Townhouse im Hof mit 158 m², zwei Bädern und Dachterrasse



Objektnummer: 38771

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,27 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 218,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Gesamtmiete	2.234,50 €
Kaltmiete (netto)	1.550,00 €
Kaltmiete	1.835,00 €
Betriebskosten:	285,00 €
Heizkosten:	180,00 €
USt.:	219,50 €

Infos zu Preis:

Inkl. Heiz-/Warmwasser-Akonto; Strom separat. Stellplatz optional: 84 € brutto/Monat zusätzlich.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



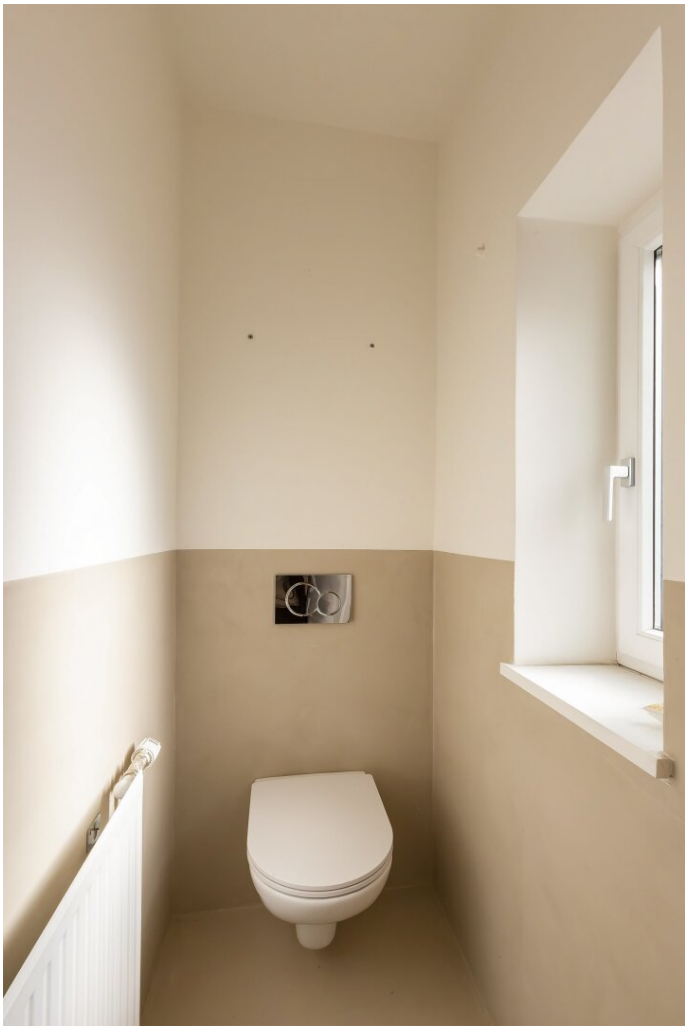






















Quellenstraße 149 Top 2, 1100 Wien

Mietwohnung

ERDGESCHOSS

Zugang und Nebenräume

OBERGESCHOSS

Drei Zimmer / Küche / zwei Bäder / zwei WCs

DACHGESCHOSS

Terrasse und Stiegenaufgang



SCHNITT

Schematisch / Höhen gerundet



MASSLEISTE



Für alle drei Grundrisse.

Plandarstellung und Flächen unverbindlich. Maßgeblich ist der Mietvertrag.

09.11.2026

MASCHINENFABRIK

Top 2

158,27 m²

WOHNFLÄCHE

Inkl. Technik-/Abstellraum und Podeste.

9,03 m²

DACHTERRASSE

EG (Zugang)	**24,54 m²**
OG (Wohnebene)	**132,55 m²**
DG (Podest)	**1,18 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 eigener Eingang im Innenhof, 158,27 m² Wohnfläche, zwei Bäder, eine charaktervolle Balkendecke und eine eigene Dachterrasse: Dieses Townhouse verbindet großzügiges Wohnen mit dem besonderen Flair einer ehemaligen Maschinenfabrik. Die Wohnung ist teilweise klimatisiert und wird unbefristet sowie für Mieter provisionsfrei vermietet. Ein Stellplatz kann zusätzlich angemietet werden. Mietbeginn: ab 1.12.2026 bzw. ehestmöglich.

Über ein wunderschönes gläsernes Stiegenhaus gelangen Sie vom eigenen Zugang im Erdgeschoß zur Wohnebene im 1. Obergeschoß. Hier erwarten Sie drei Zimmer, eine separate Küche samt Geräten, zwei Bäder, zwei WCs und Gangflächen. Im Erdgeschoß befinden sich Vorraum und Technik-/Abstellraum. Die 9,03 m² große Dachterrasse liegt im Dachgeschoß.

Eckdaten

• Wohnfläche: 158,27 m² laut Unterlagen, inklusive Technik-/Abstellraum und Podesten

• 3 Zimmer und separate Küche samt Geräten

• 2 Bäder und 2 separate WCs

• Dachterrasse: 9,03 m²

• Parkettböden in den Wohnräumen; Bodenbeschichtungen in Vorzimmern und Nassräumen

• Gas-Zentralheizung; Warmwasser teilweise über einen gemeinsamen Boiler

• Teilweise klimatisiert

• Kein Kellerabteil

• Mietdauer: unbefristet

• Beziehbar: ab 1.12.2026 bzw. ehestmöglich

Konditionen

Hauptmietzins: EUR 1.550,00 netto zzgl. 10 % USt = EUR 1.705,00 brutto

Betriebskosten-Akonto, vorläufig: EUR 285,00 netto zzgl. 10 % USt = EUR 313,50 brutto

Bruttomiete inklusive Betriebskosten: EUR 2.018,50 monatlich

Heiz- und Warmwasserkosten-Akonto, vorläufig: EUR 180,00 netto zzgl. 20 % USt = EUR 216,00 brutto

Monatliche Gesamtbelastung: EUR 2.234,50 brutto

Strom: direkte Abrechnung durch den Mieter über einen eigenen Zähler

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

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 eine Drei-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großzügiger 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