

**VOLL MÖBLIERT + INTERNET INKLUSIVE | 2-Zi Q Tower 9.
OG, Süd-Balkon (1030)**



Wohnküche mit eingerichteter Küche

Objektnummer: 7080/163

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 ²
Nutzfläche:	45,41 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	2,75 m ²
Gesamtmiete	1.495,00 €
Kaltmiete (netto)	1.300,00 €
Kaltmiete	1.495,00 €
Betriebskosten:	195,00 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Vires Real Solutions

Vires Real Solutions GmbH
Seitenstettengasse 5 / 37
1010 Wien

T +43 12265533

Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.

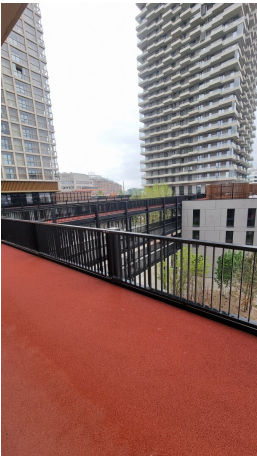


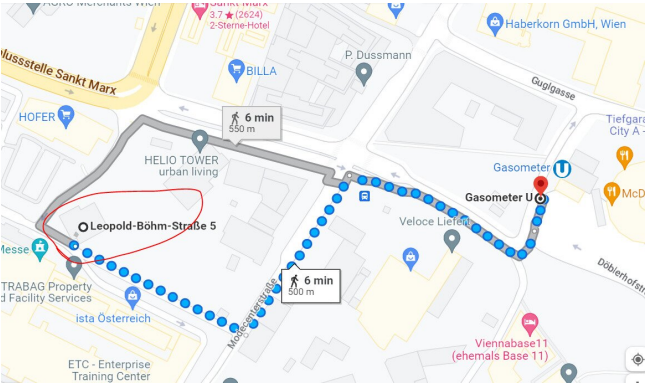
gungstermin zur





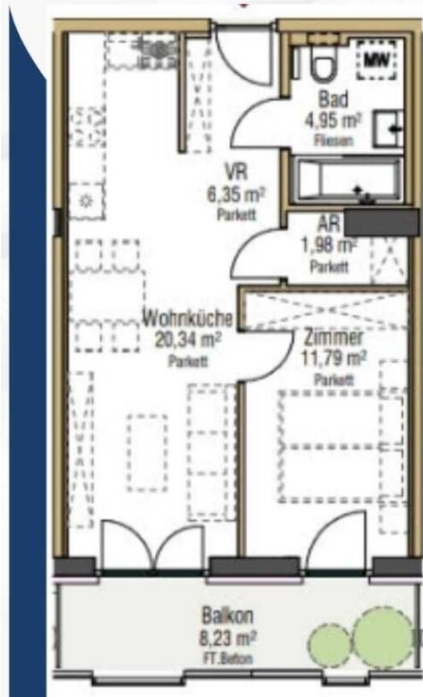






ROOM PLAN

The studio is efficiently cut, having a 20,34 m² 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 Eigenverbrauch 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_{re}) und ein nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO₂: 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

****Sofort einziehen – Koffer auspacken, Laptop anstecken, fertig.****

Diese stylische 2-Zimmer-Wohnung im 9. OG des Q Tower wird ****komplett möbliert**** und mit ****bereits aktivem Internetanschluss**** übergeben. Keine Zusatzkosten für Möbel, kein eigener Provider-Vertrag, keine Wartezeit auf Techniker – Sie ziehen ein und es funktioniert alles.

****Was inkludiert ist:****

- Komplette Möblierung (Wohnküche eingerichtet, Schlafzimmer mit Bett, alle Wohnräume)
- Eingerichtete Küche mit Geräten
- Internetanschluss (wird vom Eigentümer bereitgestellt und bezahlt)
- Modernes Bad

****Grundriss:****

Wohnküche (20,34 m²), separates Schlafzimmer (11,79 m²), Bad, 8,23 m² Süd-Balkon mit ruhigem Ausblick – keine direkten Nachbarn auf gleicher Höhe.

****Komfort & Energie:****

Fußbodenheizung mit Change-over-System (Heizen + Kühlen), Energieklasse A++, Aufzug, Concierge-Service, Hochhaus-Infrastruktur.

Ideal für Expats, Wochenpendler, Singles oder Paare, die ****ohne Aufwand**** in eine Top-Lage einziehen wollen.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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