110 m² Dachgeschoß-Loft mit 48 m² Wohnzimmer und ca. 70 m² Dachterrasse



Objektnummer: 38772

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,94 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	1.756,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.400,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Heizkosten:	180,00 €
USt.:	176,00 €

Infos zu Preis:

Energie-Akonto: Gas EUR 144 + Strom EUR 72 brutto; zusammen EUR 216. Stellplatz optional EUR 84.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



















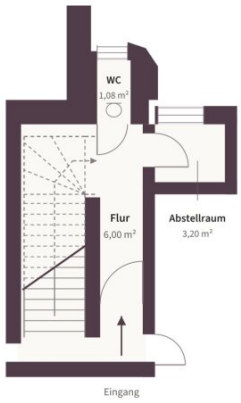


Quellenstraße 149 Top 3, 1100 Wien

Mietwohnung

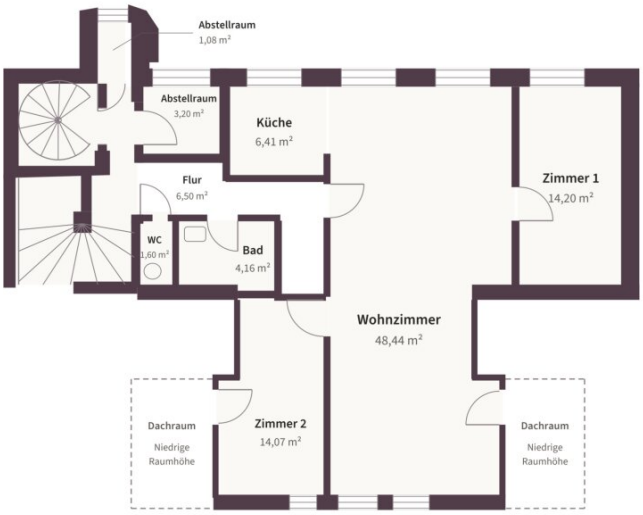
1. OBERGESCHOSS

Zugang und Nebenräume



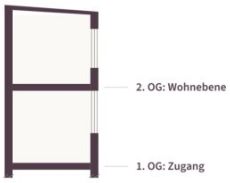
2. OBERGESCHOSS

Wohnebene



SCHNITT

Schematisch



Grundrisse nach Planvorlage. Nicht maßstäblich.

Plandarstellung und Flächen unverbindlich. Maßgeblich ist der Mietvertrag.

09.11.2026

MASCHINENFABRIK

Top 3

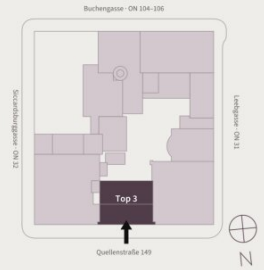
109,94 m²

WOHNFLÄCHE

Ohne Dachräume.

1. OG (Zugang)	**10,28 m²**
2. OG (Wohnebene)	**99,66 m²**

LAGEPLAN



pretia

Energieausweis für Wohngebäude

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Quellenstraße 149 - Wohnungen		
Gebäude(-teil)	TOP 1A, 1B und 2	Baujahr	1890
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	TOP 2 saniert
Straße	Quellenstraße 149	Katastralgemeinde	Favoriten
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	1101
Grundstücksnr.	2664	Seehöhe	212 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.

CO2: Gesamte dem 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 OIB-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

Ein Wohnzimmer mit 48,44 m², eine Dachterrasse mit ca. 70 m² und teilweise klimatisierte Räume: Diese großzügige Drei-Zimmer-Wohnung bietet besonderen Freiraum im Dachgeschoß einer ehemaligen Maschinenfabrik. Sie mieten unbefristet und für Mieter provisionsfrei. Die monatliche Gesamtbelastung von EUR 1.756,00 brutto umfasst die Akonti für Heizung und Strom. Ein Stellplatz kann zusätzlich angemietet werden. Mietbeginn: ab 1.12.2026 bzw. ehestmöglich.

Die Wohnebene liegt im 2. Obergeschoß (Dachgeschoß) des Bürotrakts und ist über das 1. Obergeschoß zugänglich. Sie umfasst das großzügige Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche samt Geräten, ein Bad, ein WC, Flur und Abstellräume. Auf der Zugangsebene befinden sich ein weiteres WC, Flur und Abstellraum.

Eckdaten

• Wohnfläche: 109,94 m² laut Plan

• 3 Zimmer, darunter ein 48,44 m² großes Wohnzimmer

• Separate Küche samt Geräten

• 1 Bad, 2 separate WCs und 3 Abstellräume auf Wohn- und Zugangsebene

• Dachterrasse: ca. 70 m²

• Parkettböden in den Wohnräumen; Fliesen im Nassbereich und Vorraum

• Heizung: Gastherme

• Teilweise klimatisiert

• Kein Kellerabteil

• Mietdauer: unbefristet

• Beziehbar: ab 1.12.2026 bzw. ehestmöglich

Konditionen

Hauptmietzins: EUR 1.200,00 netto zzgl. 10 % USt = EUR 1.320,00 brutto

Betriebskosten-Akonto, vorläufig: EUR 200,00 netto zzgl. 10 % USt = EUR 220,00 brutto

Bruttomiete inklusive Betriebskosten: EUR 1.540,00 monatlich

Gas-Akonto, vorläufig: EUR 120,00 netto zzgl. 20 % USt = EUR 144,00 brutto

Strom-Akonto, vorläufig: EUR 60,00 netto zzgl. 20 % USt = EUR 72,00 brutto

Monatliche Gesamtbelastung inklusive Heizung und Strom (Akonti): EUR 1.756,00 brutto

Optionaler Stellplatz: EUR 84,00 brutto monatlich zusätzlich

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten bei sehr guter Bonität; andernfalls allenfalls Erhöhung bzw. Bürgschaftserklärungen

Für Mieter provisionsfrei gemäß Erstauftraggeberprinzip.

Gut zu wissen

Zusätzliche Dachräume mit niedriger Raumhöhe sind in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten.

Die Dachterrasse erhält bis spätestens 15.5.2027 einen neuen Belag. Im Zuge dessen wird die Holz-Ständer-Konstruktion entfernt.

Gas und Strom werden über die Vermieterseite verrechnet. Die Stromabrechnung erfolgt vorläufig nach Verbrauchsschlüssel; ein eigener Stromzähler wird bis 30.6.2027 eingebaut.

Die Wartung des gemeinsamen Klima-Außengeräts wird zwischen den beiden Tops geteilt vorgeschrieben; die Wartung der Innengeräte erfolgt je Top.

MASCHINENFABRIK – Wohnen mit Geschichte und Freiraum

Die Maschinenfabrik in der Quellenstraße 149 stammt aus der Gründerzeit und steht unter Denkmalschutz. Der Architekt Oskar Laske sen. errichtete den ersten Teil des Gebäudekomplexes zwischen 1888 und 1889 im Auftrag von Hugo Reinhold Gläser. Wo früher Maschinen gebaut wurden, wird heute gewohnt und gearbeitet. Geblieben ist, was das Haus ausmacht: die Ziegelfassade nach englischem Vorbild, die großen Fabriksfenster und der geräumige Innenhof.

Jede Wohnung und Gewerbefläche ist ein Unikat mit eigener Stilrichtung.

Ein Stück Wiener Industriegeschichte. Raum für Ihre eigene Geschichte.

In derselben Liegenschaft steht auch ein Townhouse im Hof mit zwei Bädern und eigener

Dachterrasse zur Vermietung. Gerne informieren wir Sie dazu.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen.

Lage

Die Quellenstraße 149 liegt in Innerfavoriten. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie finden Sie entlang der Quellenstraße und rund um den Quellenplatz; der Arthaberpark bietet Grünraum im Grätzl. Die Straßenbahnhaltestelle Neilreichgasse (Linie 6) erreichen Sie in ca. 2 Gehminuten, die U1-Station Reumannplatz in ca. 10–12 Gehminuten. Von dort sind es mit der U1 zwei Stationen bzw. rund 3 Minuten zum Hauptbahnhof. Die Geh- und Fahrzeiten sind Richtwerte.

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 <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap