

## **Möblierte 2-Zi-Wohnung Q Tower – 9. OG mit Süd-Balkon (1030)**



**Objektnummer: 7080/158**

**Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopold-Böhm-Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,41 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	45,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	2,75 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.490,00 €
Kaltmiete (netto)	1.201,01 €
Kaltmiete	1.354,55 €
Betriebskosten:	153,54 €
USt.:	135,45 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Für den Mieter provisionsfrei (Bestellerprinzip). Courtage trägt der Auftraggeber.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



















## ROOM PLAN

The studio is efficiently cut, having a 20,34 m<sup>2</sup> living kitchen and a spacious balcony. The apartment looks is aligned with the south, which allows plenty of sunlight. The balcony looks at a calm street where there is a 7 floor office building. Since the apartment is at the 9th floor, there are no direct neighbors in front of your apartment.



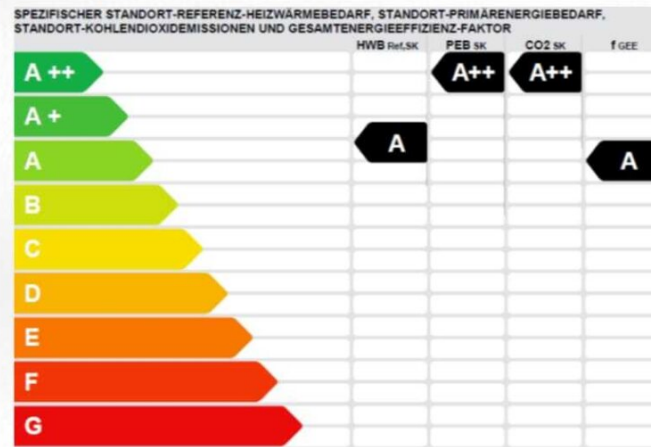
## ENERGY EFFICIENCY

Heating and temperature control:

Underfloor heating and temperature control (change-over system) is in carried out in all rooms.

A digital room thermostat (reference room control) for control the temperature is situated in the living room.

The apartment is well isolated and energy efficient, as can be seen below.



**HWB:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Wärmeabgewinnung, zu halten.

**NWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als schematischer Defaultwert festgelegt.

**EB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeabfuhr, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HWB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als schematischer Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Energieverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EER:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingespart werden muss (Lieferenergiebedarf).

**fGEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste aller Vorwärmer. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>re</sub>) und ein nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorwärmer.

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

## Objektbeschreibung

Stylisch möblierte 2-Zimmer-Wohnung im 9. Obergeschoss des Q Tower direkt im neuen Quartier am Erdberg/Marx.

Effizient geschnittener Grundriss: Wohnküche (20,34 m<sup>2</sup>) mit eingerichteter Küche, separates Schlafzimmer (11,79 m<sup>2</sup>), modernes Bad, großzügiger 8,23 m<sup>2</sup> Süd-Balkon mit ruhigem Ausblick – keine direkten Nachbarn auf gleicher Höhe.

Fußbodenheizung mit Change-over-System (Heizen + Kühlen), Energieklasse A++. Komplette möbliert, sofort bezugsfertig. Internetanschluss inklusive (wird vom Eigentümer übernommen).

Ideal für Singles, Paare oder Expats, die hochwertigen Wohnkomfort in Top-Lage suchen.

**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://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Sie haben eine Immobilie? [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen](#)

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt

eine Preisindikation erhalten. [Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap