

**Neubau im 2. Bezirk: 56 m² + 7 m² Loggia – Obere
Donaustraße, Augarten & U4**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7262

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,30 m ²
Nutzfläche:	63,76 m ²
Gesamtfläche:	61,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	122,52 €
Sonstige Kosten:	99,90 €
Provisionsangabe:	

3,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Lana Simakova

Fermoso Immobilien Treuhand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10

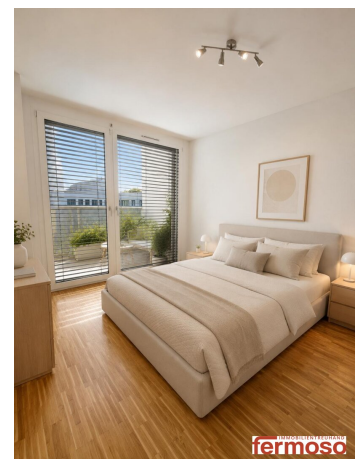
1030 Wien

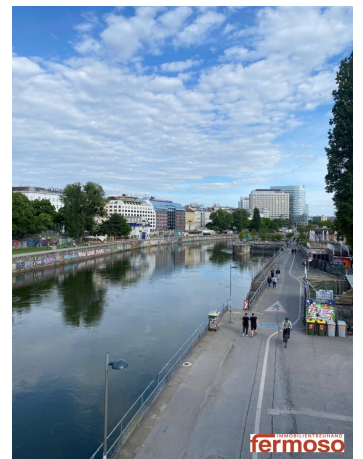
T +43 665 65 779 72

H +43 665 65 779 72

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	GE-19-051_Obere Donaustraße 15a_1020 Wien	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	2011
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Obere Donaustraße 15a	Katastralgemeinde	Leopoldstadt
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nr.	01657
Grundstücksnr.	548/16, 548/17	Seehöhe	170 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++		A ++	A ++	
A +				
A				
B	B			B
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal 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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf 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 Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorketten.

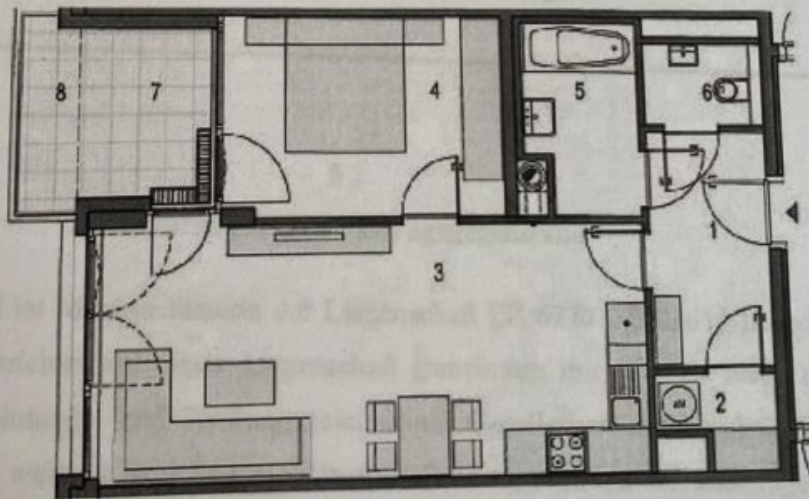
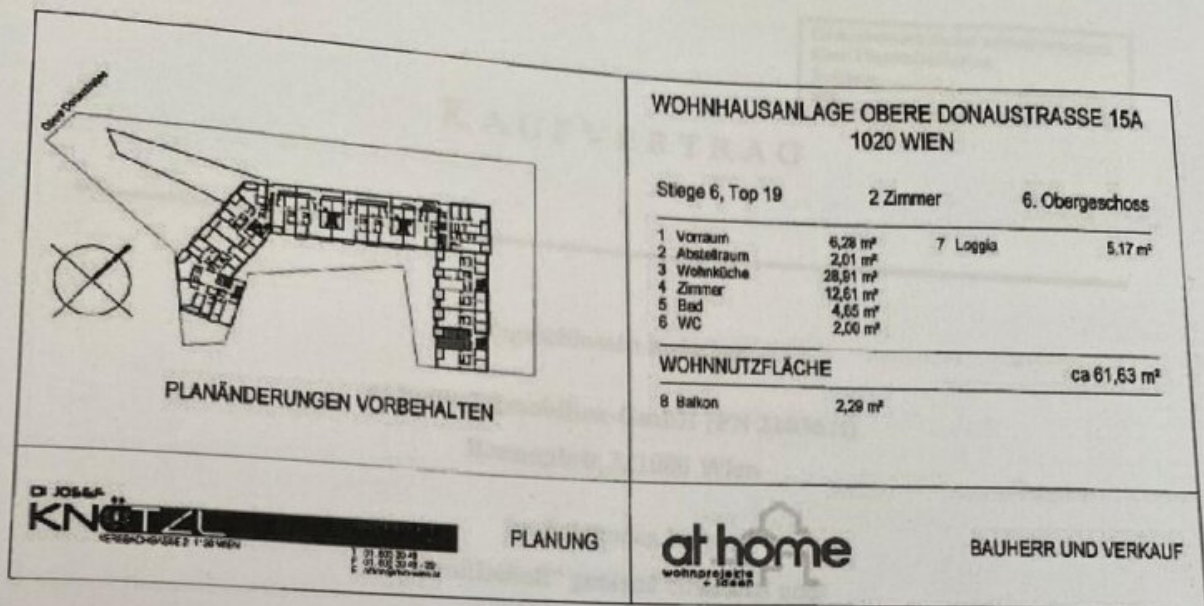
SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter 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 Wärmeschutz" 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 (EA-VG) des Bundesgesetzblattes (BGBl. I Nr. 122/2018) vom 19. Mai 2018. Für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.4.2 vom 20.05.2021, www.etu.at

IMMOBILIEN TREUHAND
fermoso



Objektbeschreibung

Preis reduziert! Moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung im 2. Bezirk – Obere Donaustraße

Kaufpreis: € 460.000

Diese **sofort bezugsfreie 2-Zimmer-Neubauwohnung** befindet sich im **6. Obergeschoss mit Lift** und überzeugt durch ihre **absolute Ruhelage**. Alle Fenster sowie die Loggia sind zum begrünten Innenhof ausgerichtet.

Gesamtfläche: ca. 61,47 m² inklusive Loggia

Raumaufteilung

- Wohnküche: **28,91 m²**
- Zimmer: **12,61 m²**
- Bad: **4,65 m²**
- WC: **1,84 m²**
- Vorraum: **6,28 m²**
- Abstellraum: **2,01 m²**
- Loggia **7 m²**

Ausstattung

- Fußbodenheizung

- Eichenparkett
- Außenjalousien
- Moderne Einbauküche mit Geräten
- Getrenntes Bad und WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kaminanschluss vorhanden
- Kellerabteil, Fahrradraum und Waschküche
- **Der Wohnung ist ein Garagenstellplatz zugeordnet.**

Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen des **2. Bezirks** – nur wenige Gehminuten vom **Augarten**, dem **Donaukanal** und der **U4 Roßauer Lände** entfernt. Die Wiener Innenstadt ist bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

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.

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 <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap