großartige 2-Zimmer Wohnung mit Tageslichtbad



Objektnummer: 2172/128

Eine Immobilie von Froschauer & Müller - Real Estate GmbH

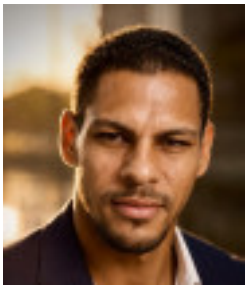
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,01 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,03
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	958,37 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Betriebskosten:	131,63 €
USt.:	109,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Froschauer

Froschauer & Müller - Real Estate GmbH
Untere Agartenstraße 38/13









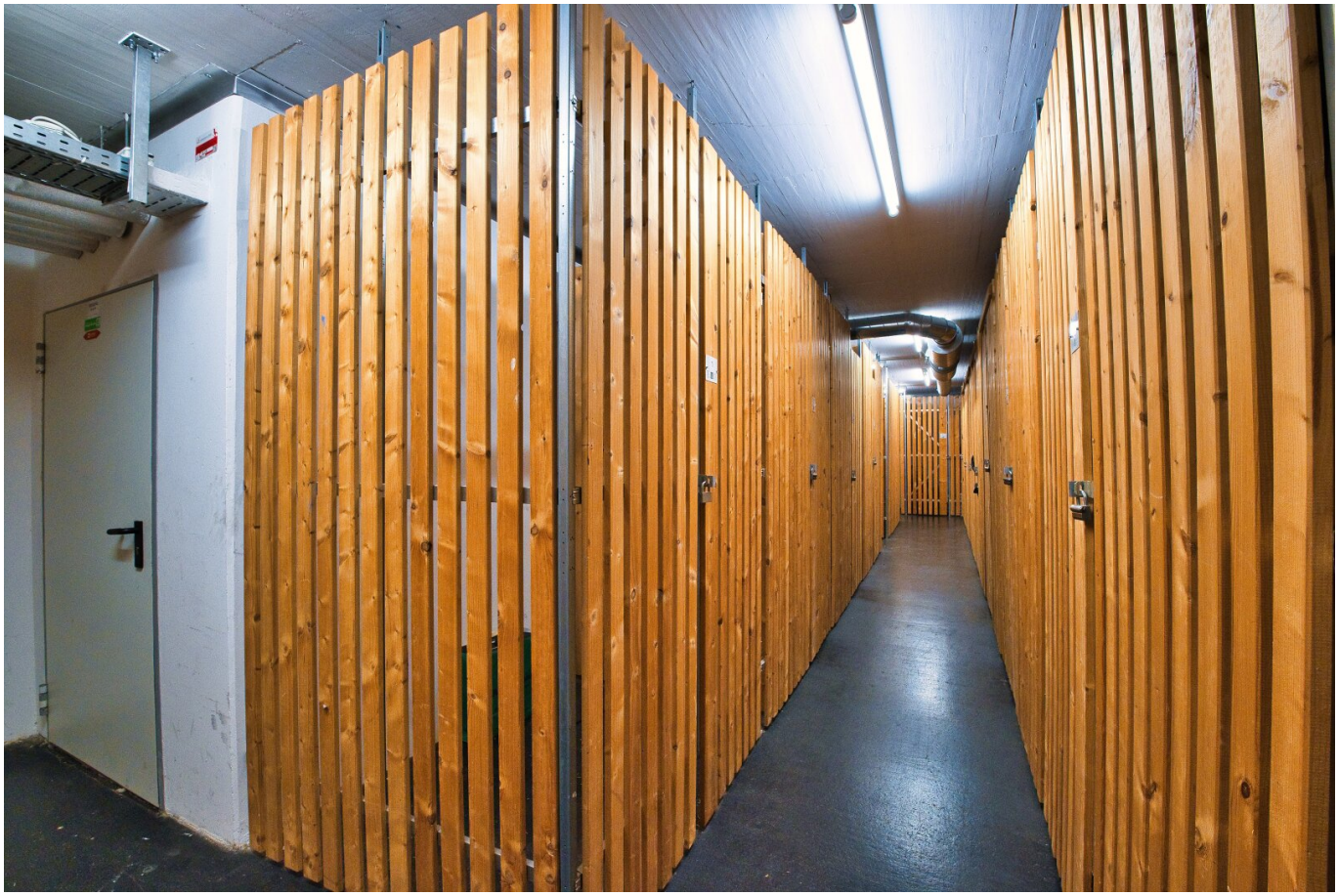








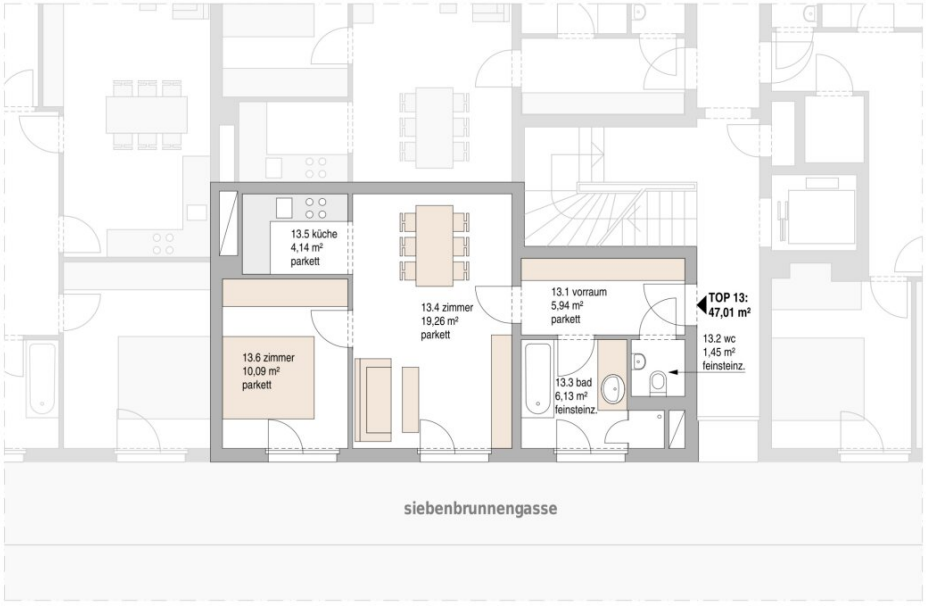




GARTENGASSE 1, 1050 Wien - STIEGE 2 TOP 13

version 090514

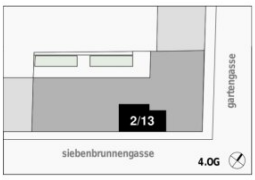
4.OG





STG 2 TOP 13 - nutzflächen

13.1 vorraum	5,94 m²
13.2 wc	1,45 m²
13.3 bad	6,13 m²
13.4 zimmer	19,26 m²
13.5 küche	4,14 m²
13.6 zimmer	10,09 m²
gesamt	47,01 m²



planung + örtliche bauaufsicht
architekten rudolf gitschthaler, hannes aichholzer - 1010 wien, maria theresienstrasse 22/12, tel 01/3156877-0, fax dw -33, architekten@gitschthaler.aichholzer.at, www.gitschthaler.aichholzer.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

TÜV AUSTRIA

BEZEICHNUNG	EA-22-0141_1050 Gartengasse 1	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2009
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Gartengasse 1	Katastralgemeinde	Margarethen
PLZ/Ort	1050 Wien-Margareten	KG-Nr.	01008
Grundstücksnr.	186/1	Seehöhe	175 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.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

TÜV AUSTRIA

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 899,3 m²	Heiztage	246 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2 319,5 m²	Heizgradtage	3647 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	8 515,5 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	3 307,9 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l_c)	2,90 m	mittlerer U-Wert	0,570 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK$_T$-Wert	35,12	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	46,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	46,0 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	93,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,02
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	149 692 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	51,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	146 226 kWh/a	HWB_{SK} =	50,4 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	29 631 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	224 498 kWh/a	HEB_{SK} =	77,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,78
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,15
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,25
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	66 035 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	290 533 kWh/a	EEB_{SK} =	100,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	175 212 kWh/a	PEB_{SK} =	60,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEB,n.ern.,SK}$ =	67 528 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	23,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEB,ern.,SK}$ =	107 683 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	37,1 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	19 964 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	6,9 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,03
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	TÜV AUSTRIA SERVICES GmbH
Ausstellungsdatum	28.11.2022	Unterschrift	TÜV AUSTRIA SERVICES GMBH Geschäftsleitung Infrastructure & Transportation Austria Team Bautechnik Deutschstraße 10, 1230 Wien
Gültigkeitsdatum	27.11.2032		
Geschäftsrahl	EA-22-0141		

Objektbeschreibung

(english version below)

Schöne 2?Zimmer?Wohnung im Herzen von Wien/Margareten:

Die Wohnung liegt im 4. Stock eines Neubaus aus dem Jahr 2010, ist dank mehrfach verglaster Fenster besonders ruhig und wird über Fernwärme beheizt; ein Personenlift, Wasch?/Trockenraum, Fahrradraum sowie ein optionaler Garagenplatz (130 €/Monat) sorgen für ausreichenden und den für Neubauten üblichen Komfort.

Einige der vom derzeitigen Mieter angeschafften Möbel können (bei Bedarf) übernommen werden. Die Wohnung kann allerdings auch leer, wie auf den Fotos zu sehen, gemietet werden.

Auf ca. 47 m² erwarten Sie ein optimal geschnittener Wohnbereich mit moderner Einbauküche, ein separates Schlafzimmer, ein hochwertiges Tageslichtbad mit Wanne/Dusche u. WM-Anschluss, ein getrenntes WC mit Handwaschbecken und Spiegel sowie ein praktisches Kellerabteil.

Die Lage ist top: zentrale Stadtlage im 5. Bezirk mit Supermarkt, Cafés, Restaurants und Naschmarkt in der Nähe, U4?Station Pilgramgasse, sowie die Buslinien 12A, 14A und 59A sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bringen Sie in rund 10 Minuten in die Innenstadt oder zum Hauptbahnhof.

?Energiebedarf: HWB 51,6

?Befristung: 5 Jahre (Möglichkeit zur Verlängerung gegeben)

Fazit:

Diese Wohnung ist perfekt für all jene, die urbanes Wohnen in einer modernen und ruhigen Umgebung schätzen. Ob Single oder Paar - hier finden Sie ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor, mitten in Wien!

Sind Sie interessiert an einer möglichen Anmietung dieser Wohnung, dann vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin.

Kaution: 3 BMM, Gebühr für die MV-Erstellung: 160,00€

English:

Beautiful 2-room apartment in the heart of Vienna/Margareten:

The apartment is located on the fourth floor of a modern building constructed in 2010. Thanks to its multiple-glazed windows, it is exceptionally quiet and is heated by district heating. A passenger lift, laundry/drying room, bicycle storage room, and an optional garage parking space (€130/month) provide all the comfort expected of a modern building.

Some of the furniture purchased by the current tenant may be taken over if required. However, the apartment can also be rented vacant, as shown in the photos.

The apartment offers approximately 47 m² of well-designed living space, comprising a spacious living area with a modern fitted kitchen, a separate bedroom, a high-quality bathroom with natural light, bathtub/shower and washing-machine connection, a separate WC with hand basin and mirror, as well as a practical private cellar storage unit.

The location is excellent: centrally situated in Vienna's 5th district, with supermarkets, cafés, restaurants and the Naschmarkt nearby. Pilgramgasse underground station (U4), as well as bus routes 12A, 14A and 59A, can be reached within a few minutes on foot and provide connections to the city centre or Vienna Central Station in approximately 10 minutes.

?Heating energy demand (HWB): 51.6

?Fixed-term lease: 5 years (extension possible)

Conclusion:

This apartment is perfect for anyone who appreciates urban living in a modern and peaceful setting. Whether you are single or a couple, this is a welcoming home in the heart of Vienna.

If you are interested in renting this apartment, please contact us to arrange a viewing.

Security deposit: 3 gross monthly rents; tenancy agreement preparation fee: €160.00

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 <500m
Krankenhaus <500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap