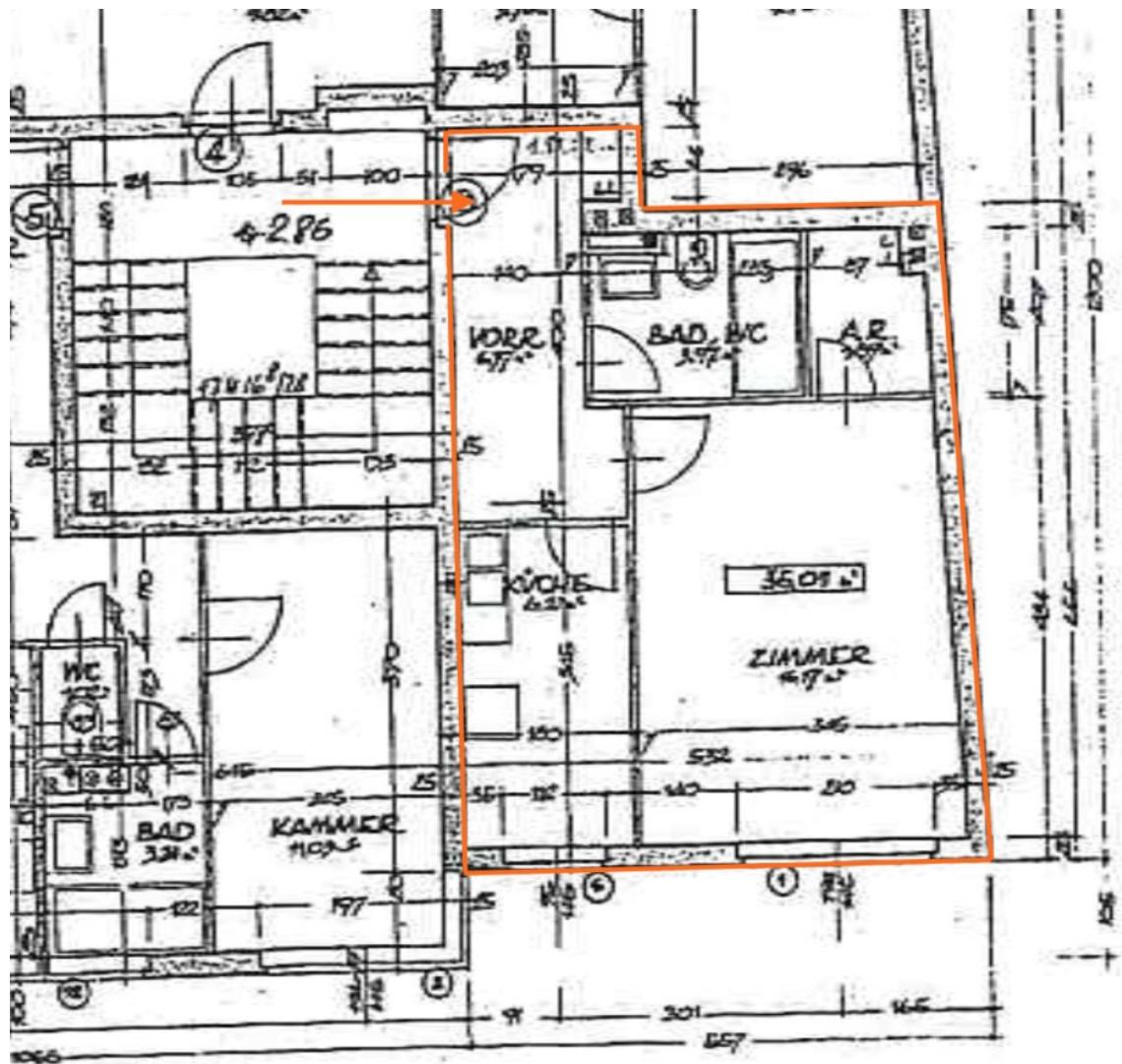












# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** Österreichisches  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

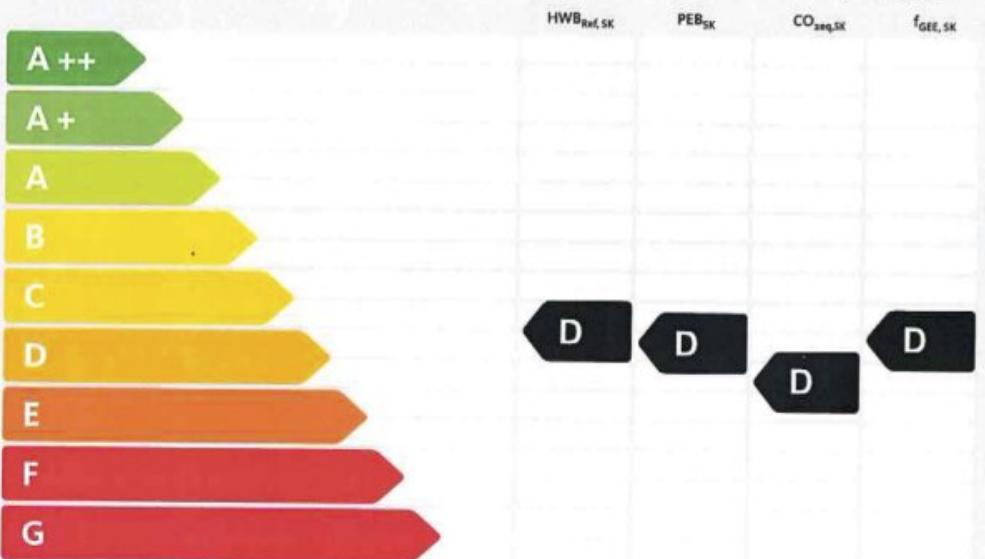
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



mic\_architekten zt gmbh  
1080 Wien, Piaristengasse 17/4a  
Tel 533 01 32

<b>BEZEICHNUNG</b>	2020/EA340 Wohnhaus	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungsebenen	Letzte Veränderung	
Straße	Hafengasse 5	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	1304	Seehöhe	175 m

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



**HWB<sub>Ref</sub>:** 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 Warmwasservärmebedarf 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 Haushaltstrombedarf 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 Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** 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).

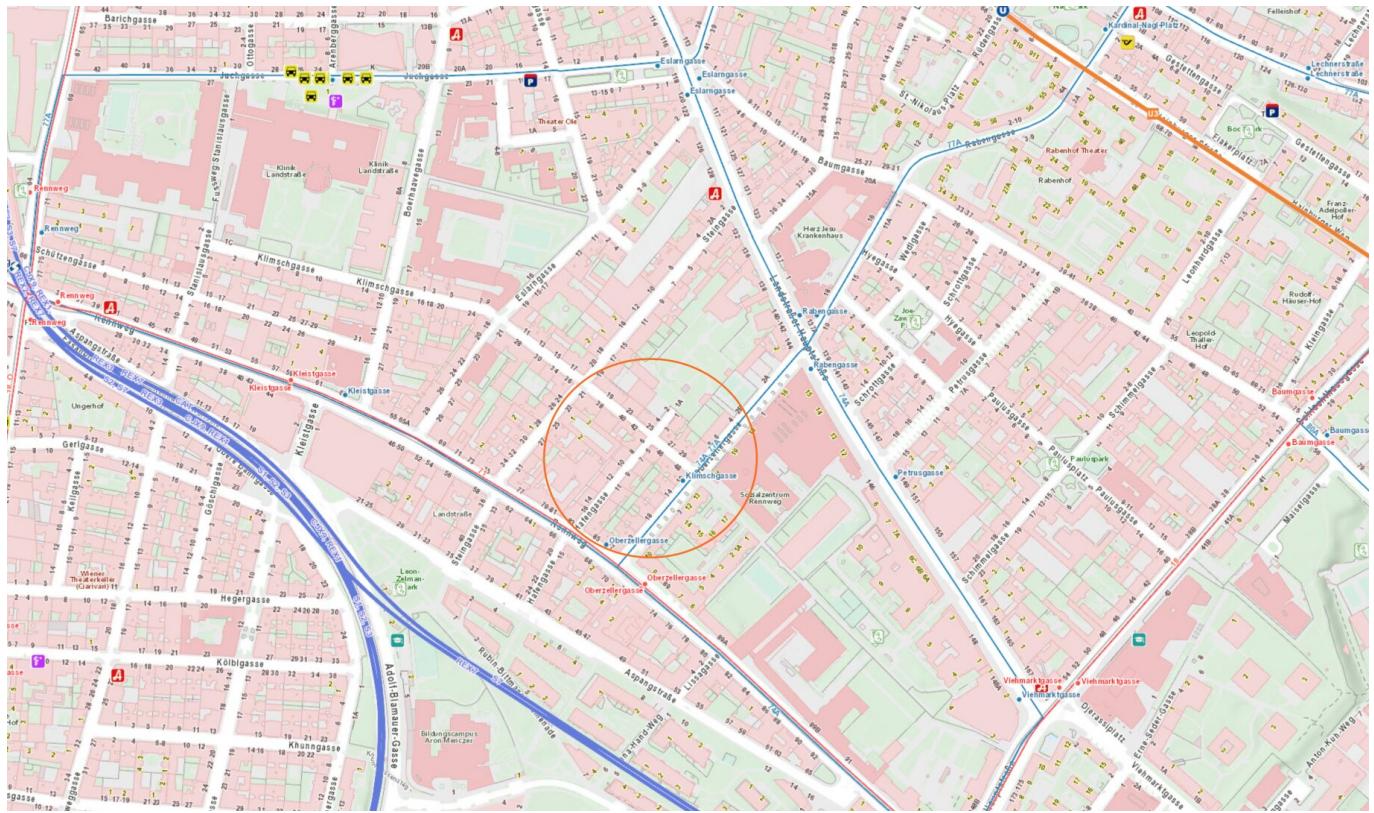
**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nern</sub>) Anteil auf.

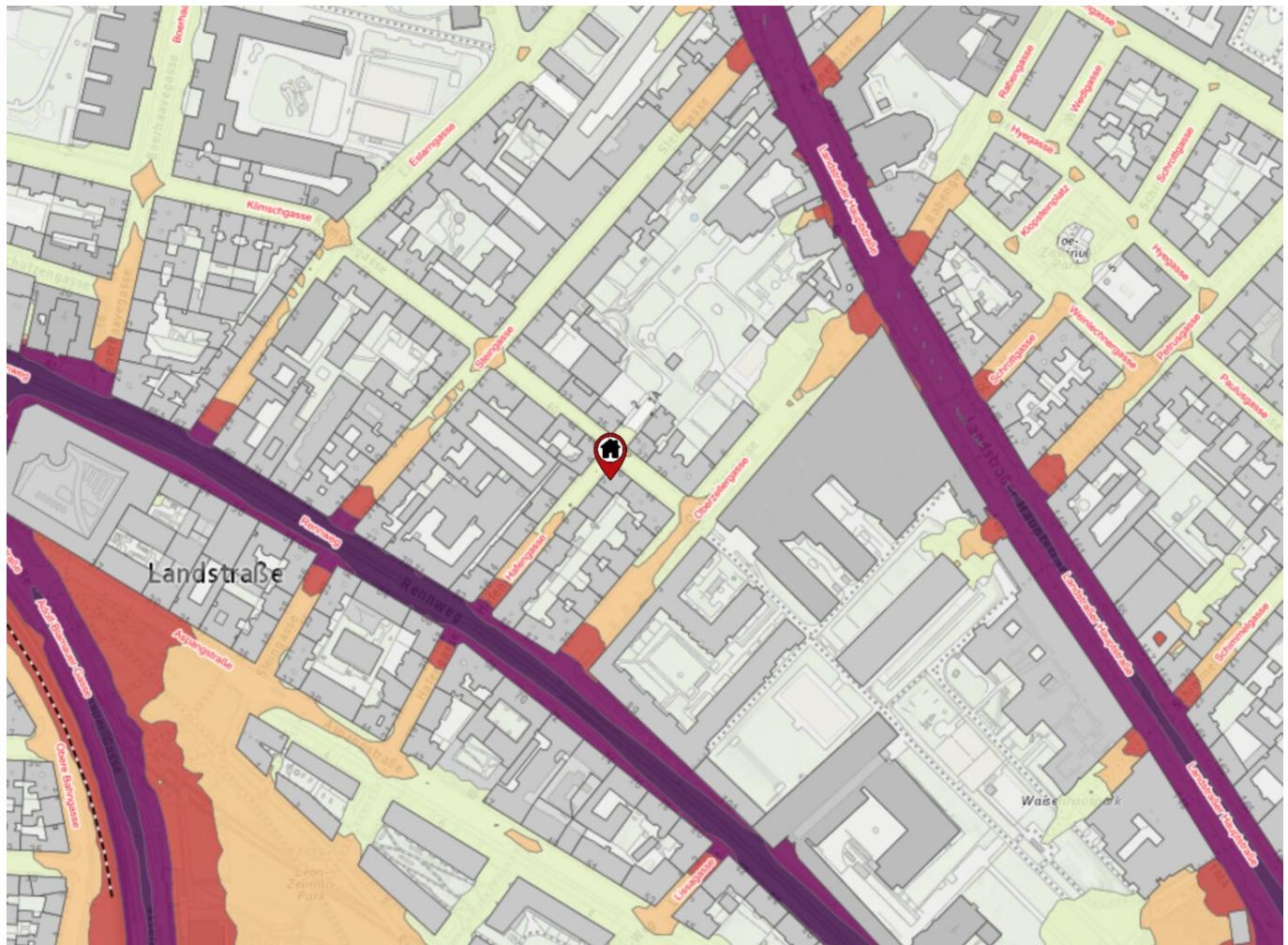
**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**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 behelzter 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/B44/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2019-09 - 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.





# Objektbeschreibung

Zur **4-jährig befristeten Vermietung** gelangt diese ca. 35 m<sup>2</sup> große **1-Zimmer Wohnung** im 1. Stock mit Lift eines im Jahr 1972 errichteten Neubaus im 3. Wiener Gemeindebezirk. Ideal für Singles, Pendler oder auch als Zweitwohnung - In einer verkehrsberuhigten Seitengasse gelegen und dennoch Zentral mit guter Anbindung.

## Raumaufteilung

- Vorzimmer
- vollausgestattete Küche mit Einbaugeräten
- Wohn-Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Toilette

## Umgebung

- begehrte Wohngegend
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar
- Ärzte, medizinische Einrichtungen und Krankenhäuser
- Erholungsgebiete und Grünflächen in der näheren Umgebung

- zahlreiche Kindergärten und Schulen

## **Infrastruktur**

- Individualverkehr - Verbindung Rennweg und Landstraße Hauptstraße
- Autobus: Linie 74A Station "Rabengasse" und Linie 77A Station "Klimschgasse"
- Straßenbahn - Linie 71 Station "Oberzellergasse"

Der Verkehrsknotenpunkt Rennweg bietet weitere Bus-, Straßenbahn- und Schnellbahnverbindungen. (CAT, S1, S2, S3, S7)

## **Gesamterfordernis bei Anmietung**

- Kaution 3 BMM (€ 2.070,-)

*Bei dem angegebenen Mietpreis handelt es sich um eine sogenannte Kaltmiete. Das heißt, dass sämtliche Wohn-Nebenkosten die KEINE Mietkosten sind - Verbrauchs/Energiekosten wie Gas-, Warmwasser-, Heiz- und Stromkosten, Telefon und Internetkosten - nicht über die Hausverwaltung weiterverrechnet werden, also nicht inkludiert sind. Diese Kosten werden direkt vom jeweiligen Anbieter (zB Wien Energie, Wiener Netze,...) an den Verbraucher/Nutzer verrechnet.*

## **Unterlagen zur Anmietung**

- Letzten 3 Lohnzettel, Einkommensnachweis
- Kopie eines amtlichen Lichtbildausweises (z.B. Reisepass, Führerschein)

- Meldezettel mit aktueller Meldeadresse

## **Verfügbarkeit**

- Mietbeginn möglich ab sofort - 4 Jahre befristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht

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

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap