

**großartige 2-Zimmer Wohnung (45qm Wnfl. + 6qm Loggia)**



**Objektnummer: 5891**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	899,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	715,74 €
<b>Kaltmiete</b>	817,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,54 €
<b>USt.:</b>	81,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

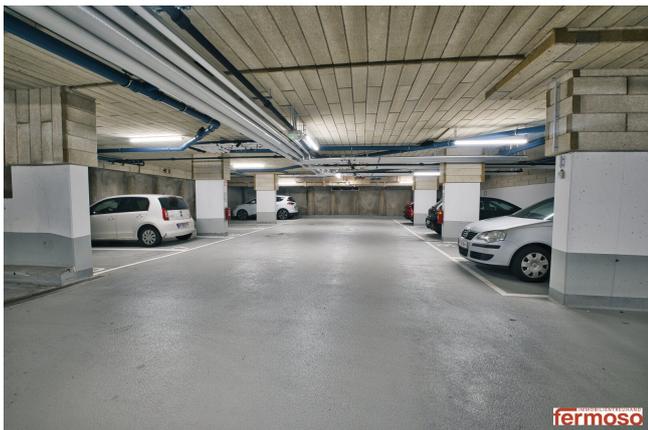
Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10











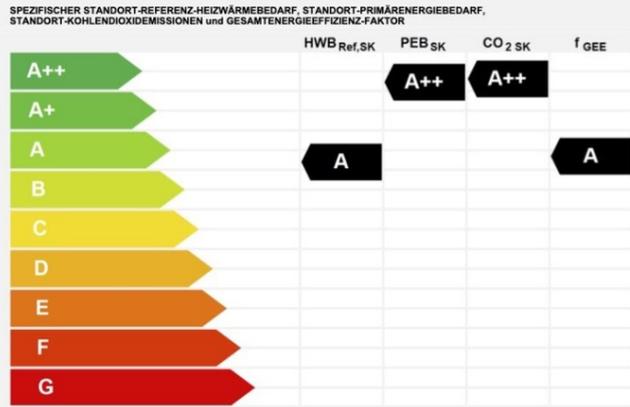
# Energieausweis für Wohngebäude

OIB

OIB-Richtlinie 1  
Ausgabe: März 2015

ecotech  
Wien

<b>BEZEICHNUNG</b>	1883 Schöpfleuthnergasse/Leopold-Fersti-Gasse			
Gebäude (-teil)	Wohnbereich	Baujahr	in Planung	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	-	
Straße	Schöpfleuthnergasse 25	Katastralgemeinde	Floridsdorf	
PLZ, Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nummer	1605	
Grundstücknummer	265/1	Seehöhe	159,00 m	



**HWB<sub>Ref,SK</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gebildeten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung alltäglicher Einträge aus Wärmelieferung, zu halten.

**PEB<sub>SK</sub>**: Der Primärenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Haushaltsstrombedarf, die üblichen Endenergieerträge und zugehörigen nicht-nutzbaren Hilfsenergiebedarf. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingesetzt werden muss (Leistungswärme).

**CO<sub>2,SK</sub>**: Der Kohlendioxidemissionsfaktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**HEB**: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserbedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dies umfasst insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmespeicherung und der Wärmeverteilung sowie alltäglicher Hilfsenergie.

**HSEB**: Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerbezogener Verbrauch festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Mehrzweckstromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**CO<sub>2</sub>**: Gemessen dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Verluste.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 1 „Energieausweis und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgang-Gesetzes (EAVG) der Erdbauabteilung für die Kennzeichnungsverfahren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ab 2004 - 2008, und es wurden übliche Abkürzungen verwendet.



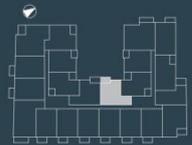
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASS ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE SOWIE AUF FUßBODENFLÄCHEN ODER AUSSENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.



SCHÖPFLEUTHNERGASSE 25  
1210 WIEN

3.OG | TOP 60

WNF 45,25 m<sup>2</sup>  
Loggia 3,10 m<sup>2</sup>  
Balkon 2,52 m<sup>2</sup>



VERMIETER

IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**

# Objektbeschreibung

## Liebe/r Wohnungssuchende/r

Lassen Sie sich begeistern von dieser wundervollen 2-Zimmer Wohnung im 21. Bezirk in Wien/Floridsdorf!

Dieses 2-Zimmer-Appartment bietet Ihnen auf insgesamt 51m<sup>2</sup> (45qm Wnfl. + 6qm Loggia) eine wundervolle Wohnatmosphäre und eine hochwertige Ausstattung. Das Apartment, welches mit Parkett, Fußbodenheizung und einer Einbauküche ausgestattet ist, befindet sich im 3. OG. Die Wohnung verfügt über eine ca. 6 m<sup>2</sup> große Freifläche und das Beste: **in einem, im Jahr 2022 erbauten, energieeffizienten Haus (Energieklasse A).**

Geheizt wird mit einer Fußbodenheizung welche mit Fernwärme betrieben wird. Alle Fenster verfügen zur Beschattung über elektrische Raffstores.

Dank des Personenaufzugs, der modernen Wohnungsausstattung, einem im Erdgeschoss liegenden Einlagerungsraum, der im Kellergeschoss des Wohnhauses liegenden Tiefgarage, der praktischen Lage mit besten Anbindungsmöglichkeiten und vielen weiteren Annehmlichkeiten, können Sie sich auf eine höchst komfortable Lösung für Ihre Wohnbedürfnisse freuen.

Die Miete beträgt 899,00 €. Optional kann in der hauseigenen Tiefgarage ein KFZ-Stellplatz zum Preis von 120,00 € inkl. MwSt. angemietet werden.

### Lage:

Die Adresse "Schöpfleuthnergasse 25" liegt nächst dem Zentrum Floridsdorfs.

Sämtliche Nahversorger liegen im direkten Umkreis und die öffentliche Verkehrsanbindung sowie auch die Straßenverkehrsanbindung sind ausgezeichnet.

Nur 100 Meter entfernt liegt der Franz-Jonas-Platz, wo allerhand an Gastronomie, Geschäfte sowie S-Bahn, U-Bahn (U6), Straßenbahn (Linie 25, 26, 30, 31) und Buslinien abfahren.

400 Meter sind es zum Floridsdorfer Wasserpark an der Oberen Alten Donau. Somit ist auch dieses wundervolle Naherholungsgebiet fußläufig erreichbar.

Weitere 400 Meter und Sie erreichen den Hubertusdamm an der neuen Donau.

Auch die Fahrradwege sind in den genannten Standorten bestens ausgebaut, was ein einfaches und rasches Erreichen Ihrer Lieblingsorte zum Kinderspiel macht.

Für Autofahrer ist, durch die Donauuferautobahn und die schnelle Erreichbarkeit weiterer wichtiger Verkehrsstraßen, die Lage ausgezeichnet.

Aus Ihrer Tiefgarage ist die Autobahn in nur 3 Minuten erreichbar.

Nutzen Sie die Chance und nehmen Sie noch heute Kontakt auf!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap