

**EDI N° 7 -Anlegerhit! Gut durchdachte Zweizimmer
Wohnung mit Loggia**



Wohnraum

Objektnummer: 1939/133116

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	37,62 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	223.250,00 €
Betriebskosten:	93,36 €
USt.:	9,34 €

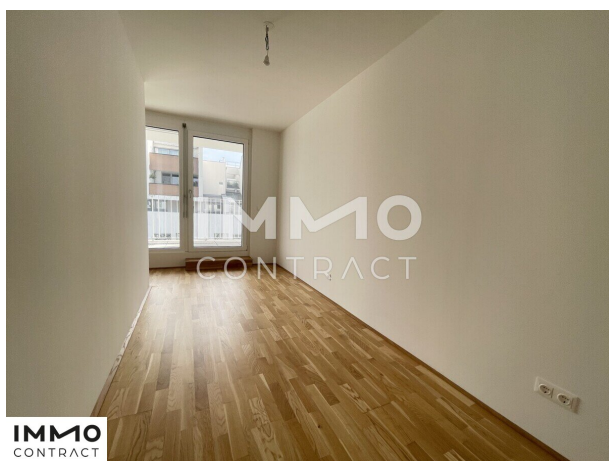
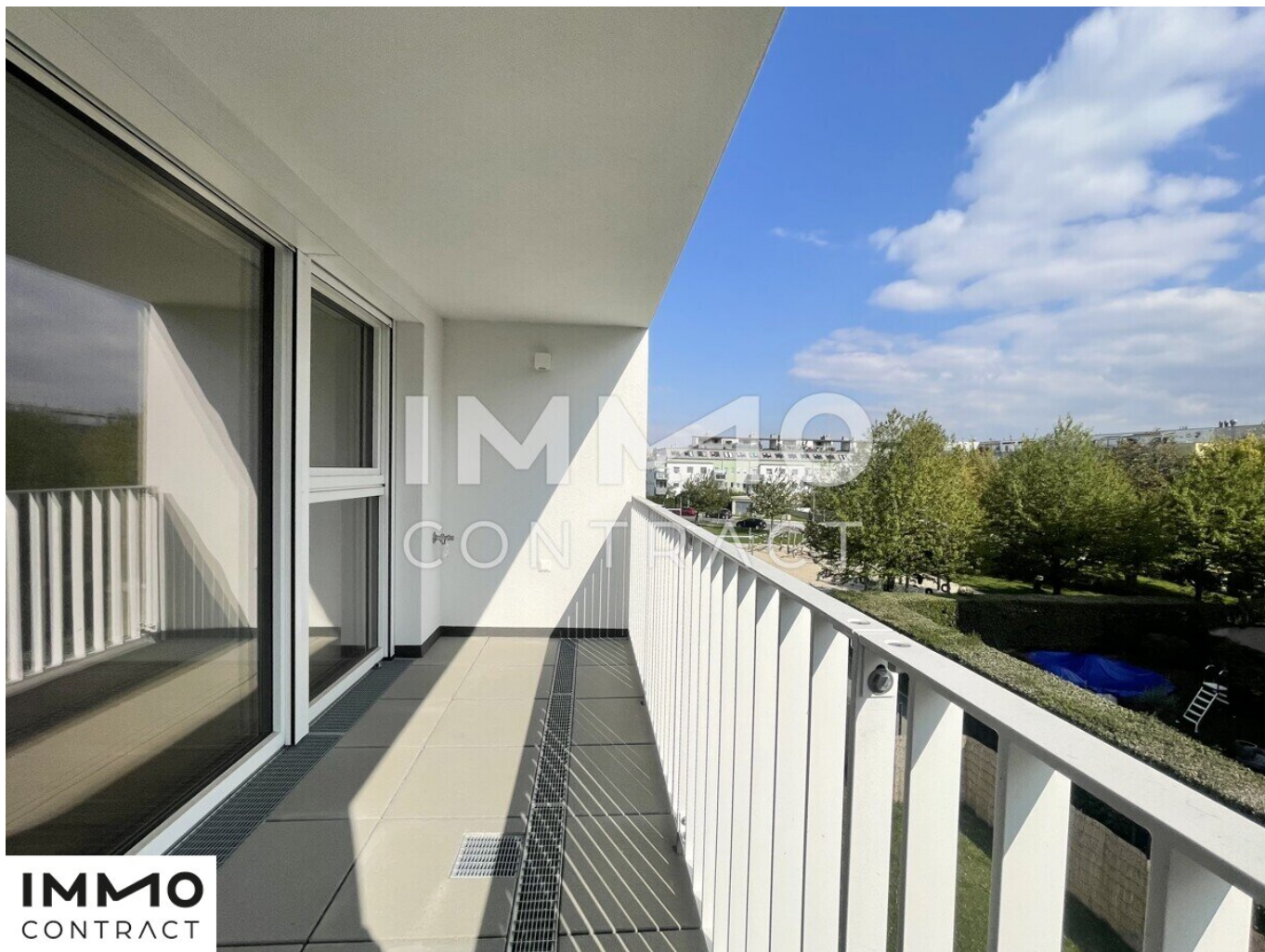
Ihr Ansprechpartner

Patrick Felsinger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8829 9616

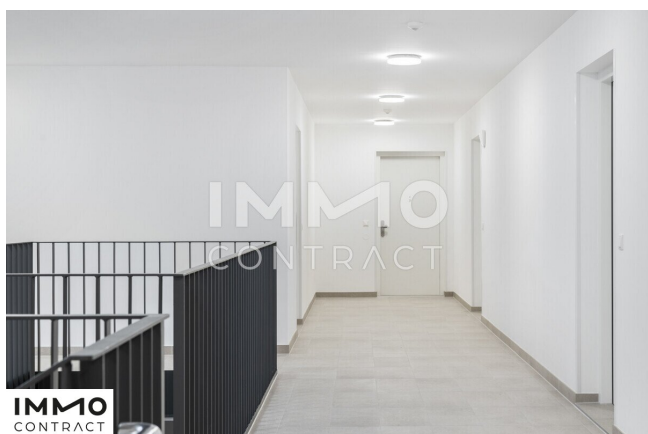
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



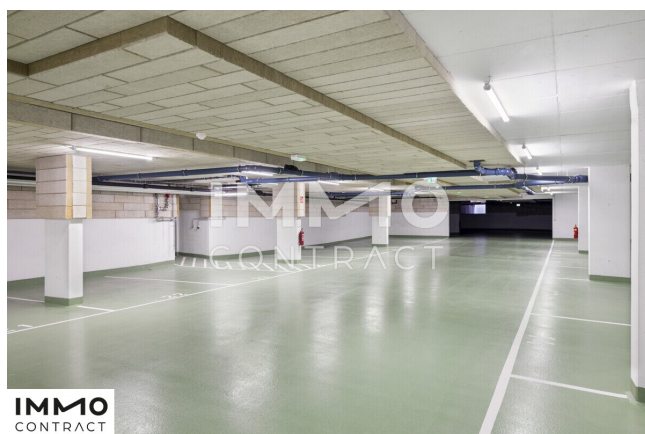




IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT



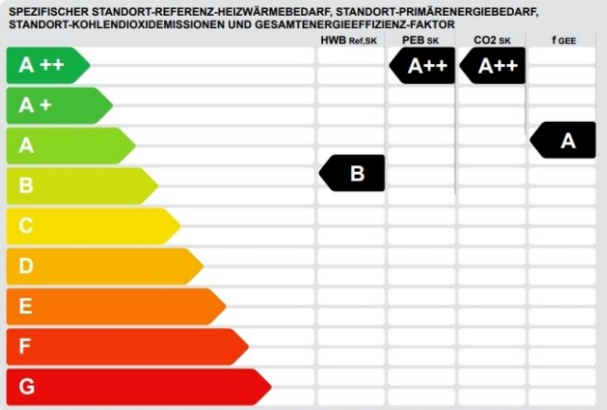
IMMO
CONTRACT

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichisches
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	19-197 WHA Ed-Finger-Straße 7C_V01		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Ed-Finger-Straße 7C/4	Katastralgemeinde	Stammersdorf
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nr.	01616
Grundstücksnr.	543/9	Seehöhe	164 m



HWB: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWB: Der Wasserverbrauch ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als stufenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Wasserverbrauch die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeerzeugung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HSEB: Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, zusätzlich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte der Endenergiebedarf zurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

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 Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

iert für Pilz & Partner Ziviletechniker GmbH

PN

26.03.2021

IMMO
CONTRACT

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichisches
Institut für Bautechnik

GEBÄUDEKATEGORIEN					
ziff Brutto_Grundfläche	4 579,84 m²	charakteristische Länge	222 m	mittlerer U-Wert	0,265 W/mK
Bruttogröße	3 663,87 m²	Klimazone	IX	LEK-Wert	18,82
Brutto-Volumen	14 538,03 m³	Höhe	222 m	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Höhe	6 679,28 m	Höhe	2011 K2	Baumasse	nichtschwer
Komfort (AV)	0,45 m	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Sub-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzwerte)	Wohnen
Referenz-Heizwärmebedarf	21,0 kWh/m²
Referenz-Endenergiebedarf	21,0 kWh/m²
Endenergiebedarf	21,0 kWh/m²
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,10
Erneuerbare Anteil	0,10

zBHEIZ- UND ENERGIEMERGENGE (Referenzwerte)	
Referenz-Heizwärmebedarf	21,0 kWh/m²
Referenz-Endenergiebedarf	21,0 kWh/m²
Referenz-Primärenergiebedarf	21,0 kWh/m²
Referenz-Kohlendioxidemissionen	21,0 kWh/m²
Referenz-Endenergiebedarf	21,0 kWh/m²
Referenz-Primärenergiebedarf	21,0 kWh/m²
Referenz-Kohlendioxidemissionen	21,0 kWh/m²
Referenz-Endenergiebedarf	21,0 kWh/m²
Referenz-Primärenergiebedarf	21,0 kWh/m²
Referenz-Kohlendioxidemissionen	21,0 kWh/m²
Referenz-Endenergiebedarf	21,0 kWh/m²
Referenz-Primärenergiebedarf	21,0 kWh/m²
Referenz-Kohlendioxidemissionen	21,0 kWh/m²

DETAILL	
Erstellt	Pilz & Partner ZT GmbH
Ausstellungsdatum	16.03.2021
Gültigkeitsdatum	17.03.2021

IMMO
CONTRACT

iert für Pilz & Partner Ziviletechniker GmbH

PN

26.03.2021

DACHGESCHOSS - Top 2.29

WNFL. mit Loggia: 44,67 m²



Gang	4,39 m ²
Bad	6,00 m ²
Wohnküche	15,75 m ²
Zimmer	11,48 m ²
Loggia	7,05 m ²



Objektbeschreibung

EDI N° 7 – Narrisch Gut Wohnen:

Vermittlung – Finanzierung – Vermietung

Die Vorsorgewohnungen im Projekt EDI°7 – Ruhelage mit Grünblick sind eine attraktive Möglichkeit um für die eigene Zukunft vorzusorgen – Sicherheit für mehrere Generationen garantiert!

Nachfolgend erhalten Sie einen Überblick über das Projekt:

Das Objekt umfasst 58 Wohneinheiten mit Größen zwischen 30 und 80 Quadratmetern.

Die angebotenen Wohnungen haben zwischen 1,5 und 3 Zimmer und fast alle Einheiten sind mit einer Freifläche ausgestattet. Zudem stehen 58 Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Der Verkauf erfolgt ohne Provisionsabgabe.

Wichtige Punkte für Sie

- * Solide, attraktive Renditen
- * Sicherer Vermögenswert durch Eintragung ins Grundbuch, voraussichtlich konstante Wertsteigerung über einen Betrachtungszeitraum von mehreren Jahren
- * Regelmäßige Mieteinnahmen – Inflationsschutz dank jährlicher Indexierung
- * Zahlreiche steuerliche Vorteile
- * Variabler Eigenmitteleinsatz

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu unseren Kooperationspartnern her.

Ein Prozess – Ein Ansprechpartner

Damit die gesamte Abwicklung zeit- und kostensparend abläuft, bieten wir Ihnen eine umfassende Rundumbetreuung:

1. Individuelle Bedarfsanalyse und Beratung– somit werden wir Ihren persönlichen Bedürfnissen gerecht.
2. Anschaffung über Ihren IMMOcontract-Berater – wir kümmern uns um die Abwicklung des Kaufs.
3. Finanzierung über unsere Kooperationspartner – gemeinsam bieten wir Ihnen attraktive Finanzierungslösungen.
4. Vermietung durch Ihren IMMOcontract-Berater – wir finden für Sie geeignete, bonitätsstarke Mieter.

Der korrespondierende Eigennutzerpreis beträgt EUR 241.000.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap