

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Fußbodenheizung &  
U-Bahn Nähe in 1210 Wien, 52,98 m²!**



**Objektnummer: 7130**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 52,98 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80                           |
| Gesamtmiete                   | 1.049,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.049,00 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.049,00 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

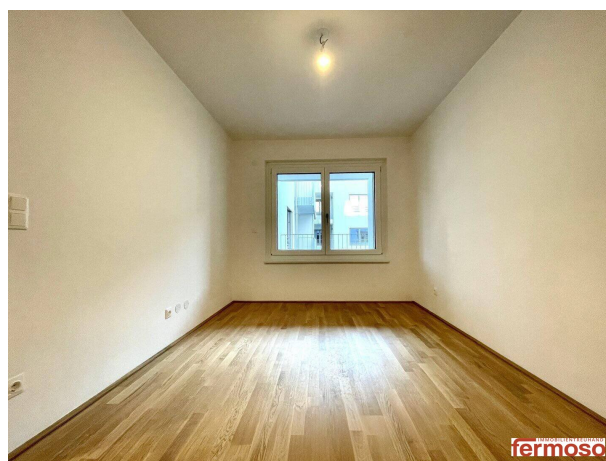
## Ihr Ansprechpartner



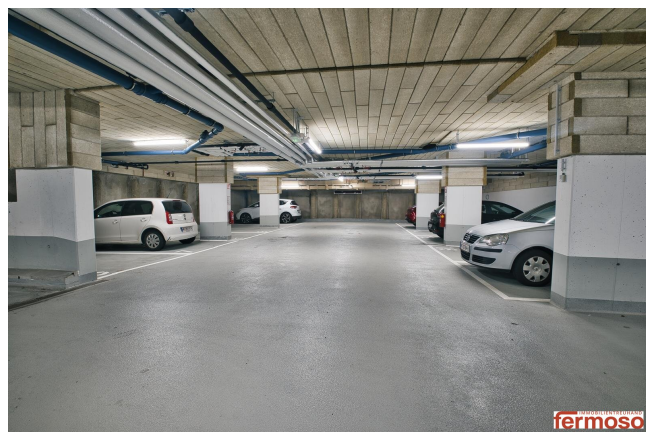
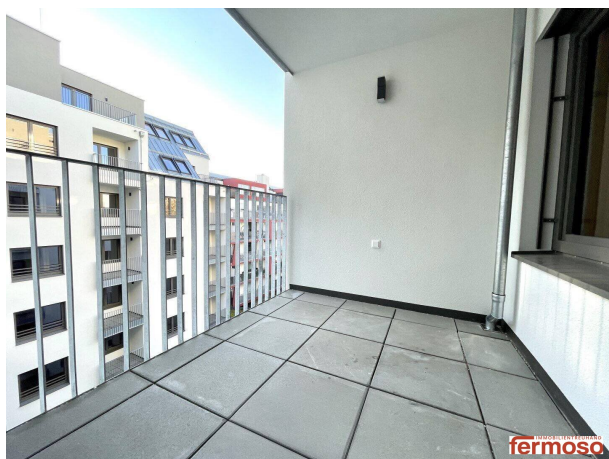
**Ilksev Karakas**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

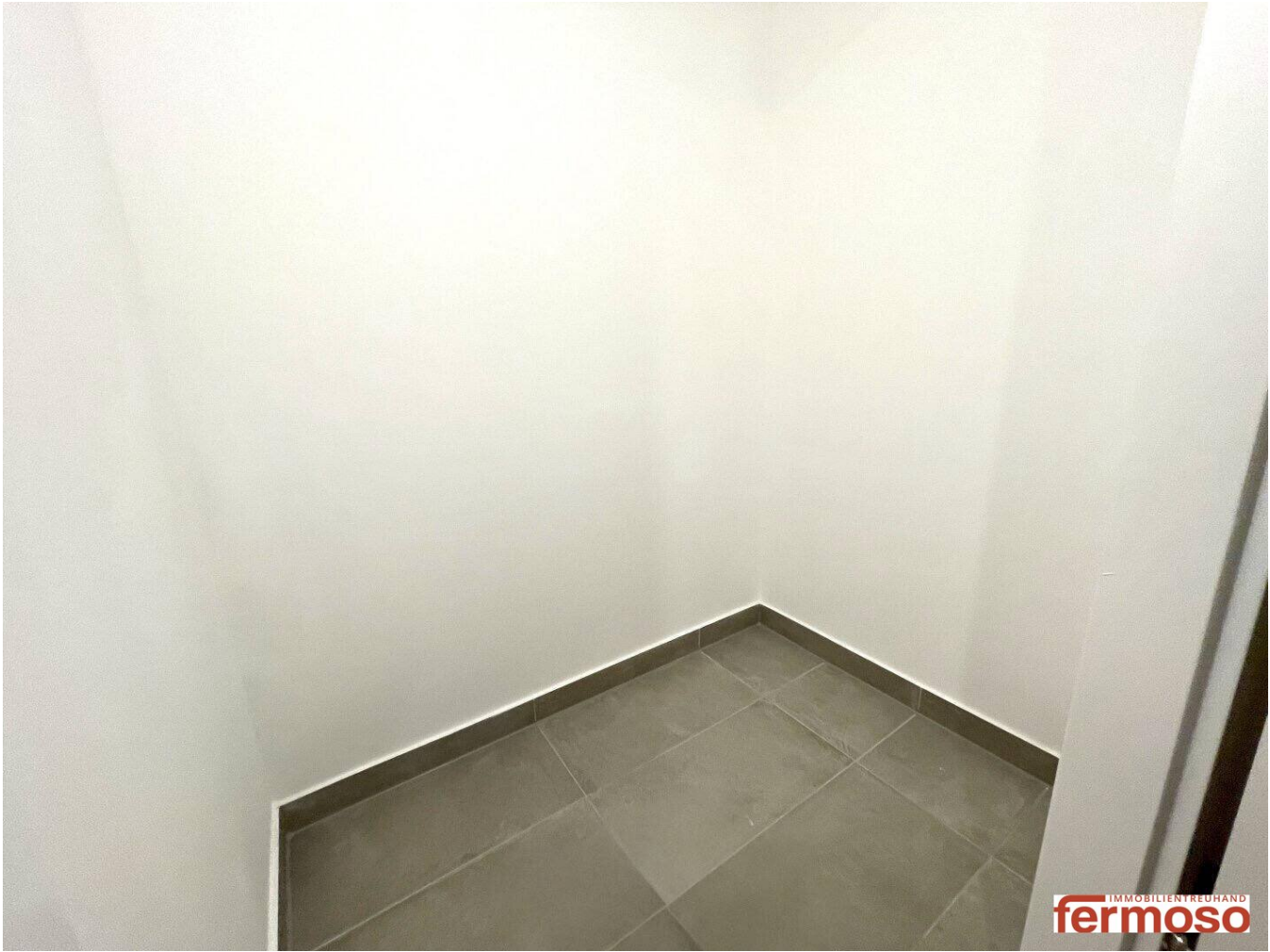
















# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

Österreichisches Institut für Bautechnik

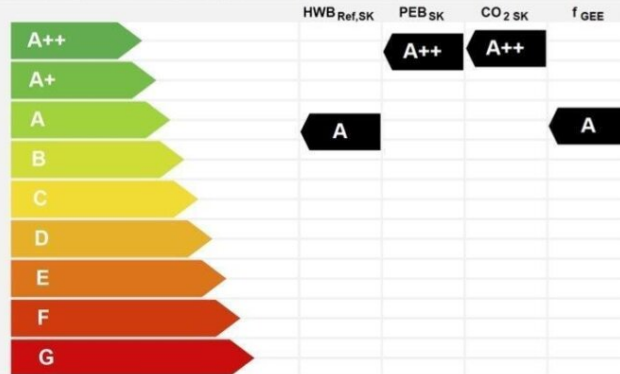
OIB-Richtlinie 8  
Ausgabe: März 2015

ecotech  
Wien

BEZEICHNUNG 1883 Schöpfleuthnergasse/Leopold-Fersti-Gasse

|                  |                        |                    |             |
|------------------|------------------------|--------------------|-------------|
| Gebäude (-teil)  | Wohnbereich            | Baujahr            | in Planung  |
| Nutzungsprofil   | Mehrfamilienhäuser     | Letzte Veränderung | -           |
| Straße           | Schöpfleuthnergasse 25 | Katastralgemeinde  | Floridsdorf |
| PLZ, Ort         | 1210 Wien-Floridsdorf  | KG-Nummer          | 1605        |
| Grundstücknummer | 265/1                  | Seehöhe            | 159,00 m    |

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSION UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWB<sub>Ref,SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normen gebotenen Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

**HWB<sub>SK</sub>:** Der Wärmesensitivbedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudeteile als Flächenbezogener Darfswert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmesensitivbedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, das liefert insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmespeicherung und der Wärmegabe sowie möglicher Heizenergie.

**HREB:** Der Heizenergiebedarf ist als Flächenbezogener Darfswert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Heizenergiebedarf eines österreichischen Haushalts.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, den elektrischen Endenergiebedarf und zusätzlich einen dafür notwendigen Heizenergiebedarf. Der Endenergiebedarf entspricht einer Energiemenge, die eingekauft werden muss (Leistungsbedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf wird aus dem Endenergiebedarf (PEB<sub>End</sub>) und einem Koeffizienten (PEB<sub>Prim</sub>) fest auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gemessen dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Verluste.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 8 „Energieausweis und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungsbereich für die Kennwerte für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008, und es wurden Gültige Abkürzungen verwendet.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1440. Ein Produkt der BulliDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG. Str. ECT-2

IMMOBILIENTREHAND  
fermoso

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 21. Bezirk von Wien! Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung in der 5. Etage bietet auf 52,98 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung, die keine Wünsche offenlässt.

Genießen Sie das helle Ambiente mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden sowie einer angenehmen Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die integrierte Einbauküche ist bestens ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der Ihnen einen ruhigen Rückzugsort bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Der Personenaufzug erleichtert den Alltag, besonders in der 5. Etage, und sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung. Das moderne Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet. Für Ihre Unterhaltung steht Kabel- bzw. Satelliten-TV zur Verfügung.

Die Lage könnte nicht besser sein: Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn, Bus, Straßenbahn und Bahnhof, was Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung garantiert. Auch der Autobahnanschluss ist schnell erreichbar – perfekt für Pendler und alle, die mobil bleiben möchten.

In der Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken und eine Klinik bieten medizinische Versorgung, während Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen für eine optimale Bildungssituation sorgen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und ist ideal für Singles, Paare oder junge Familien, die Wert auf Komfort und eine ausgezeichnete Infrastruktur legen. Die Miete beträgt 1.049,00 € – ein fairer Preis für diese erstklassige Lage und Ausstattung.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese wunderbare Wohnung im 21. Bezirk! Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie.

**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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap