

**Neu sanierte Stilaltbauwohnung mit 2 Balkonen und 5  
Zimmer bei Naschmarkt**



**Objektnummer: 7231**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	165,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	165,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,93
<b>Gesamtmiete</b>	3.144,33 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.643,68 €
<b>Kaltmiete</b>	2.858,48 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,80 €
<b>USt.:</b>	285,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



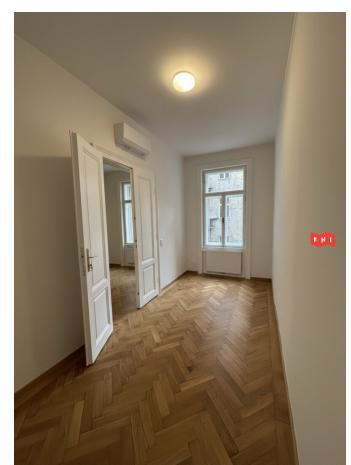
**FHI Real Estate GmbH**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/2  
1060 Wien

T +43 1 342222  
F +43 1 34222211

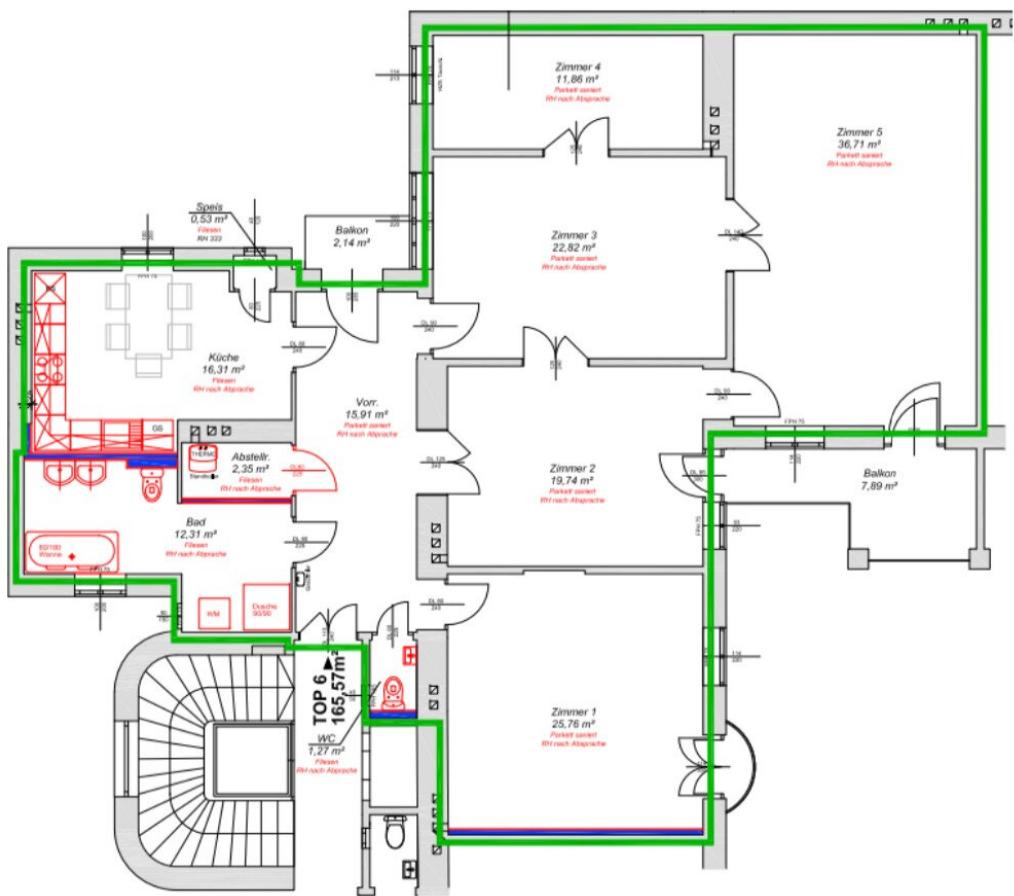
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.











# Energieausweis für Wohngebäude

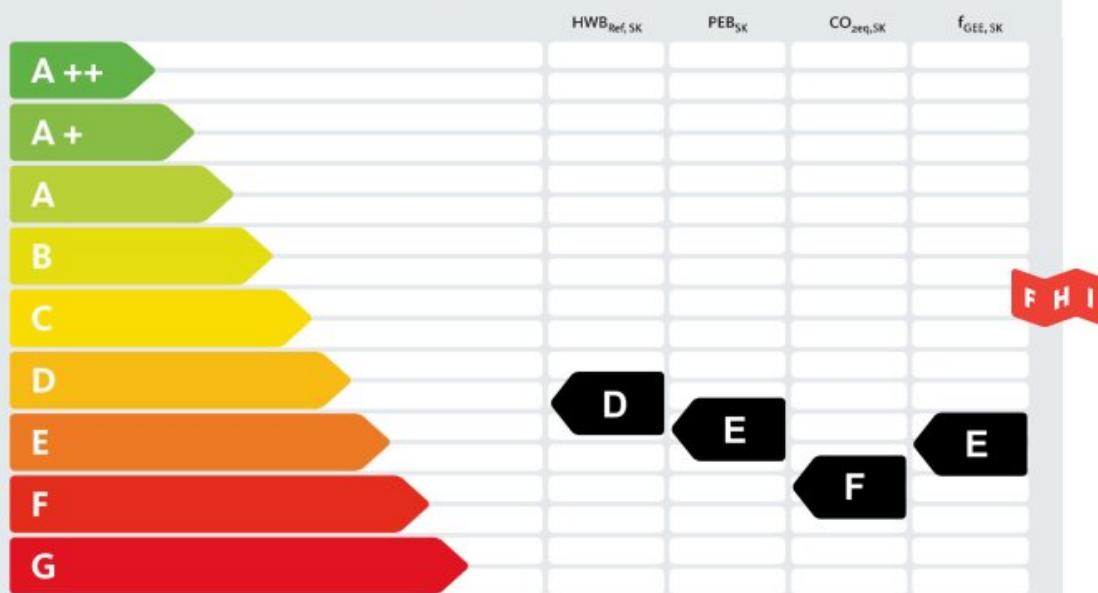
OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

ingenos  
INGENIEURE ARCHITEKTEN ÖKOLOGEN

BEZEICHNUNG	Köstlergasse 6-8, Wohnungen	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1910
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheit	Letzte Veränderung	
Straße	Köstlergasse 6-8	Katastralgemeinde	Mariahilf
PLZ/Ort	1060 Wien-Mariahilf	KG-Nr.	01009
Grundstücksnr.	334/6	Seehöhe	180 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 **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 **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 zusätzlich 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 zusätzlich 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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</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 beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wirmschutz“ 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

Diese außergewöhnliche Stilaltbauwohnung aus der Jahrhundertwende vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und gelangt unbefristet zur Vermietung. Die frisch sanierte, lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Altbau in exzellenter Lage nahe dem Wiener Naschmarkt.

In dieser alt klassischen Stilaltbauwohnung bieten fünf großzügige Räume eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit insbesondere das 36m<sup>2</sup> große Zimmer mit einem großen Balkon und Blick in den ruhigen Innenhof.

Die top moderne Küche und das Tageslichtbadezimmer mit zwei Fenster, Dusche und Badewanne fügen sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein.

Eine seltene Wohngelegenheit in top Lage für anspruchsvolle Mieter, die urbanes Wohnen auf höchstem Niveau schätzen.

## Aufteilung:

- Vorraum 15,91 m<sup>2</sup>
- Bad mit WC, Wanne und extra Dusche ca. 12,31 m<sup>2</sup>
- Küche 16,31 m<sup>2</sup> mit Abstellraum ca. 1m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 ca. 25,76 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 19,74 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 ca. 22,82 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4 ca. 11,85 m<sup>2</sup>
- Zimmer 5 ca. 36,71 m<sup>2</sup>

- Balkon 1 ca. 2,14 m<sup>2</sup>
- Balkon 2 ca. 7,89 m<sup>2</sup>
- 1 Abstellräume inkl. Therme

## **Ausstattung:**

- Große Kastenster
- neu ausgestattete Küche
- Hochwertige Parkettböden und graue Steinfliesen
- Klimatisierung
- großer und kleiner Balkon in den Innenhof
- Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage

## **Infrastruktur:**

Die begehrte Lage überzeugt durch unmittelbare Nähe zum Naschmarkt, zu unzähligen Gastronomiebetrieben (Savoy, on-market, Sopherl, Neni, Deli), Billa, Bipa, DM, Ärzte, Erste Bank sowie durch eine hervorragende öffentliche Anbindung (U4, 13A, 58A). Die U4 Pilgramgasse ist nur 2 min. entfernt mit einem großen Parkplatz. In der hauseigenen Garage sind noch Parkplätze auf Anfrage vorhanden.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap