

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Garten & Loggia in 1210
Wien, U-Bahn-Nähe, 1.149 € Miete**



Objektnummer: 6904

Eine Immobilie von Feroso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	56,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	18,84 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.149,00 €
Kaltmiete (netto)	926,32 €
Kaltmiete	1.044,55 €
Betriebskosten:	118,23 €
USt.:	104,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

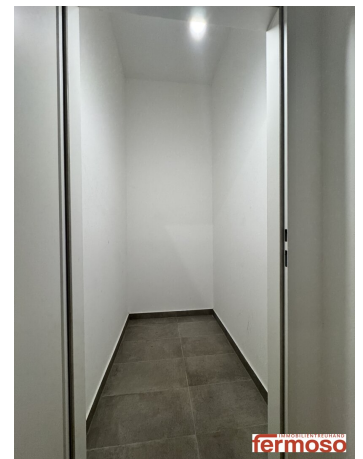


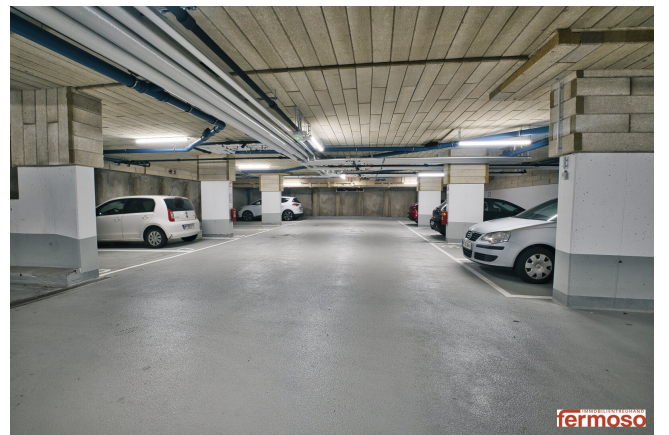
Ilksev Karakas

Fermoso Immobilientreuhand GmbH











Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichische Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 8
Ausgabe: März 2015

ecotech
Wien

BEZEICHNUNG 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

Spezifischer Standort-Referenz-Heizwärmebedarf, Standort-Primärenergiebedarf, Standort-Kohlendioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienz-Faktor

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,SK}	f _{GEE}
A++		A++	A++	
A+				
A	A			A
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gebrauchten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung alltäglicher Einträge aus Wärmelieferung, zu halten.

PEB_{SK}: Der Primärenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich alltäglicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingesetzt werden muss (Leistungseingabe).

CO_{2,SK}: Der Kohlendioxidemissionsfaktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

HEB: Der Heizenergiebedarf wird zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dies umfasst insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmespeicherung und der Wärmelöschung sowie alltäglicher Hilfsenergie.

HWB: Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerbezogener Deckungsbedarf festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Mehrzweckstromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

CO₂: Diesem ist der 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 8 „Energieausweis und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgabengesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008, und es wurden übliche Abstraktionsraten unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1440. Ein Produkt der BulliDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co KG. Str: ECT-3 **fermoso** IMMOBILIENTREUHAND





IMMOBILIENREHAND
fermoso

Plan:



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im schönen 1210 Wien! Diese attraktive Wohnung im Erdgeschoss bietet mit 56,3 m² Wohnfläche den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die Wohnung besticht durch zwei großzügige Zimmer, die mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet sind und ein gemütliches, freundliches Ambiente schaffen. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie an kalten Tagen wohlige Wärme und behaglichen Komfort. Das helle Badezimmer mit moderner Dusche rundet das Raumangebot perfekt ab.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der private Garten sowie die einladende Loggia und Terrasse – hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, Gäste empfangen oder einfach die Sonne genießen. Der praktische Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag, und ein Fahrradraum steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Lage ist optimal für alle, die Wert auf eine hervorragende Verkehrsanbindung legen: U-Bahn, Straßenbahn, Bus sowie Bahnhof und Autobahnanschluss sind schnell erreichbar. So gelangen Sie flexibel und bequem in alle Teile Wiens und darüber hinaus.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken, eine Klinik sowie Schulen, Kindergärten und Hochschulen – von der Universität bis zur Höheren Schule. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bereit.

Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt und ist kabel- bzw. satelliten-TV-anschlussfähig, was für bestmögliche Unterhaltung und Komfort sorgt.

Die monatliche Miete von 1.149,00 € macht dieses Angebot zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis in dieser begehrten Lage.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, urbanes Wohnen mit ruhiger Gartenidylle zu verbinden – Ihr neues Zuhause in 1210 Wien wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser wunderschönen Wohnung.

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