Über den Dächern Döblings: Klimatisierte 3-Zimmer-Wohnung mit privater Dachterrasse



Objektnummer: 2172/107

Eine Immobilie von Froschauer & Müller - Real Estate GmbH

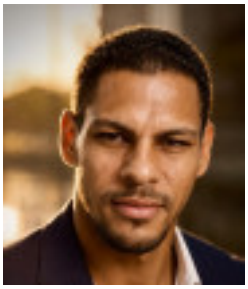
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Silbergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 48,29 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Gesamtmiete	2.449,00 €
Kaltmiete (netto)	2.019,81 €
Kaltmiete	2.226,36 €
Betriebskosten:	206,55 €
USt.:	222,64 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Froschauer

Froschauer & Müller - Real Estate GmbH













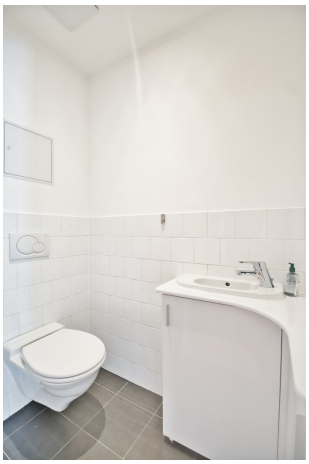






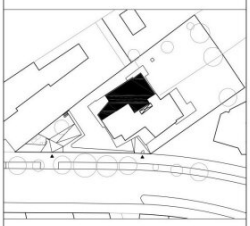








WOHNHAUSANLAGE
SILBERGASSE 39
1190 WIEN



TOP 14 DG2

3-ZIMMERWOHNUNG MIT MÖBLIERUNGSVORSCHLAG

WNFL. 81,0m²
TERRASSE 23,0+15,0m²

KELLERABTEIL 1
GARAGENPLATZ 1

0 1 2 3 4 5m

GRUNDRISS M 1:100

VORBEHALTLICH TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN: DER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET: DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG: DER DARGESTELLTE MÖBLIERUNGSVORSCHLAG IST IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN.

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE!

IMMORENT

STAND: 10.6.2008

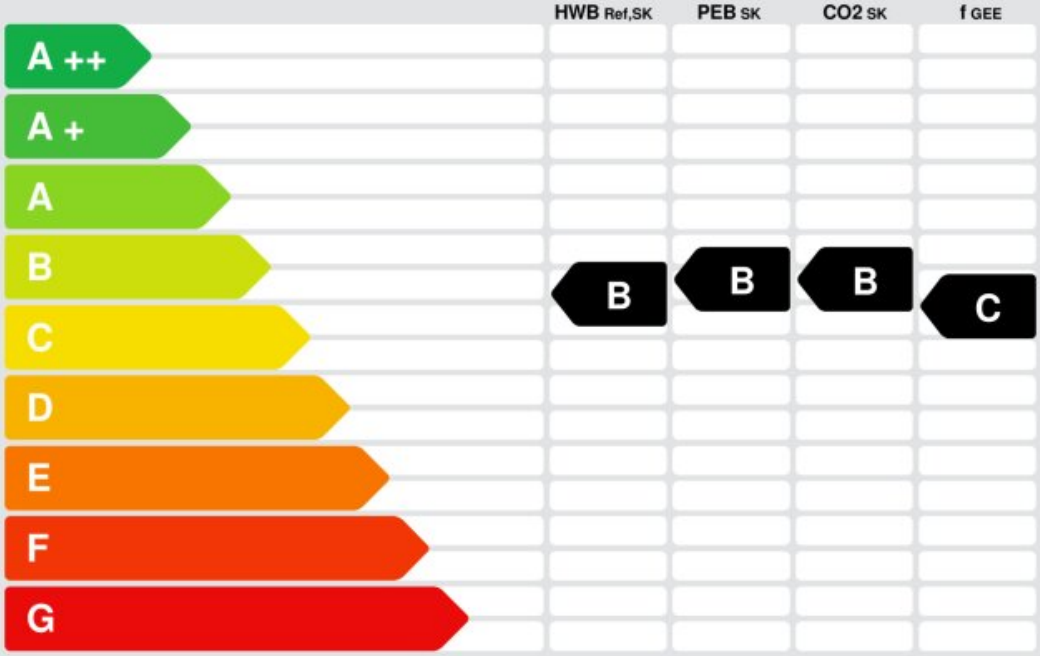
Energieausweis für Wohngebäude

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 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit ca. 81 m² und privater Dachterrasse in 1190 Wien-Döbling zu mieten.

English version below

Diese **ca. 81 m² große Dachgeschoßwohnung** in der Silbergasse bietet ein besonderes Wohngefühl: **Zwei Terrassen auf der Wohnebene** und eine **große, private Dachterrasse**, erreichbar über eine Wendeltreppe, schaffen viel Platz zum Entspannen und Genießen im Freien. Der weite Ausblick macht die obere Terrasse zum Highlight.

Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer und eine separate Einbauküche. **Alle drei Zimmer sind klimatisiert.** Ein Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschtisch, ein separates WC, Abstellraum und Kellerabteil ergänzen das Raumangebot. Parkettböden, Rollläden und ein Lift sorgen für Komfort. Im Haus stehen außerdem eine **hauseigene Tiefgarage**, ein Fahrradraum und ein Wasch-/Trockenraum zur Verfügung.

Lage: Döbling verbindet gute Infrastruktur mit grüner Umgebung. Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe; der Setagayapark lädt zum Abschalten ein. Die Straßenbahnlinien **37 und 38** sowie die Buslinien **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 mehr sein? Im selben Haus ist auch eine **4-Zimmer-Wohnung** verfügbar. Gerne zeigen wir Ihnen beide!

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigungsanfrage!

English:

Above Döbling’s Rooftops: Air-Conditioned 3-Room Apartment with a Private Roof Terrace

This **approximately 81 m² top-floor apartment** on Silbergasse offers exceptional outdoor space: **Two terraces on the living level** and a **large private roof terrace**, reached via a spiral staircase, provide plenty of room for outdoor dining and relaxation. Expansive views make the upper terrace a particular highlight.

The apartment features a bright living room, two further rooms and a separate fitted kitchen.

All three rooms have air conditioning. A bathroom with a bathtub and double washbasin, separate toilet, storage room and basement storage unit complete the layout. Parquet flooring, roller shutters and a lift add comfort. The building also features an **on-site underground garage**, bicycle storage and a laundry/drying room.

Location: Döbling combines convenient local amenities with green surroundings. Supermarkets, pharmacies, schools and kindergartens are nearby, while Setagayapark offers a peaceful retreat. Tram lines **37 and 38** and bus routes **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**

Fancy an extra room? A **4-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