

**Wohnidyll: Doppelhaushälfte - 4 Zimmer,
Eigengarten/Terrasse in Ruhelage nahe Alter/Neuer Donau**



Objektnummer: 8906

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,07 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	3.190,00 €
Kaltmiete (netto)	2.900,00 €
Kaltmiete	2.900,00 €
USt.:	290,00 €
Provisionsangabe:	

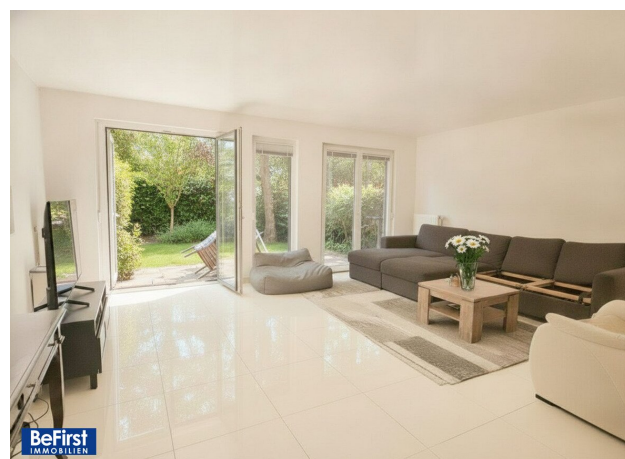
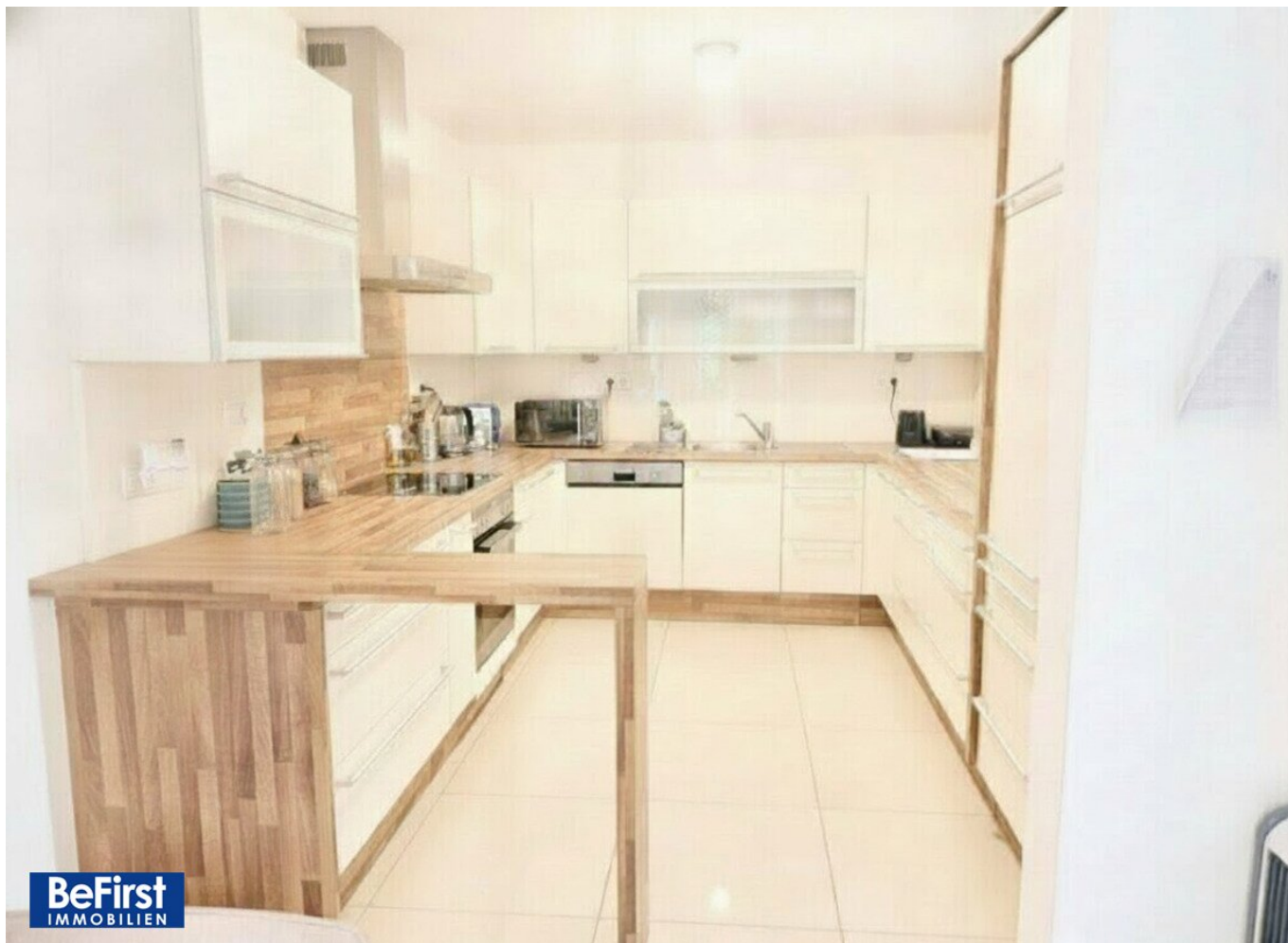
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

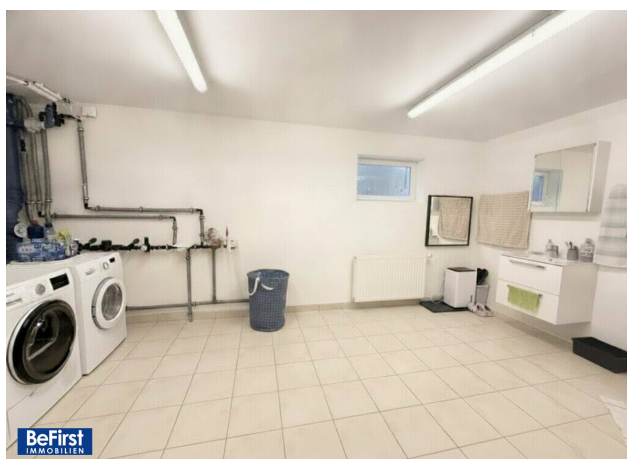
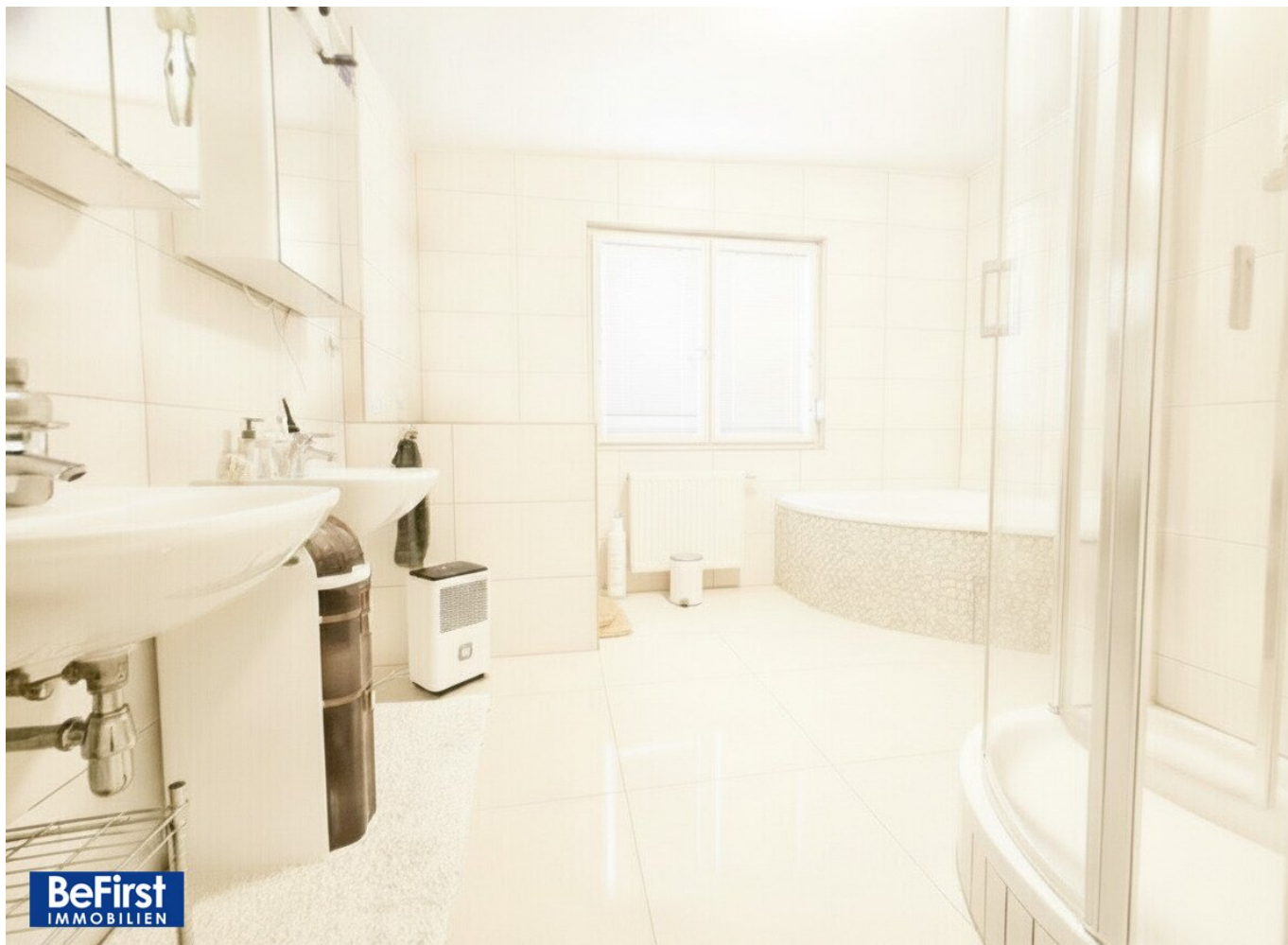


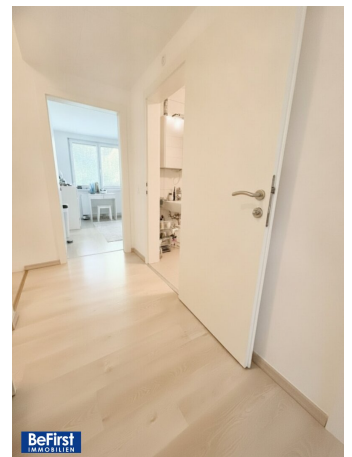
Barbara Preis

BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien



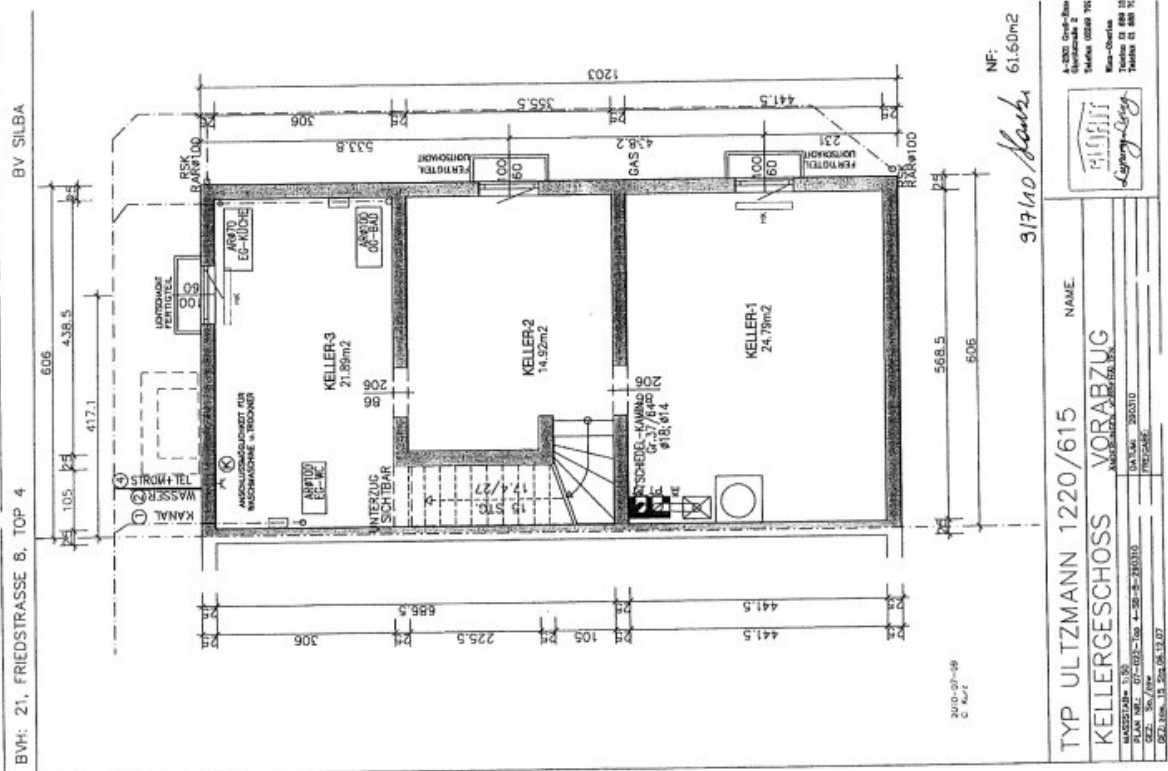












Energieausweis für Wohngebäude

gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 1 ENEC
 und § 15 Abs. 1 Nr. 2 ENEC



Deutsches Institut für Bauenergieeffizienz

GEBÄUDEDATEN

Friedstraße 8a Haus 4

KLIMADATEN

Brutto-Grundfläche	151,49 m ²	Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
beheiztes Brutto-Volumen	484,68 m ³	Seehöhe	162 m
charakteristische Länge (lc)	1,56 m	Heizgradtage	3450 Kd
Kompaktheit (A/V)	0,64 1/m	Heiztage	215 d
mittlerer U-Wert (U _m)	0,214 W/m ² K	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C
LEK-Wert	18 -	Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Einfamilienhäuser)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	5,010 kWh/a	33,07 kWh/m ² a	5,222 kWh/a	34,47 kWh/m ² a	49,53 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB			1,935 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB-RH			1,191 kWh/a	7,86 kWh/m ² a		
HTEB-WW			1,336 kWh/a	8,82 kWh/m ² a		
HTEB			2,697 kWh/a	17,81 kWh/m ² a		
HEB			9,855 kWh/a	65,05 kWh/m ² a		
EEB			9,855 kWh/a	65,05 kWh/m ² a	102,50 kWh/m ² a	erfüllt
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):

Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):

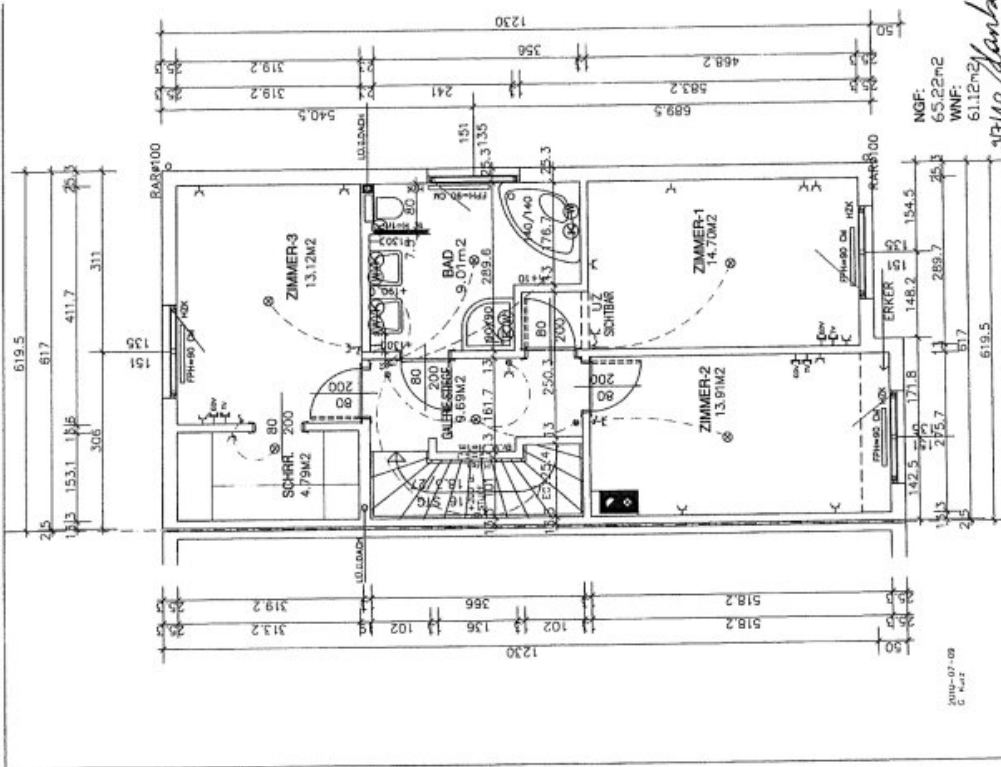
Energienmenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB):

Energienmenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der hier angegebenen abweichen.

BVH: 21, FRIEDSTRASSE 8, TOP 4 BV SLBA



TYP ULTMANN 1220/615		NAME:
I STOCK		VORABZUG
MASSSTAB = 1:50		DAUERN. 240310
PLAN NR. 07-022-Top 4-88-2-20010		ANFORDER. VERBODEN
ZUG. 10/100		PROJEKT
ZUG. 05/100		PROJEKT



4-200 Groß-Raum
Charakteristik 2
Themen 0204 100
Name-Ordnung
Themen 01 008 02 1
Themen 01 008 02 1

Energieausweis für Wohngebäude

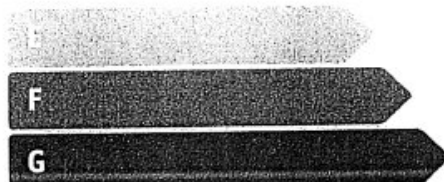
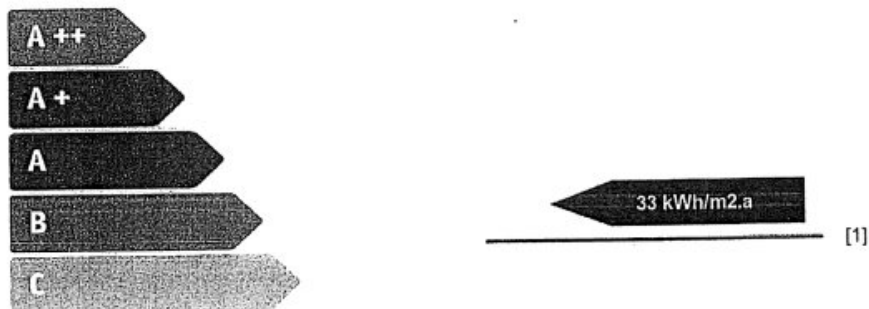
gemäß ÖNORM H 5053
und Richtlinie 2002/91/EG

DI

Architektin DI Vera Korab ZT GmbH

GEBÄUDE	Friedstraße 8a Haus 4		
Gebäudeart	Einfamilienhäuser	Erbaut	
Gebäudezone	Energieausweis (Einfamilienhäuser)	Katastralgemeinde	Donaufeld
Straße	Friedstraße 8a	KG-Nummer	01603
PLZ/Ort	1210, Wien-Floridsdorf	Einlagezahl	1035
EigentümerIn	Chorherrenstift Klosterneuburg 1/1	Grundstücksnummer	2205/2

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



[1] Anf. Bauordnung

ERSTELLT

ErstellerIn	Architektin DI Vera Korab ZT GmbH	Organisation	Architektin DI Vera Korab ZT GmbH
ErstellerIn-Nr.	(keine)	Ausstellungsdatum	01.07.2010
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	30.06.2020
Geschäftszahl		Unterschrift	

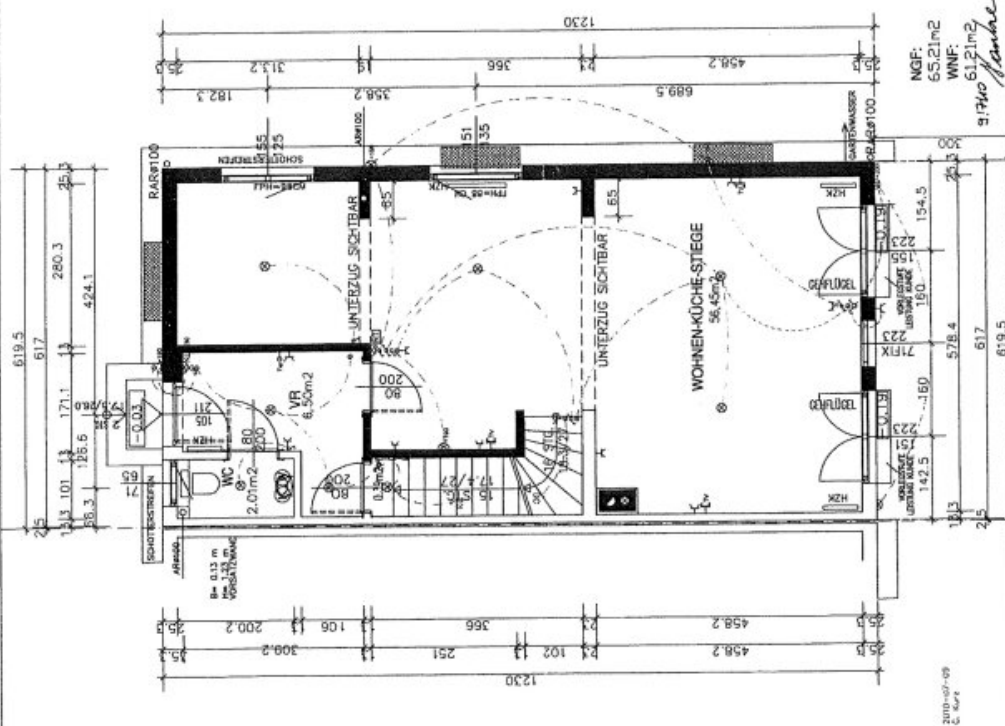
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG)

BeFirst
IMMOBILIEN

0100 - lizenziert für Arch.Dipl.-Ing. Vera Korab ZT Gr

ArchKorab

01.07.2010



TYP ULZMANN 120/615		NAME	
ERDGESCHOSS		VORABZUG	
MASSSTAB 1:50		ANFORDERUNG VORANZEICHNUNG	
DIN EN ISO 9001-1:2008		DIN EN ISO 9001-2:2008	
DIN EN ISO 9001-3:2008		DIN EN ISO 9001-4:2008	
DIN EN ISO 9001-5:2008		DIN EN ISO 9001-6:2008	
DIN EN ISO 9001-7:2008		DIN EN ISO 9001-8:2008	
DIN EN ISO 9001-9:2008		DIN EN ISO 9001-10:2008	
DIN EN ISO 9001-11:2008		DIN EN ISO 9001-12:2008	
DIN EN ISO 9001-13:2008		DIN EN ISO 9001-14:2008	
DIN EN ISO 9001-15:2008		DIN EN ISO 9001-16:2008	
DIN EN ISO 9001-17:2008		DIN EN ISO 9001-18:2008	
DIN EN ISO 9001-19:2008		DIN EN ISO 9001-20:2008	
DIN EN ISO 9001-21:2008		DIN EN ISO 9001-22:2008	
DIN EN ISO 9001-23:2008		DIN EN ISO 9001-24:2008	
DIN EN ISO 9001-25:2008		DIN EN ISO 9001-26:2008	
DIN EN ISO 9001-27:2008		DIN EN ISO 9001-28:2008	
DIN EN ISO 9001-29:2008		DIN EN ISO 9001-30:2008	
DIN EN ISO 9001-31:2008		DIN EN ISO 9001-32:2008	
DIN EN ISO 9001-33:2008		DIN EN ISO 9001-34:2008	
DIN EN ISO 9001-35:2008		DIN EN ISO 9001-36:2008	
DIN EN ISO 9001-37:2008		DIN EN ISO 9001-38:2008	
DIN EN ISO 9001-39:2008		DIN EN ISO 9001-40:2008	
DIN EN ISO 9001-41:2008		DIN EN ISO 9001-42:2008	
DIN EN ISO 9001-43:2008		DIN EN ISO 9001-44:2008	
DIN EN ISO 9001-45:2008		DIN EN ISO 9001-46:2008	
DIN EN ISO 9001-47:2008		DIN EN ISO 9001-48:2008	
DIN EN ISO 9001-49:2008		DIN EN ISO 9001-50:2008	
DIN EN ISO 9001-51:2008		DIN EN ISO 9001-52:2008	
DIN EN ISO 9001-53:2008		DIN EN ISO 9001-54:2008	
DIN EN ISO 9001-55:2008		DIN EN ISO 9001-56:2008	
DIN EN ISO 9001-57:2008		DIN EN ISO 9001-58:2008	
DIN EN ISO 9001-59:2008		DIN EN ISO 9001-60:2008	
DIN EN ISO 9001-61:2008		DIN EN ISO 9001-62:2008	
DIN EN ISO 9001-63:2008		DIN EN ISO 9001-64:2008	
DIN EN ISO 9001-65:2008		DIN EN ISO 9001-66:2008	
DIN EN ISO 9001-67:2008		DIN EN ISO 9001-68:2008	
DIN EN ISO 9001-69:2008		DIN EN ISO 9001-70:2008	
DIN EN ISO 9001-71:2008		DIN EN ISO 9001-72:2008	
DIN EN ISO 9001-73:2008		DIN EN ISO 9001-74:2008	
DIN EN ISO 9001-75:2008		DIN EN ISO 9001-76:2008	
DIN EN ISO 9001-77:2008		DIN EN ISO 9001-78:2008	
DIN EN ISO 9001-79:2008		DIN EN ISO 9001-80:2008	
DIN EN ISO 9001-81:2008		DIN EN ISO 9001-82:2008	
DIN EN ISO 9001-83:2008		DIN EN ISO 9001-84:2008	
DIN EN ISO 9001-85:2008		DIN EN ISO 9001-86:2008	
DIN EN ISO 9001-87:2008		DIN EN ISO 9001-88:2008	
DIN EN ISO 9001-89:2008		DIN EN ISO 9001-90:2008	
DIN EN ISO 9001-91:2008		DIN EN ISO 9001-92:2008	
DIN EN ISO 9001-93:2008		DIN EN ISO 9001-94:2008	
DIN EN ISO 9001-95:2008		DIN EN ISO 9001-96:2008	
DIN EN ISO 9001-97:2008		DIN EN ISO 9001-98:2008	
DIN EN ISO 9001-99:2008		DIN EN ISO 9001-100:2008	
DIN EN ISO 9001-101:2008		DIN EN ISO 9001-102:2008	
DIN EN ISO 9001-103:2008		DIN EN ISO 9001-104:2008	
DIN EN ISO 9001-105:2008		DIN EN ISO 9001-106:2008	
DIN EN ISO 9001-107:2008		DIN EN ISO 9001-108:2008	
DIN EN ISO 9001-109:2008		DIN EN ISO 9001-110:2008	
DIN EN ISO 9001-111:2008		DIN EN ISO 9001-112:2008	
DIN EN ISO 9001-113:2008		DIN EN ISO 9001-114:2008	
DIN EN ISO 9001-115:2008		DIN EN ISO 9001-116:2008	
DIN EN ISO 9001-117:2008		DIN EN ISO 9001-118:2008	
DIN EN ISO 9001-119:2008		DIN EN ISO 9001-120:2008	
DIN EN ISO 9001-121:2008		DIN EN ISO 9001-122:2008	
DIN EN ISO 9001-123:2008		DIN EN ISO 9001-124:2008	
DIN EN ISO 9001-125:2008		DIN EN ISO 9001-126:2008	
DIN EN ISO 9001-127:2008		DIN EN ISO 9001-128:2008	
DIN EN ISO 9001-129:2008		DIN EN ISO 9001-130:2008	
DIN EN ISO 9001-131:2008		DIN EN ISO 9001-132:2008	
DIN EN ISO 9001-133:2008		DIN EN ISO 9001-134:200	

Objektbeschreibung

Nur wenige Gehminuten von den herrlichen Sommerbädern und den zahlreichen Sportanlagen an der Alten wie auch der Neuen Donau gelegen, bietet diese moderne und äußerst gepflegte Doppelhaushälfte beste Bedingungen für Paare und Jungfamilien. Neben einer sehr überlegten Raumgestaltung besticht diese Liegenschaft darüber hinaus durch ausreichend Stauraum im eigenen Kellergeschoss und einen beschaulichen kleinen Garten mit hübscher Terrasse.

Im Erdgeschoss bietet ein sehr großzügiger Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten mit einer modernen offenen Küche viel Platz für die ganze Familie. Im OG befinden sich 3 Schlafzimmer mit jeweils rd 14m², ein begehbare Schrankraum und ein rd 10m² großes Badezimmer mit Fenster. Das KG teilt sich in drei separate Einheiten, die als Hobbyraum, als Arbeitszimmer und als Wirtschaftsraum mit Dusche und Waschbecken genutzt werden. Ebenso gibt es einen eigenen PKW Abstellplatz. Derzeit ist das Haus möbliert, kann jedoch auch geräumt übergeben werden. Eine gut ausgestattete Küche und geschmackvolle Bäder/WCs zählen ebenso zu den Ausstattungsmerkmalen, wie Fenster mit 2-fach Verglasung, schöne Laminat- und Fliesenböden und eine moderne, effiziente Gasheizung. Die Miete wird auf mindestens 5 Jahr zugesagt, bei gutem Einvernehmen beider Seiten steht einer Verlängerung nichts im Wege.

Lage:

Die Anbindung im öffentlichen wie auch im Individualverkehr ist erstklassig. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Buslinie 20A sowie die U Bahnlinien U1 und U6, die hervorragende Erreichbarkeit an die innerstädtischen Bezirke gewährleisten. Die Umgebung bietet ebenso eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, mehreren Schulen und Kindergärten. Für den täglichen Bedarf sorgen verschiedene Nahversorger in nächster Nähe.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an bp@befirst-immobilien.com zur Verfügung.

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap