Familienfreundlich wohnen: 4 Zimmer, große Südwestterrasse und Garten



Objektnummer: 2172/121

Eine Immobilie von Froschauer & Müller - Real Estate GmbH

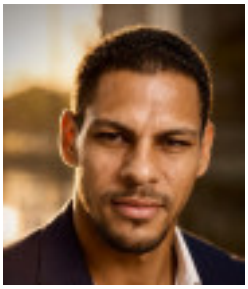
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Severin-Schreiber-Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	2.995,00 €
Kaltmiete (netto)	2.400,91 €
Kaltmiete	2.722,73 €
Betriebskosten:	321,82 €
USt.:	272,27 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Froschauer

Froschauer & Müller - Real Estate GmbH






Virtuell möbliert




Virtuell möbliert






Virtuell möbliert






Good
Things
Grow
Here
Virtuell möbliert







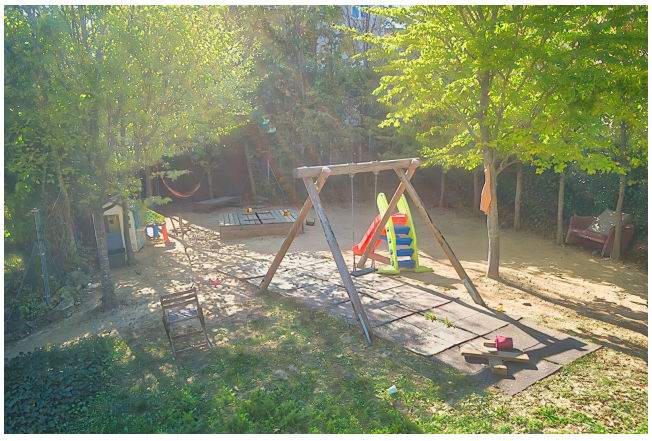

Virtuell möbliert

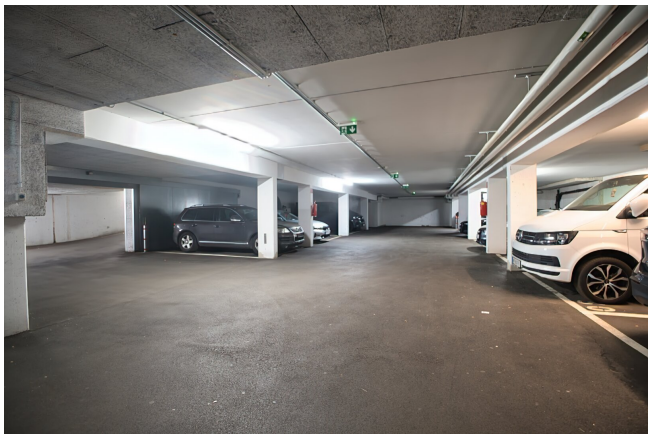













MÜLLRAUM

Panorama Apartments 1180 Wien, Severin-Schreiber-Gasse 5-7



maßstab
0 5m
die masse sind für die anfertigung von einbaumöbeln ungeeignet.
änderungen durch technische oder behördliche auflagen vorbehalten.

www.raiffeisen-immobilien.at

stiege 2, ebene 2, top 2.01

vorraum	13,17
wc	1,99
bad 1	9,85
abstellraum	3,60
gang	5,48
zimmer 3	6,37
zimmer 1	16,05
zimmer 2	16,41
wohnzimmer	54,50
küche	12,50

wohnnutzfläche gesamt : 139,92m²

terrasse	55,81



RT Real-Treuhand Immobilien

Energieausweis für Wohngebäude

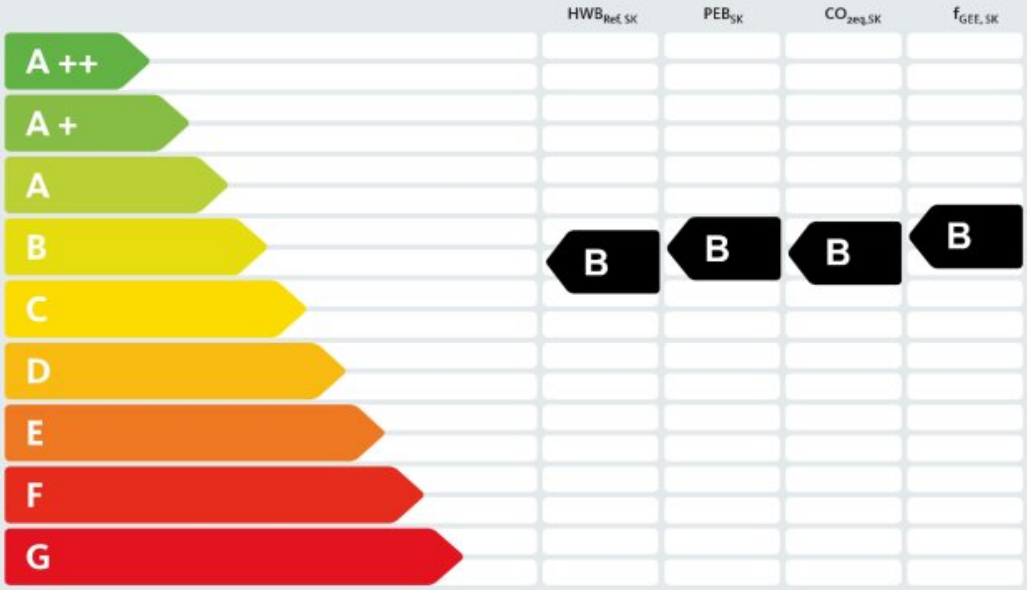
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ZTEC
ZTEC ZT GMBH

BEZEICHNUNG	90950-096 1180 Wien Severin-Schreiber- Gasse 5/		**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen		Baujahr	2008
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Severin-Schreiber-Gasse 5/2		Katastralgemeinde	Weinhaus
PLZ/Ort	1180	Wien-Währing	KG-Nr.	01515
Grundstücksnr.	55/5		Seehöhe	224 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 ($PEB_{Ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) 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: 2013-09 - 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Objektbeschreibung

English version below

Diese **ca. 140 m² große Wohnung** in der Severin-Schreiber-Gasse in Währing bietet viel Platz für die ganze Familie. Highlights sind die **ca. 56 m² große Südwestterrasse** und der **weitläufige Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz direkt vor der Wohnung**.

Der helle Wohn- und Essbereich mit **offener Einbauküche und Kochinsel**, zwei Schlafzimmer und ein kleineres Arbeits- oder Gästezimmer bieten vielseitigen Wohnraum. Dazu kommen ein Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC, ein separates Gäste-WC, Abstellraum und Kellerabteil. Parkett, Fußbodenheizung und Rollläden sorgen für Komfort. Lift, Fahrradraum und Wasch-/Trockenraum ergänzen das Angebot.

Der **Türkenschanzpark**, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten liegen in der Umgebung. Die Straßenbahnlinien **40 und 41**, der Bus **10A** sowie die **S45 bei Gersthof** sind fußläufig erreichbar. Weitere Verbindungen bieten die Straßenbahn **9**, der Bus **42A** und der Nachtbus **N41**.

Monatliche Miete: 2.995,00 € inkl. Betriebskosten. Zusätzlich: Heizung **106,24 €**, Warmwasser **37,16 €**, Kaltwasser **65,64 €**, abgerechnet durch eine Fremdfirma. Alle Beträge inkl. USt.

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

Unmöbliert mit Einbauküche. Möblierte Fotos sind virtuell gestaltet; Möbel und Dekorationen sind nicht enthalten.

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigungsanfrage!

Family-Friendly Living: 4 Rooms, a Large Southwest-Facing Terrace and Garden

This **approximately 140 m² apartment** on Severin-Schreiber-Gasse in Währing offers generous space for family life. Highlights include the **approximately 56 m² southwest-facing terrace** and the **extensive communal garden with a children's playground directly in front of the apartment**.

A bright living and dining area with an **open-plan fitted kitchen and kitchen island**, two bedrooms and a smaller home office or guest room provide flexible living space. The bathroom features a bathtub, shower, double washbasin and toilet. A separate guest toilet, storage room

and basement storage unit complete the layout. Parquet flooring, underfloor heating and roller shutters add comfort. The building also offers a lift, bicycle storage and a laundry/drying room.

Türkenschanzpark, shops, schools and kindergartens are nearby. Tram lines **40 and 41**, bus **10A** and the **S45 at Gersthof station** are within walking distance. Further connections include tram **9**, bus **42A** and night bus **N41**.

Monthly rent: €2,995.00 including building operating costs. Additional charges: heating **€106.24**, hot water **€37.16**, cold water **€65.64**, billed by an external company. All amounts include VAT.

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

Unfurnished with a fitted kitchen. Furnished photos are virtually staged; furniture and decorative items are not included.

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.

Nicht ganz das passende Objekt?

Legen Sie Ihr persönliches Suchprofil an. Wir informieren Sie automatisch per E-Mail, sobald wir eine Immobilie aufnehmen, die Ihren Suchkriterien entspricht:
https://www.fm-real.at/suchprofil

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap