

**Neu sanierte Stilaltbauwohnung mit 2 Balkonen und 5
Zimmer bei Naschmarkt**



Objektnummer: 7274

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	165,23 m ²
Nutzfläche:	165,23 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 133,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Gesamtmiete	3.144,33 €
Kaltmiete (netto)	2.643,68 €
Kaltmiete	2.858,48 €
Betriebskosten:	214,80 €
USt.:	285,85 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DI Wolfgang Leeb

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/2
1060 Wien

T +43 1 342 222 33
H 0699/19528084
F +43 1 342 222 11

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur



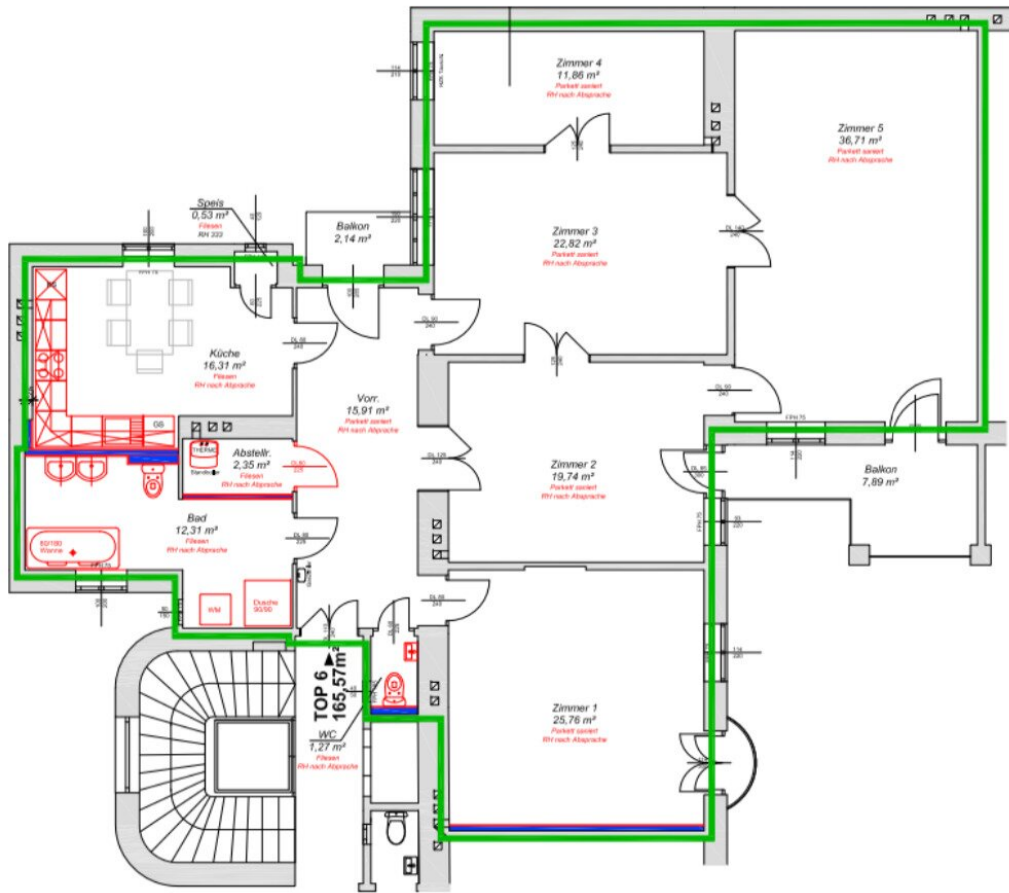












Energieausweis für Wohngebäude

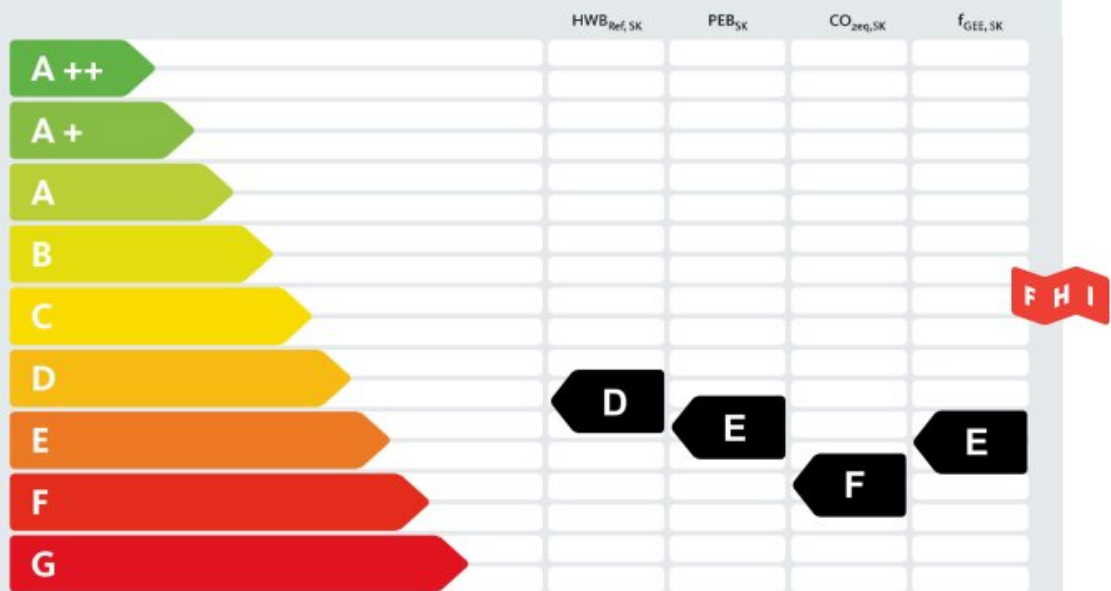
OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ingenos
INGENIEURE ARCHITECTEN ÖKOLOGEN

BEZEICHNUNG	Köstlergasse 6-8, Wohnungen	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1910
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheit	Letzte Veränderung	
Straße	Köstlergasse 6-8	Katastralgemeinde	Mariahilf
PLZ/Ort	1060 Wien-Mariahilf	KG-Nr.	01009
Grundstücksnr.	334/6	Seehöhe	180 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) 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.

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

Diese außergewöhnliche Stilaltbauwohnung aus der Jahrhundertwende vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und gelangt unbefristet zur Vermietung. Die frisch sanierte, lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Altbaus in exzellenter Lage nahe dem Wiener Naschmarkt.

In dieser alt klassischen Stilaltbauwohnung bieten fünf großzügige Räume eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit insbesondere das 36m² große Zimmer mit einem großen Balkon und Blick in den ruhigen Innenhof.

Die top moderne Küche und das Tageslichtbadezimmer mit zwei Fenster, Dusche und Badewanne fügen sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein.

Eine seltene Wohngelegenheit in top Lage für anspruchsvolle Mieter, die urbanes Wohnen auf höchstem Niveau schätzen.

Aufteilung:

- Vorraum 15,91 m²
- Bad mit WC, Wanne und extra Dusche ca. 12,31 m²
- Küche 16,31 m² mit Abstellraum ca. 1m²
- Zimmer 1 ca. 25,76 m²
- Zimmer 2 ca. 19,74 m²
- Zimmer 3 ca. 22,82 m²
- Zimmer 4 ca. 11,85 m²
- Zimmer 5 ca. 36,71 m²

- Balkon 1 ca. 2,14 m²
- Balkon 2 ca. 7,89 m²
- 1 Abstellräume inkl. Therme

Ausstattung:

- Große Kastenster
- neu ausgestattete Küche
- Hochwertige Parkettböden und graue Steinfliesen
- Klimatisierung
- großer und kleiner Balkon in den Innenhof
- Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage

Infrastruktur:

Die begehrte Lage überzeugt durch unmittelbare Nähe zum Naschmarkt, zu unzähligen Gastronomiebetrieben (Savoy, on-market, Sopherl, Neni, Deli), Billa, Bipa, DM, Ärzte, Erste Bank sowie durch eine hervorragende öffentliche Anbindung (U4, 13A, 58A). Die U4 Pilgramgasse ist nur 2 min. entfernt mit einem großen Parkplatz. In der hauseigenen Garage sind noch Parkplätze auf Anfrage vorhanden.

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 <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap