

**TABORSTRASSE | ALTBAUWOHNUNG MIT 4 ZIMMER,  
SEPARATER WOHNKÜCHE UND BALKON |  
UNBEFRISTETE VERMIETUNG**



**Objektnummer: 38436**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1020 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1908                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 135,67 m²             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 137,69 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 129,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,96                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.595,00 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.957,79 €            |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.359,09 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 324,54 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 235,91 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Alicja Comber**



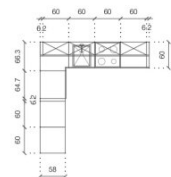












|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Gesamt.     | 133,41 m <sup>2</sup> |
| Alte Fläche | 135,67 m <sup>2</sup> |
| Terrasse    | 2,03 m <sup>2</sup>   |



|                                                        |         |                                           |                    |       |
|--------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------|--------------------|-------|
| HOLLERBACH IMMOBILIEN GMBH<br>Riedgasse 4/5, 1070 Wien | ENTWURF | Taborstraße 21A<br>Top 29<br>Wohnung Plan | A3<br>29 x 42,0 cm | 01/02 |
|                                                        | 1 : 75  |                                           |                    |       |

# Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

|                |                                             |                   |              |
|----------------|---------------------------------------------|-------------------|--------------|
| Bezeichnung    | Taborstraße 21-21A, Stiege 2                |                   |              |
| Gebäudeteil    | Gesamtenergieausweis                        |                   |              |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinh... | Baujahr           | 1908         |
| Straße         | Taborstraße 21A/2                           | Katastralgemeinde | Leopoldstadt |
| PLZ/Ort        | 1020 Wien-Leopoldstadt                      | KG-Nr.            | 01657        |
| Grundstücksnr. | 65                                          | Seehöhe           | 162          |

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

|                                  |            |                |                        |             |            |
|----------------------------------|------------|----------------|------------------------|-------------|------------|
| <b>HWB</b>                       | <b>129</b> | <b>kWh/m²a</b> | <b>f<sub>GEE</sub></b> | <b>1,96</b> | <b>-</b>   |
| Energieausweis Ausstellungsdatum |            | 04.06.2024     | Gültigkeitsdatum       |             | 03.06.2034 |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Der Energieausweis besteht aus | <ul style="list-style-type: none"><li>- einer ersten Seite mit einer Effizienzsкала,</li><li>- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,</li><li>- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,</li><li>- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.</li></ul> |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HWB              | Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| f <sub>GEE</sub> | Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| EAVG §3          | Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| EAVG §4          | (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| EAVG §6          | Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| EAVG §7          | (1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.<br>(2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| EAVG §8          | Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| EAVG §9          | (1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist.<br>(2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt,<br>1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder<br>2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen. |

# Objektbeschreibung

## TOLLER STILALTBAU - TABORSTRASSE

Sie erreichen die sanierte Wohnung (**Zweitbezug nach Generalsanierung**) über einen repräsentativen Eingangsbereich und Stiegenhaus. Im **2. Liftstock** angekommen, erwartet Sie eine großzügig aufgeteilte **4-Zimmer-Wohnung mit Balkon**. Die Wohnung besticht durch edlen Parkett, welcher nahtlos durch die Räume verlegt ist, Kassettentüren, hohe Räume und als Highlight der **hofseitige Balkon**. Ein durchdachter Grundriss bietet Ihnen 4 sowohl zentral als auch **separat begehbare Zimmer** und eine **separate Wohnküche** samt hochwertiger **Einbauküche**. Das Badezimmer wurde großzügig mit einer Badewanne, einer Dusche, Waschmaschinenanschluss und Doppelwaschbecken ausgestattet. Weiters sind die Deckenspots in Küche und Badezimmer sowie Vorzimmer zu erwähnen, die für optimale Lichtverhältnisse sorgen.

Die Fakten:

- WNFL: 135,67 m<sup>2</sup>
- zzgl. 2,03 m<sup>2</sup> großem Balkon
- Zimmer: 4
- Bad: 1, mit Wanne und Dusche, Doppelwaschtisch
- WC: 1, separat mit Handwaschbecken
- Küche: neu, vollmöblierte EWE Einbauküche mit AEG Geräten,
- Schranknische
- Stockwerk: 2. Etage (mit Lift)
- Kellerabteil

## **Verkehrsanbindung:**

- U2 Station Taborstraße,
- U1 Station Schwedenplatz,
- Straßenbahnlinie 1 und 2, Station Kameliterplatz,
- Buslinie 5A,
- zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten, Banken, Apotheken etc. in unmittelbarer Gehnähe

## **Konditionen:**

- monatl. Gesamtmiete (inkl. BK und 10% USt.) € 2.595,00
- Kautions: 3 BMM
- Mietvertragserrichtungsgebühr: € 100,- (inkl. 20% USt.)
- Mietdauer: unbefristet, Mietbeginn: ab Juli 2026 möglich

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet und kann nach Abstimmung mit der Vormieterin bereits besichtigt werden.

**Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins fragen Sie bitte schriftlich bei Frau Alicja Comber [ac@lageeins.com](mailto:ac@lageeins.com) an. Sie werden verlässlich über eine**

## **Besichtigungsmöglichkeit informiert!**

### **Die Fotos stammen aus der Erstvermietung in 2023.**

*Die 360lage eins GmbH weist darauf hin, dass wir zur Vermittlung von gegenständlichem Mietgegenstand ausschließlich von der Vermieterseite beauftragt sind und wir daher nur dessen Interessen vertreten. Es wird kein Gebrauch von der Doppelmaklertätigkeit gemacht.*

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 <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap