WOHNEN UND ARBEITEN! LICHTDURCHFLUTETE 7 ZIMMER WOHNUNG MIT DACHTERRASSE ZU VERMIETEN



Objektnummer: 38732

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	212,12 m²
Nutzfläche:	212,12 m²
Gesamtfläche:	278,14 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Gesamtmiete	3.799,01 €
Kaltmiete (netto)	2.757,45 €
Kaltmiete	3.453,64 €
Betriebskosten:	696,19 €
USt.:	345,37 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

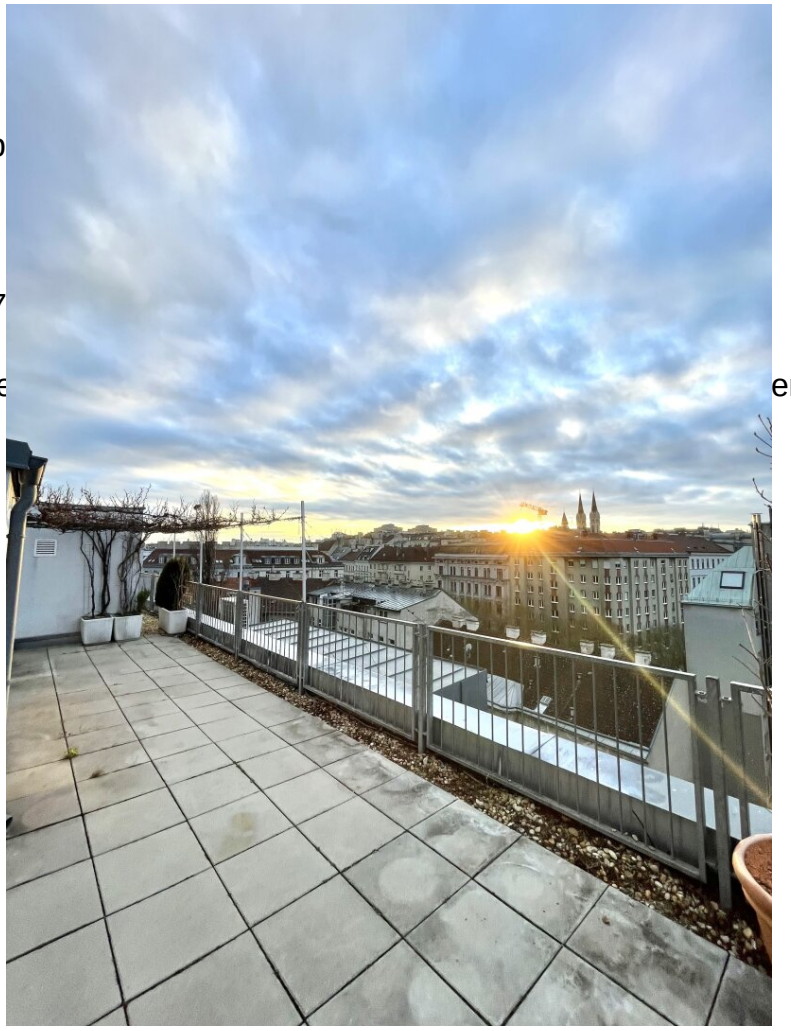


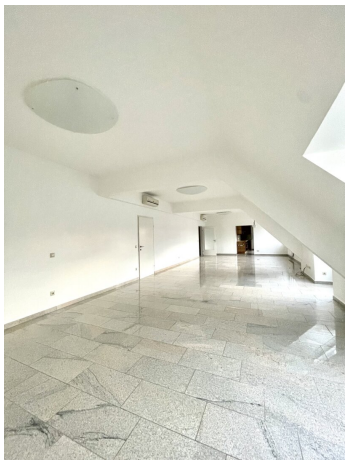
Thomas Kopatsch

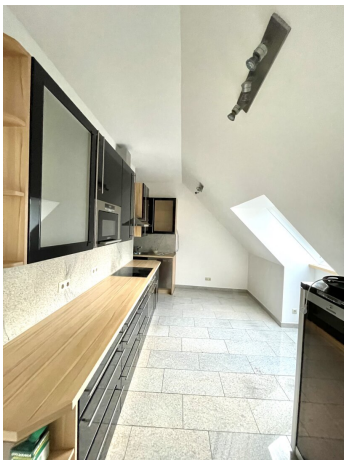
360lage eins GmbH
Fischerstiege 9, Top
1010 Wien

T +43 1 955 15 66
H +43 676 660 7817

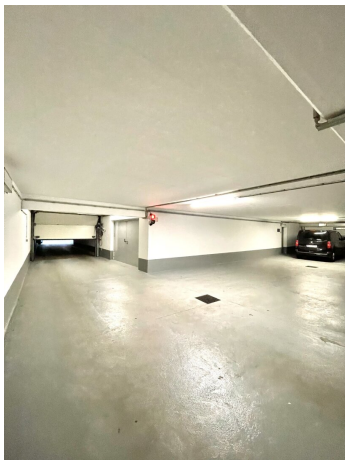
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

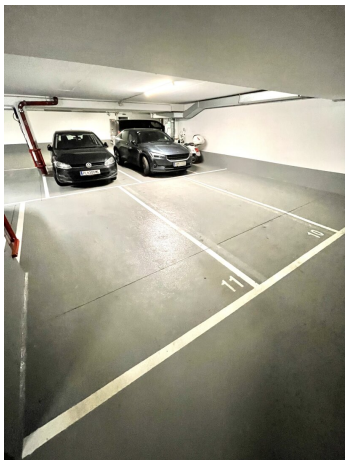


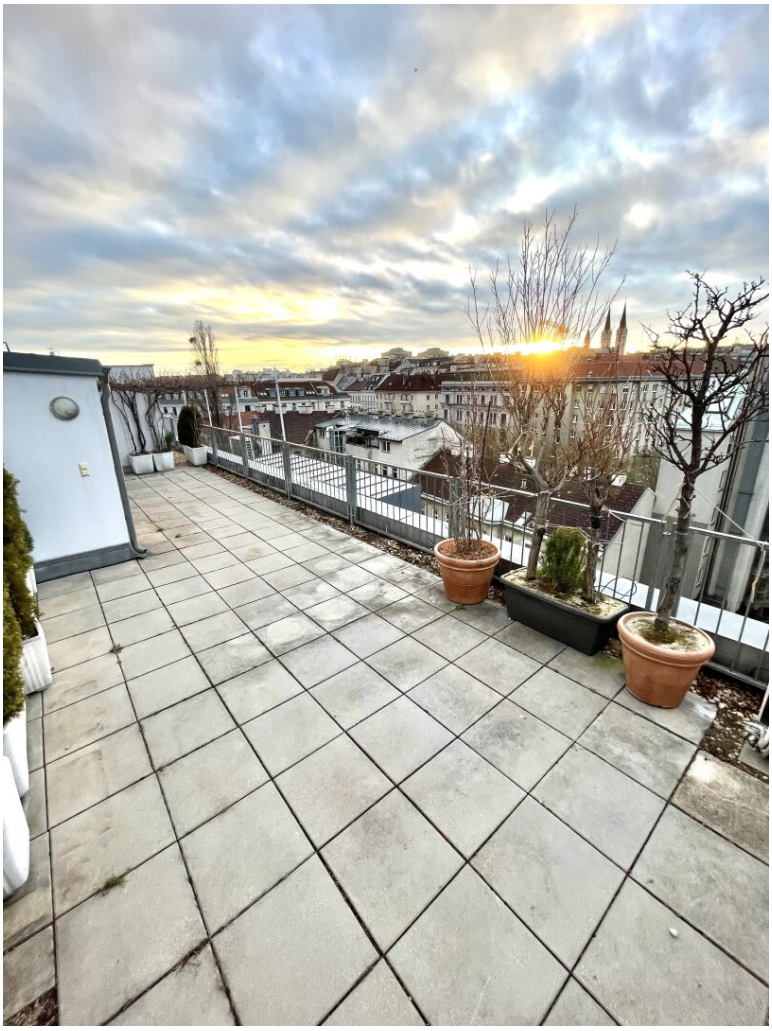


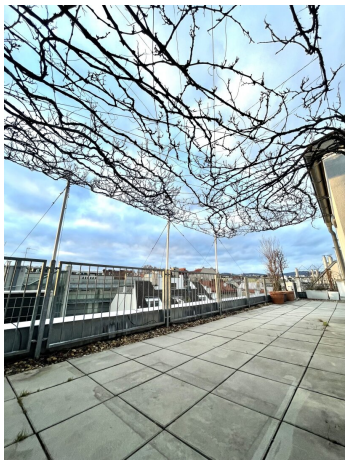


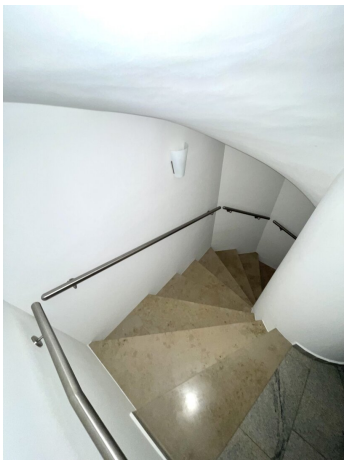





10
11











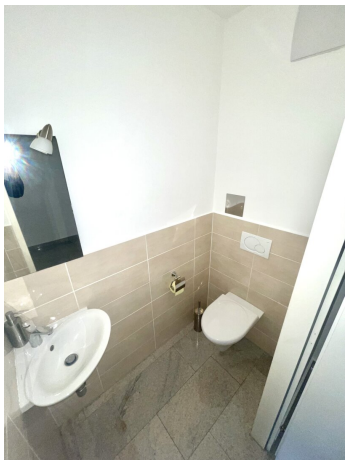


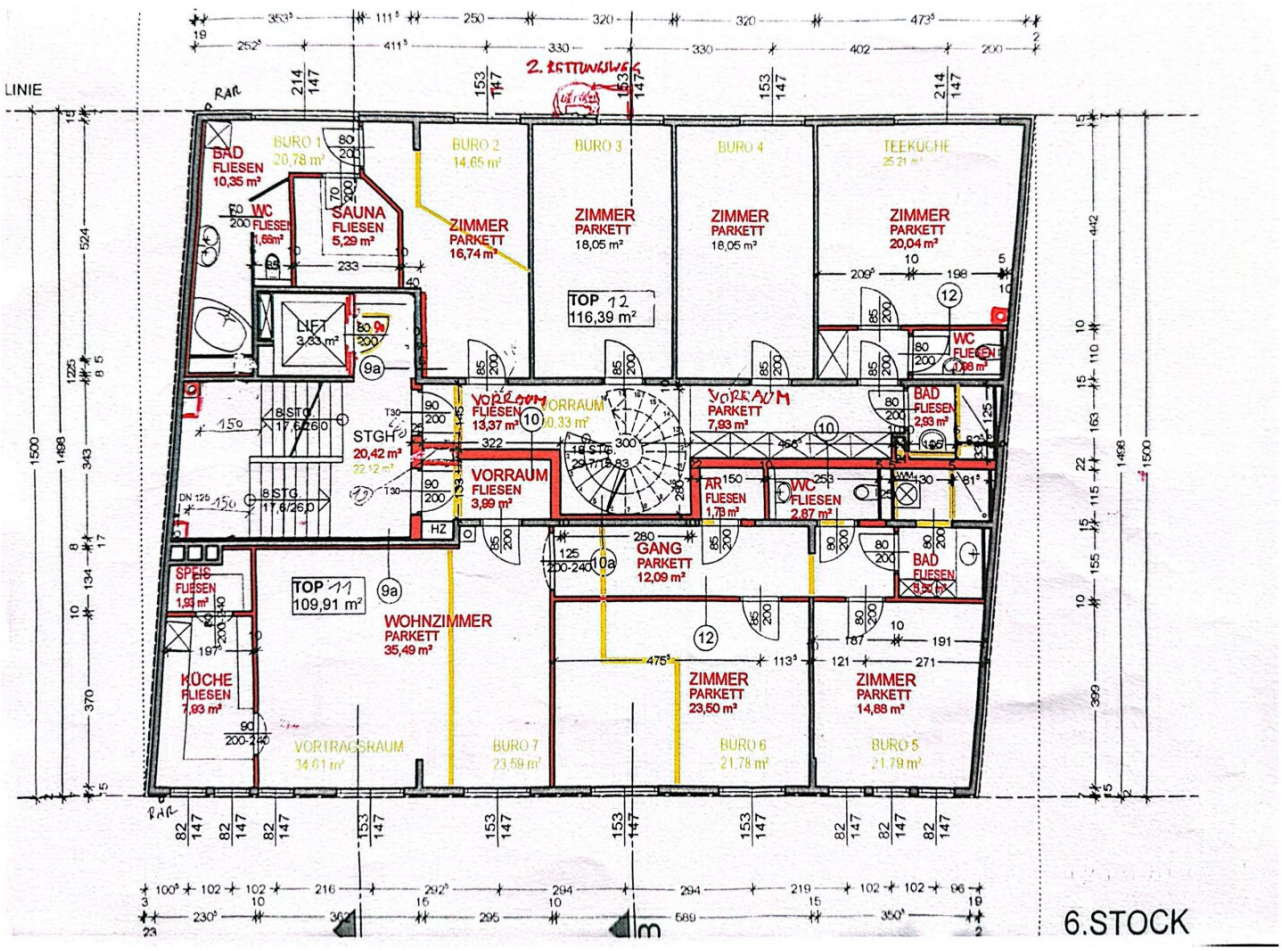




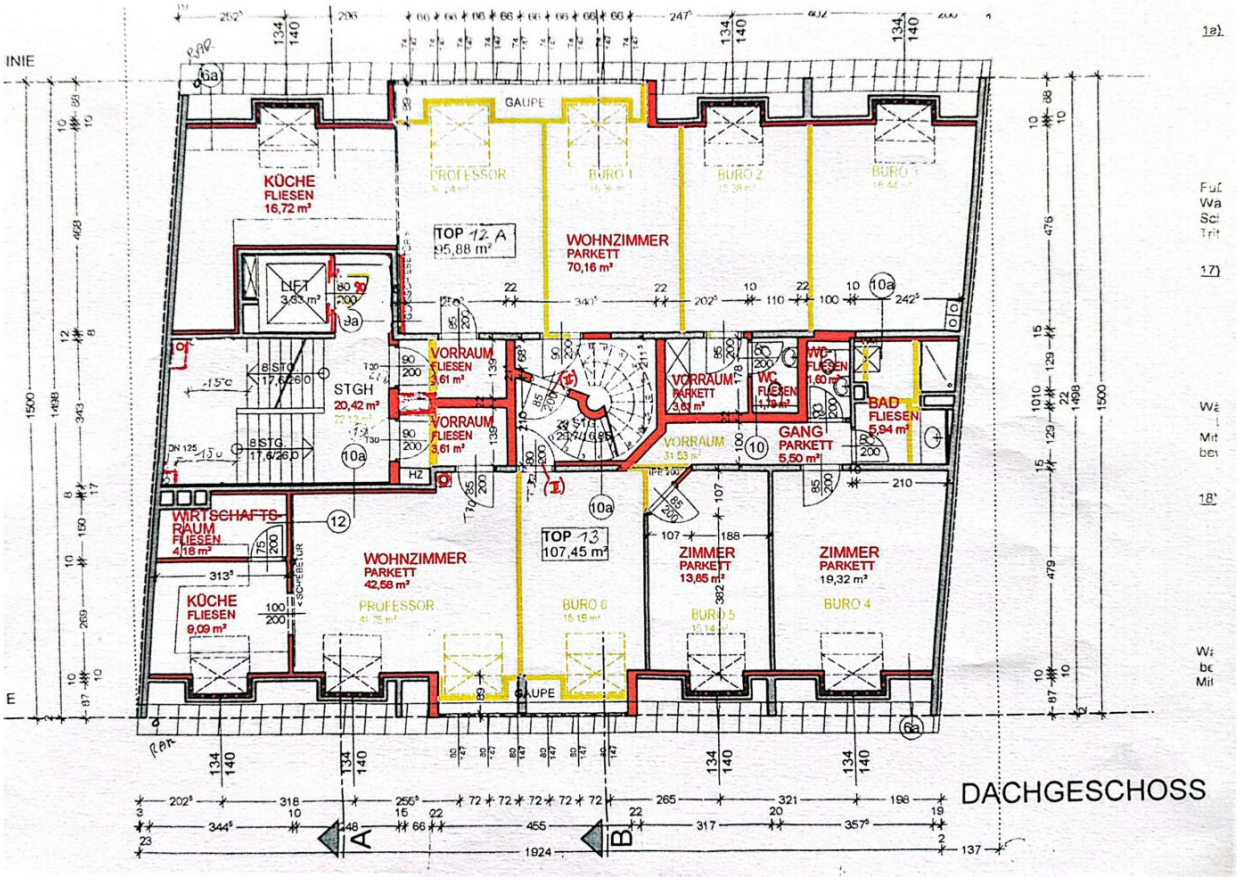




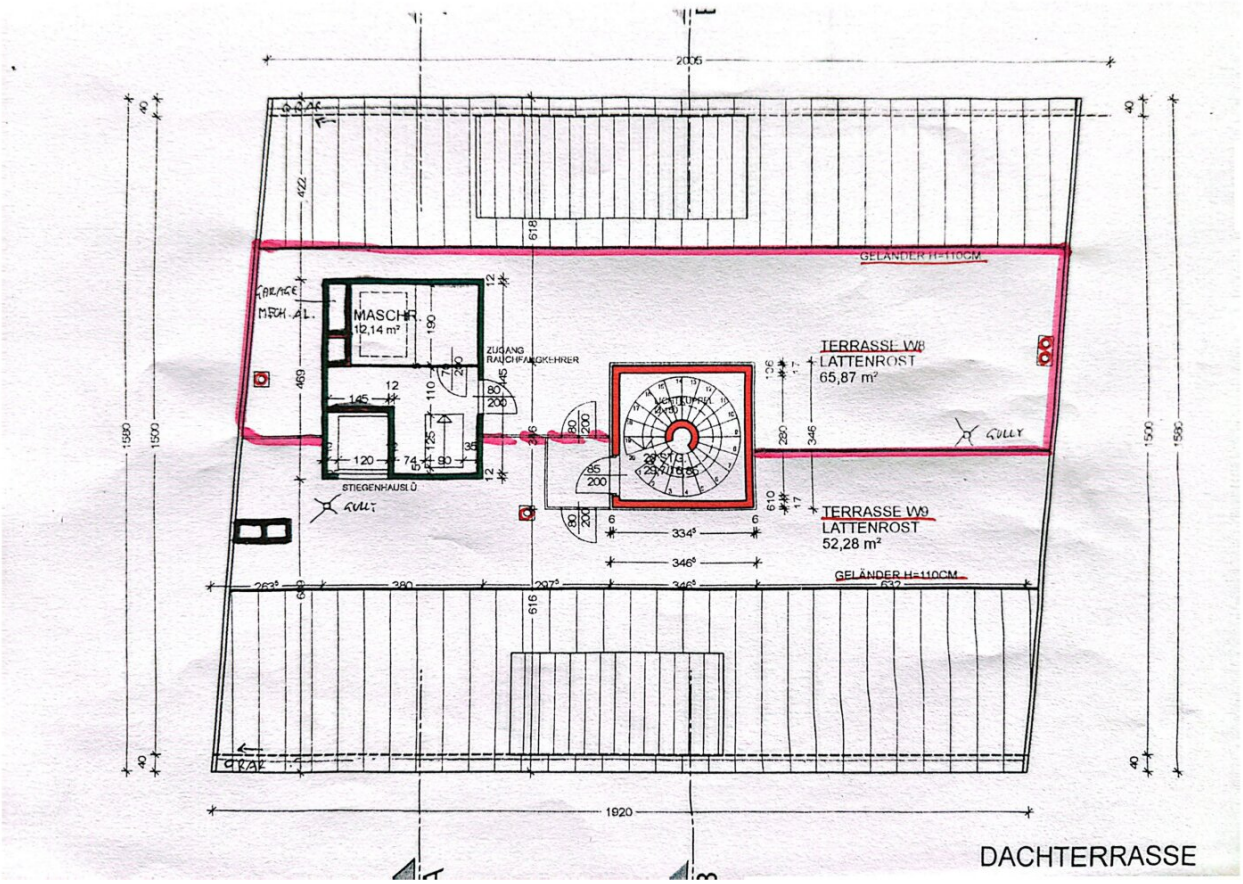



LINIE
BAD FLIESEN 10,35 m²
BÜRO 1 20,78 m²
WC FLIESEN 1,66m²
SAUNA FLIESEN 5,29 m²
LIFT 3,33 m²
BÜRO 2 14,65 m²
ZIMMER PARKETT 16,74 m²
BÜRO 3
ZIMMER PARKETT 18,05 m²
BÜRO 4
ZIMMER PARKETT 18,05 m²
TEEKÜCHE 25,21 m²
ZIMMER PARKETT 20,04 m²
TOP 12 116,39 m²
WC FLIESEN 2,98 m²
BAD FLIESEN 2,93 m²
VORRAUM FLIESEN 13,37 m²
VORRAUM 10,33 m²
VORRAUM PARKETT 7,93 m²
STGH 20,42 m²
VORRAUM FLIESEN 3,99 m²
AR FLIESEN 1,78 m²
WC FLIESEN 2,87 m²
GANG PARKETT 12,09 m²
BAD FLIESEN 3,24 m²
SPEIS FLIESEN 1,93 m²
TOP 11 109,91 m²
WOHNZIMMER PARKETT 35,49 m²
KÜCHE FLIESEN 7,93 m²
ZIMMER PARKETT 23,50 m²
ZIMMER PARKETT 14,88 m²
VORTRAGSRAUM 34,61 m²
BÜRO 7 23,59 m²
BÜRO 6 21,78 m²
BÜRO 5 21,79 m²
8 STG 17,6/26,0
6.STOCK

Scanned with CamScanner



Scanned with CamScanner



Energieausweis für Wohngebäude

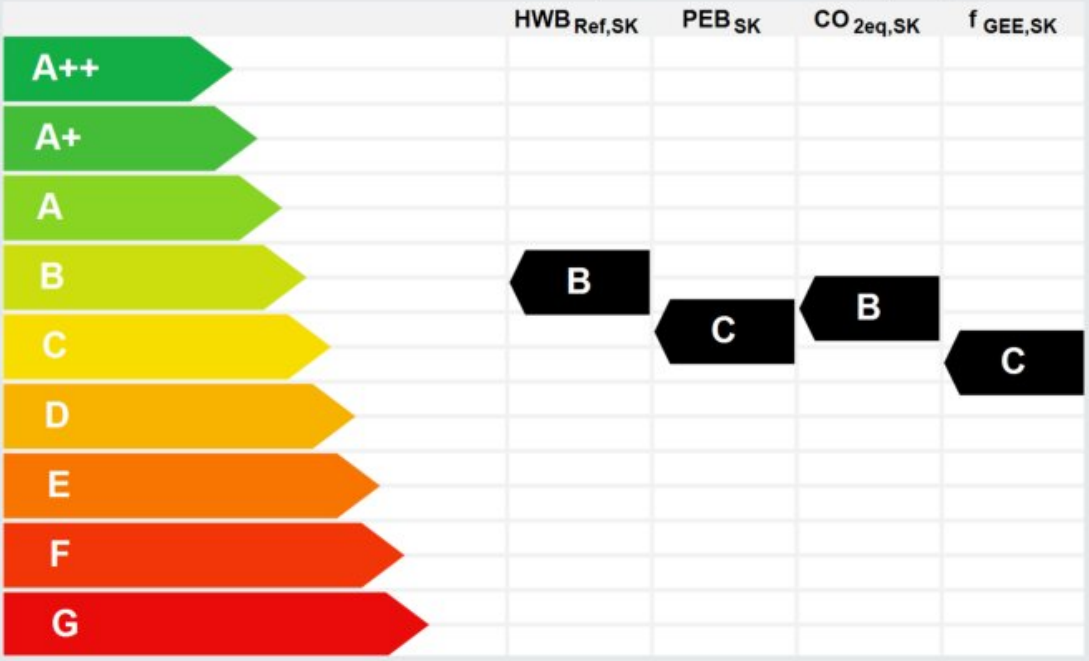
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

ARGE-STIBA HOLDING

BEZEICHNUNG	1090 Wien, Augasse 9	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Dachgeschoss	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2008
Straße	Augasse 9	Katastralgemeinde	Alsergrund
PLZ, Ort	1090 Wien-Alsergrund	KG-Nr.	1002
Grundstücksnr.	1000/4	Seehöhe	161,00 m

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



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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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 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 (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.ern.) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), 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 der 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 (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	288,2 m²	Heiztage	255 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	230,6 m²	Heizgradtage	3.632 Kd	Solarthermie	0 m²
Brutto-Volumen (VB)	785,0 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	354,8 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,45 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,21 m	mittlerer U-Wert	0,33 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK$_T$-Wert	23,50	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	leicht	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	35,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	146,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,63
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	35,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	$PEB_{HEB,n.ern,RK}$ =	145,3 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	11 392 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	39,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	11 392 kWh/a	HWB_{SK} =	39,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{ww} =	2 209 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	39 511 kWh/a	HEB_{SK} =	137,1 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,04
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	3,07
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	2,90
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	4 004 kWh/a	$HHSB_{SK}$ =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	43 515 kWh/a	EEB_{SK} =	151,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	50 726 kWh/a	PEB_{SK} =	176,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern,SK}$ =	46 523 kWh/a	$PEB_{n.ern,SK}$ =	161,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern,SK}$ =	4 202 kWh/a	$PEB_{ern,SK}$ =	14,6 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2,SK}$ =	8 552 kg/a	$CO2_{SK}$ =	29,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,56
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PV_{Export,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	ARGE-STIBA HOLDING Schulungs- Ges.m.b.H
Ausstellungsdatum	15.12.2025		
Gültigkeitsdatum	15.12.2035	Unterschrift	Karl Poschalko
Geschäftszahl			

Digital unterschrieben von Karl Poschalko
DN: c=AT, cn=Karl Poschalko, sn=Poschalko, givenName=Karl, serialNumber=264323495964, title=Ing.
Datum: 2025.12.15 12:10:16 +01'00'

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 den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese Maisonette-Wohnung auf zwei Ebenen in Augasse 9, im 9. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt befindet sich im **6. Liftstock und Dachgeschoss** eines gepflegten Hauses und ist **sehr gut aufgeteilt**. Es erstreckt sich über insgesamt 3 Stockwerke (6. Stock, Dachgeschoss, Dachterrasse) und ist insgesamt **ca. 278 m²** groß.

Der 6. Stock und das Dachgeschoss können jeweils getrennt über das Stiegenhaus oder über den Aufzug erreicht werden. Eine **Klimaanlage** ist ebenfalls vorhanden.

Ursprünglich als Maisonette Wohnung konzipiert, finden Sie hier die ideale Kombination für Wohnen und Arbeiten. Während die Ebene OG 6 aus vier separat begehbaren Zimmern besteht, die sowohl als Einzelbüros oder auch als Lebensraum dienen könnten, stellt das DG mit der angeschlossenen Küche entweder einen großzügigen Wohnsalon oder einen open-space Arbeitsbereich dar.

Die Dachterrasse lädt zum Verweilen in Mittagspausen oder zum Chillen am Wochenende ein.

6. Stock:

- 1 großzügigen Vorraum
- insgesamt 4 sehr große
- lichtdurchflutete Zimmer, 2 Badezimmer (inkl. 1 neuen Badewanne)
- 1 getrenntes WC
- 1 Sauna

Dachgeschoss:

- 1 sehr großes Wohn/ Esszimmer mit Wohnküche,
- 2 Vorräume
- 1 WC

Dachterrasse:

1 große Dachterrasse mit Panoramablick über Wien

Als Fußboden wurde neben Parkett auch ein eleganter Granitboden verlegt.

Zwei Parkplätze sind ebenfalls vorhanden und können für jeweils **€ 180,- brutto** (€ 150,- zzgl. 20% USt.) angemietet werden!

Konditionen (Anmietung zu Wohnzwecken):

monatl. Gesamtmiete (inkl. BK und 10% USt.): EUR 3.799,00

Kaution: 3 Gesamtmieten

Hinweis: Bei einer gewerblicher Anmietung erhöht sich die Umsatzsteuer auf die Nettomiete (20% statt 10% USt.)!

In Kooperation zwischen **www.immo-gith.at** und **www.lageeins.com**

*Die **Firma 360lage eins GmbH (**FN 436868 d), Fischerstiege 9/XV (15), 1010 Wien** ist als Doppelmakler tätig und weißt auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Auftraggeberin hin.*

Provisionsfrei für den Mieter!

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne jederzeit unter +43 676 660 78 17 oder tk@lageeins.com zur Verfügung.

Die 360lage eins GmbH weist darauf hin, dass wir zur Vermittlung von gegenständlichem Mietgegenstand ausschließlich von der Vermieterseite beauftragt sind und wir daher nur

dessen Interessen vertreten. Es wird kein Gebrauch von der Doppelmaklertätigkeit gemacht.

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 <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap