Viel Raum, viel Freiraum: 4 Zimmer mit Dachterrasse in Döbling



Objektnummer: 2172/108

Eine Immobilie von Froschauer & Müller - Real Estate GmbH

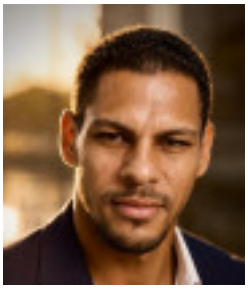
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Silbergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 48,29 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Gesamtmiete	3.999,00 €
Kaltmiete (netto)	3.314,15 €
Kaltmiete	3.635,45 €
Betriebskosten:	321,30 €
USt.:	363,55 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Froschauer

Froschauer & Müller - Real Estate GmbH



















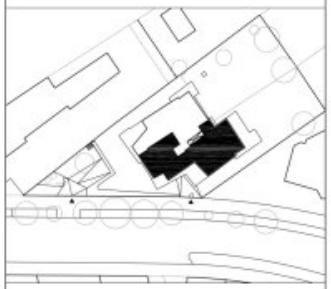








WOHNHAUSANLAGE
SILBERGASSE 39
1190 WIEN



TOP 15 DG2

4-ZIMMERWOHNUNG MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

WNFL.	126,0m²
TERRASSE	17,0+24,0m²
DACHTERRASSE	45,0m²
TREPPENHOF	8,0m²

KELLERABTEIL	1
GARAGENPLATZ	1

0 1 2 3 4 5m

GRUNDRISS M 1:100

M 1:100

VORBEHALTLICH TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINRICHTUNGEN NICHT GEEIGNET. DIE ANORDNUNG UND GRÖSSEN DER BAU- UND AUSSTATTUNGSELEMENTE SIND DEN BESTELLER-UNTERLAGEN ENTNEHMEN. DIE IN DIESEM PLAN DARGESTELLTE MÖBLIERUNGSVORSCHLAG IST IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN.

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE!
STAND: 11.06.2008

IMMORENT

STAND: 10.6.2008

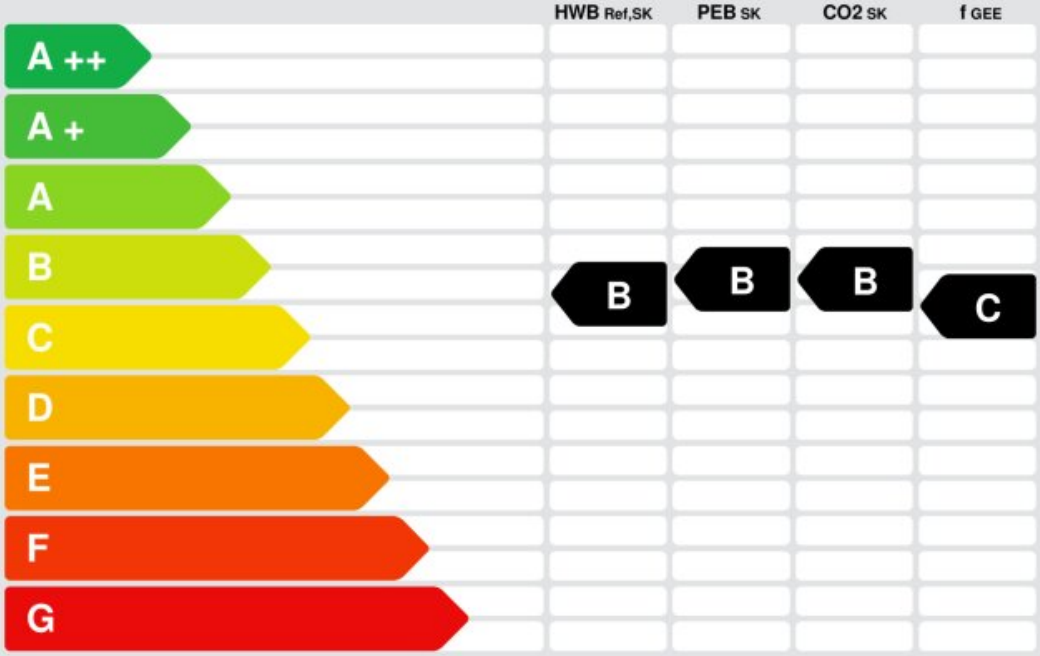
Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

ZTEC
ZTEC ZT GMBH

BEZEICHNUNG	90950-098 1190 Wien Silbergasse 39-41		
Gebäude(-teil)	Zone Wohnen	Baujahr	2009
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Silbergasse 39	Katastralgemeinde	Unterdöbling
PLZ/Ort	1190 Wien-Döbling	KG-Nr.	01512
Grundstücksnr.	317/3	Seehöhe	203 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB$_{Ref}$: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ 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 des gebäudetechnischen Systems 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.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, 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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung 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 Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Objektbeschreibung

Klimatisierte 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit ca. 126 m² und eigener Dachterrasse in 1190 Wien-Döbling zu mieten.

English version below

Diese **ca. 126 m² große Dachgeschoßwohnung** in der Silbergasse bietet großzügigen Wohnraum, **mehrere Terrassen auf der Wohnebene** und eine **große, eigene Dachterrasse**, erreichbar über eine Außentreppe – mit weitem Blick über die Dächer Döblings.

Ein heller Wohnbereich mit **offener Einbauküche**, drei weitere Zimmer, **zwei Badezimmer mit Badewanne beziehungsweise Dusche**, insgesamt zwei WCs, Abstellraum und Kellerabteil bieten viel Komfort. **Die gesamte Wohnung ist klimatisiert.** Parkett, Rollläden, Lift, **hauseigene Tiefgarage**, Fahrradraum und Wasch-/Trockenraum ergänzen das Angebot.

Lage: Geschäfte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und der Setagayapark befinden sich in der Umgebung. Straßenbahn **37 und 38** sowie Bus **10A und 39A** sind fußläufig erreichbar; weitere Verbindungen bietet die **S45 bei Oberdöbling**.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten · **Befristung:** 5 Jahre · **Bezug:** ab sofort/nach Vereinbarung · **Bearbeitungsgebühr:** einmalig 160,00 € inkl. USt. · **Provisionsfrei für Mieter**

Darf’s ein Zimmer weniger sein? Im selben Haus ist auch eine **3-Zimmer-Wohnung** verfügbar. Gerne zeigen wir Ihnen beide!

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigungsanfrage!

English

Room to Live, Space to Unwind: 4-Room Apartment with Roof Terrace in Döbling

This **approximately 126 m² top-floor apartment** on Silbergasse offers generous living space, **several terraces on the living level** and a **large roof terrace belonging to the apartment**, reached via an external staircase, with expansive views over Döbling’s rooftops.

A bright living area with an **open-plan fitted kitchen**, three further rooms, **two bathrooms with a bathtub or shower**, two toilets in total, storage room and basement storage unit provide ample comfort. **The entire apartment is air-conditioned.** Parquet flooring, roller shutters, a lift, **on-site underground garage**, bicycle storage and laundry/drying room complete the offering.

Location: Shops, pharmacies, schools, kindergartens and Setagayapark are in the

surrounding area. Tram lines **37 and 38** and buses **10A and 39A** are within walking distance; the **S45 at Oberdöbling** provides further connections.

Deposit: 3 months' gross rent · **Tenancy:** 5 years · **Available:** immediately/by arrangement · **One-time administration fee:** €160.00 including VAT · **No agency commission for the tenant**

One room too many? A **3-room apartment** is also available in the same building. We'd be happy to show you both!

We look forward to your viewing enquiry!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Noch nicht die passende Immobilie gefunden? Hinterlegen Sie Ihre Wünsche in unserem Suchkundenportal: https://www.fm-real.at/suchprofil

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap