

# STADTKERN: RUHIGE RENOVIERTE 3 ZIMMERWOHNUNG IM DENKMALGESCHÜTZTEN STILALTBAU



Zimmer\_1\_

**Objektnummer: 3414**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 137,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,97
<b>Gesamtmiete</b>	2.056,23 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.573,12 €
<b>Kaltmiete</b>	1.869,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,08 €
<b>USt.:</b>	186,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

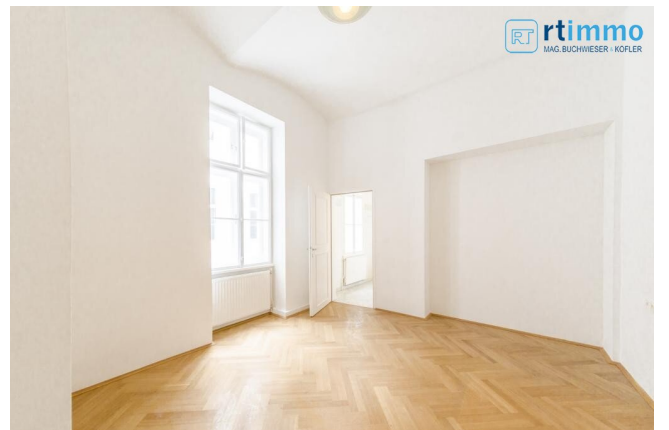
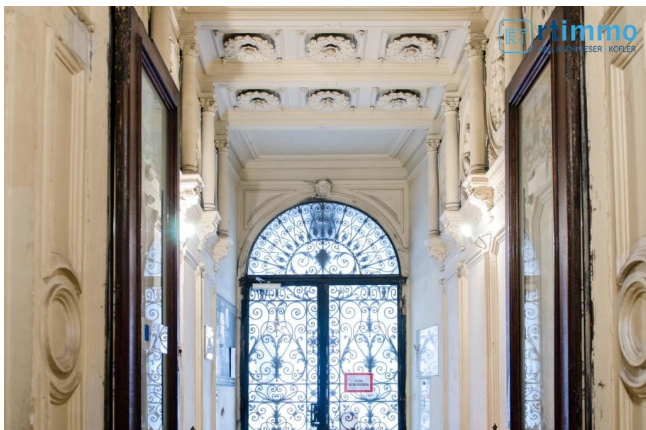
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alina Sophia Ciubenco**

RT Immobilien Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17/3-4  
1190 Wien









# Energieausweis für Wohngebäude

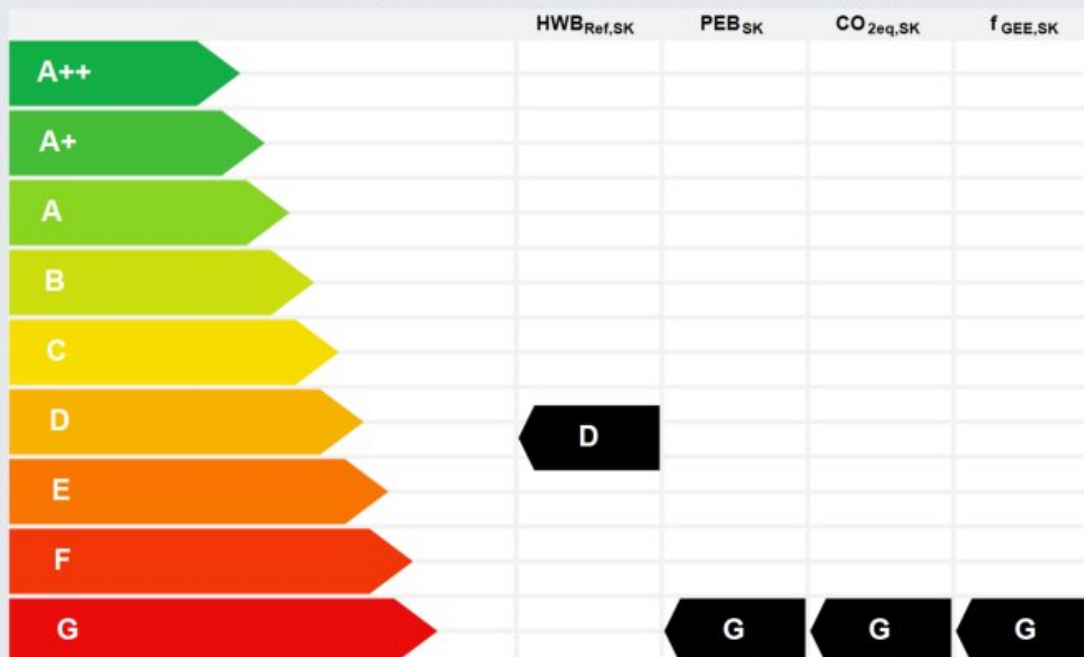
OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	HV Rosam Färbergasse 10 Wien	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)		Baujahr	vor 1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Färbergasse 1	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ, Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nummer	1004
Grundstücksnummer	335	Seehöhe	164,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung stiftlicher 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 Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie stiftlicher 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 stiftlicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich stiftlicher 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<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorketten.

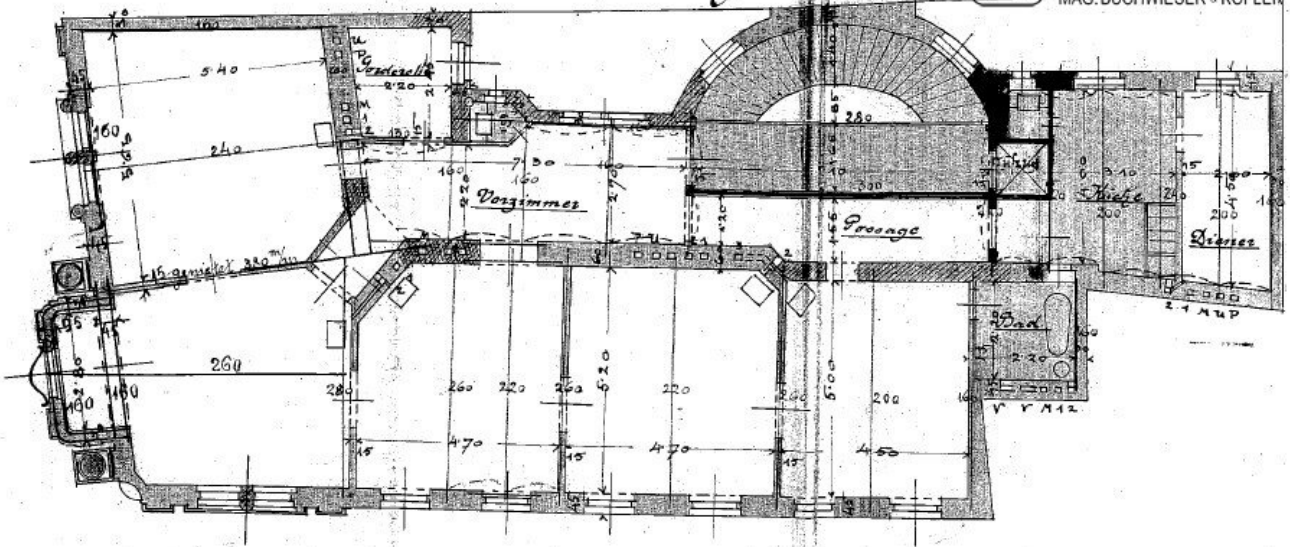
**SK**: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**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 (EA VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



II. Stock.



## Objektbeschreibung

Zur unbefristeten Vermietung kommt eine helle, hochwertige Altbauwohnung, in der sich alte und moderne Stilelemente mischen, und eine sehr angenehme Wohnatmosphäre bilden.

Die Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Haus mit außergewöhnlich beeindruckenden Stilelementen. Durch den Eingang der Wohnung, eingefasst durch eine imposante Holzvertäfelung, kommt man in einen geräumigen Vorraum, von dem Sie sowohl in eine Garderobe, das Schlafzimmer, als auch das sehr schöne Wohnesszimmer kommen. Dieses ist durch einen wunderschönen Stil Ofen und einigen Details in optisch zwei Hälften aufgeteilt. Vom Wohnzimmer kommen Sie noch in ein weiteres kleineres Zimmer und in eine vollausgestattete Küche. Ihren Schlaf können Sie im ruhigen hofseitigen Schlafzimmer genießen. Ein Marmorbad rundet den edlen Gesamteindruck ab.

### LAGE/ INFRASTRUKTUR

Das Haus liegt in einer Seitengasse zur Wipplingerasse. "Am Hof" sind Sie fußläufig in 1 Minute, Stephansplatz und Schottentor ca. 10 min fußläufig leicht erreichbar,

.

### RAUMAUFTEILUNG:

Vorraum, Wohnsalon, Komplettküche, 1 Schlafzimmer, 1 Kabinett, Garderobe, geräumiges Wannenbad, WC

### AUSSTATTUNG:

Parketten, Marmorbadewanne, vollausgestattete Küche, diverse Stilelemente

laufende Kosten

2.056,23 Gesamtierte inkl. BK und Ust.

einmalige Zahlungen

7.500 Euro Kautio

240 Euro Servicepauschale an die Hausverwaltung

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **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