

**Wettengelgasse | BEFRISTET VERMIETETE  
ANLEGERWOHNUNGEN**



**Objektnummer: 37227**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 77,67 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 41,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,75                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 508.333,33 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Kopatsch

360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20A  
1010 Wien

T +43 1 955 15 66  
H +43 676 660 7817



















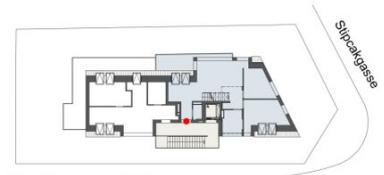
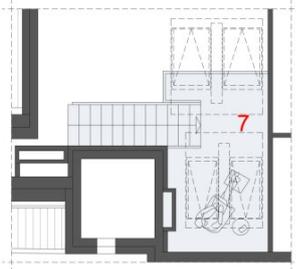
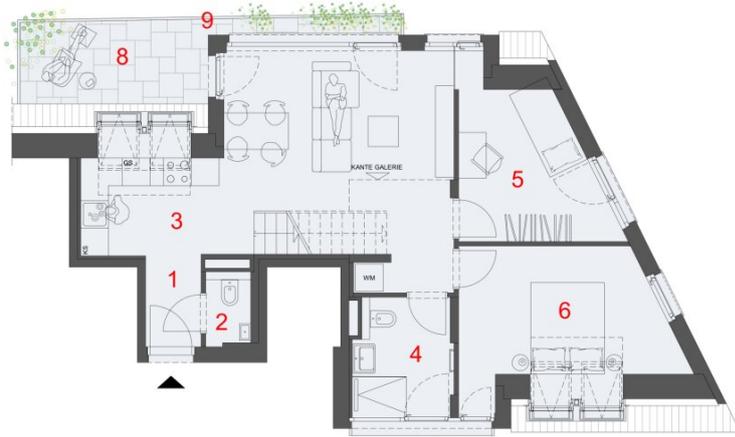












## WETTENDELGASSE 2 - 1230 WIEN

### TOP 7 - 1. DACHGESCHOSS

|   |           |           |                |
|---|-----------|-----------|----------------|
| 1 | VR        | ca. 2.39  | m <sup>2</sup> |
| 2 | WC        | ca. 1.39  | m <sup>2</sup> |
| 3 | Wohnküche | ca. 33.11 | m <sup>2</sup> |
| 4 | Bad       | ca. 5.13  | m <sup>2</sup> |
| 5 | Zimmer 1  | ca. 11.14 | m <sup>2</sup> |
| 6 | Zimmer 2  | ca. 16.91 | m <sup>2</sup> |
| 7 | Galerie   | ca. 7.61  | m <sup>2</sup> |

**Wohnnutzfläche** 77.67 m<sup>2</sup>

|   |                    |          |                |
|---|--------------------|----------|----------------|
| 8 | Kellerabteil Top 7 | ca. 2.06 | m <sup>2</sup> |
| 9 | Terrasse           | ca. 6.13 | m <sup>2</sup> |
|   | Balkon             | ca. 3.53 | m <sup>2</sup> |

**GESAMTFLÄCHE** 89.39 m<sup>2</sup>

|                        |               |   |
|------------------------|---------------|---|
| RAUMHÖHE VR/WC         | ca. 2.10-3.86 | m |
| RAUMHÖHE Bad           | ca. 2.20      | m |
| RAUMHÖHE WoKü/Zimmer 1 | ca. 0.65-4.76 | m |
| RAUMHÖHE Zimmer 2      | ca. 0.65-4.30 | m |



Stadlergasse 4/1  
T: +43/19291207

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar-Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe).

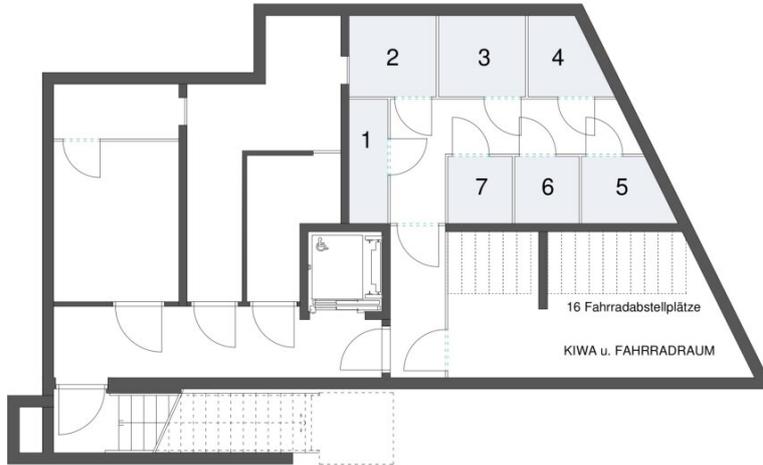
Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.  
Stand: Mai 2022

WETTENGELGASSE 2 - 1230 - WIEN

### UG - KELLERAUFTEILUNG

Wohnung Geschoss ER Nr. Größe

|       |    |   |                     |
|-------|----|---|---------------------|
| TOP 1 | EG | 1 | 2,28 m <sup>2</sup> |
| TOP 2 | EG | 2 | 3,36 m <sup>2</sup> |
| TOP 3 | OG | 3 | 3,36 m <sup>2</sup> |
| TOP 4 | OG | 4 | 2,59 m <sup>2</sup> |
| TOP 5 | OG | 5 | 2,56 m <sup>2</sup> |
| TOP 6 | DG | 6 | 2,06 m <sup>2</sup> |
| TOP 7 | DG | 7 | 2,06 m <sup>2</sup> |



Stadlergasse 4/1  
T: +43 1 9291207

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar-Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe).

Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.  
Stand: Mai 2022

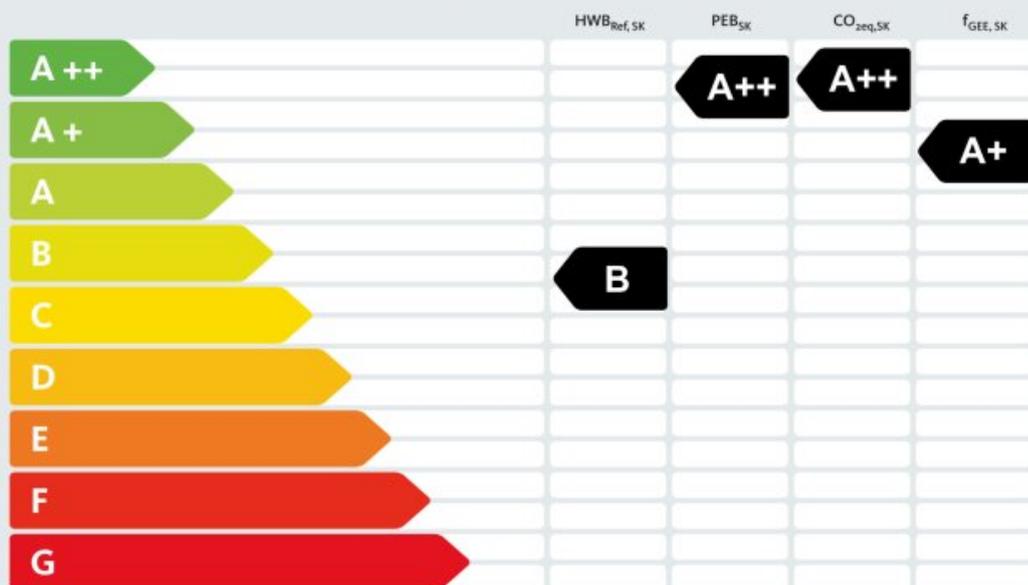
# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

|                    |   |                        |              |
|--------------------|---|------------------------|--------------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | Wettengelgasse 2                          | <b>Umsetzungsstand</b> | Planung      |
| Gebäude(-teil)     | Wohnen                                    | Baujahr                | 2022         |
| Nutzungsprofil     | Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung     |              |
| Straße             | Wettengelgasse 2                          | Katastralgemeinde      | Siebenhirten |
| PLZ/Ort            | 1230 Wien-Liesing                         | KG-Nr.                 | 01808        |
| Grundstücksnr.     | 90/3                                      | Seehöhe                | 218 m        |

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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 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<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2,eq</sub>:** 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

In diesem Neubauprojekt in der Wettengelgasse in Wien Liesing finden Sie ein nettes, familiäres Wohndyll in einem Mehrfamilienhaus mit nur 7 Parteien.

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine hochwertige Ausstattung,

Parkettböden, Videogegensprechanlagen, elegant verflieste Bäder sowie dreifach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz aus.

Das Haus verfügt über einen Personenaufzug, 3 Freiparker Stellplätze, einen Parteinkeller mit Fahrradraum.

Ein Spar Supermarkt ist etwa 6 Gehminuten entfernt. Die U6 Station Perfektastraße erreichen Sie zu Fuß in etwa 12 Gehminuten.

Aktuell stehen 5 Einheiten zum Verkauf (Erwerb sowohl zu Anlegerpreisen netto als auch Eigennutzerpreisen inkl. USt. möglich):

TOP 1: EG, 3 Zimmer, 58,46 m<sup>2</sup> WNFL, 16,81 m<sup>2</sup> Terrassen 81,27 m<sup>2</sup> Eigengarten; monatl. Nettomiete € 975,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

TOP 2: EG, 3 Zimmer, 61,23 m<sup>2</sup> WNFL, 12,89 m<sup>2</sup> Terrassen, 96,29 m<sup>2</sup> Eigengarten; monatl. Nettomiete € 965,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

TOP 3: 1. OG, 2 Zimmer, 52,87 m<sup>2</sup> WNFL, 6,79 m<sup>2</sup> Balkon; monatl. Nettomiete € 760,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

TOP 5: 1. OG; 2 Zimmer, 46,29 m<sup>2</sup> WNFL, 3,60 m<sup>2</sup> Balkon; monatl. Nettomiete € 715,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

TOP 7: Dachgeschoss, 3 Zimmer, 77,67 m<sup>2</sup> WNFL, 3,53 m<sup>2</sup> Balkon, 6,13 m<sup>2</sup> Terrasse, Nettomiete € 1.160,-- befristet vermietet bis 31.08.2029

*Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen **Herr Thomas Kopatsch** gerne unter **+43 676 660 78 17** oder **tk@wohkonzept.immo** zur Verfügung.*

**TOP 1 | DREI ZIMMER WOHNUNG MIT 2 EIGENGÄRTEN**

- Wohnzimmer mit separierter Küche inkl. allen Einbaugeräten
- praktischer Abstellraum
- Terrasse und großzügiger Eigengarten hofseitig (von Wohn- und Schlafzimmer aus begehbar)
- Privater Vorgarten
- Bad mit Walk-in Dusche
- separates WC
- zwei Schlafzimmer
- elektrische Außenbeschattungen
- Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe
- Videogegensprechanlage
- **PWK-Stellplätze** können optional für **€ 13.888,89** erworben werden

Die Wohnung ist befristet vermietet bis **31.08.2029**.

Der aktuelle Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

Hauptmietzins (netto): € 1.160,00

Betriebskostenkonto (netto): € 306,20

Umsatzsteuer (10%): € 146,62

**monatl. Gesamtmiete (brutto): € 1.612,83**

**Kaufpreis für Anleger: € 508.333,33 zzgl. 20% USt.**

*Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen **Herr Thomas Kopatsch** gerne unter **+43 676 660 78 17** oder **tk@wohkonzept.immo** zur Verfügung.*

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap