

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



Wohnraum

**Objektnummer: 1939/133116**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

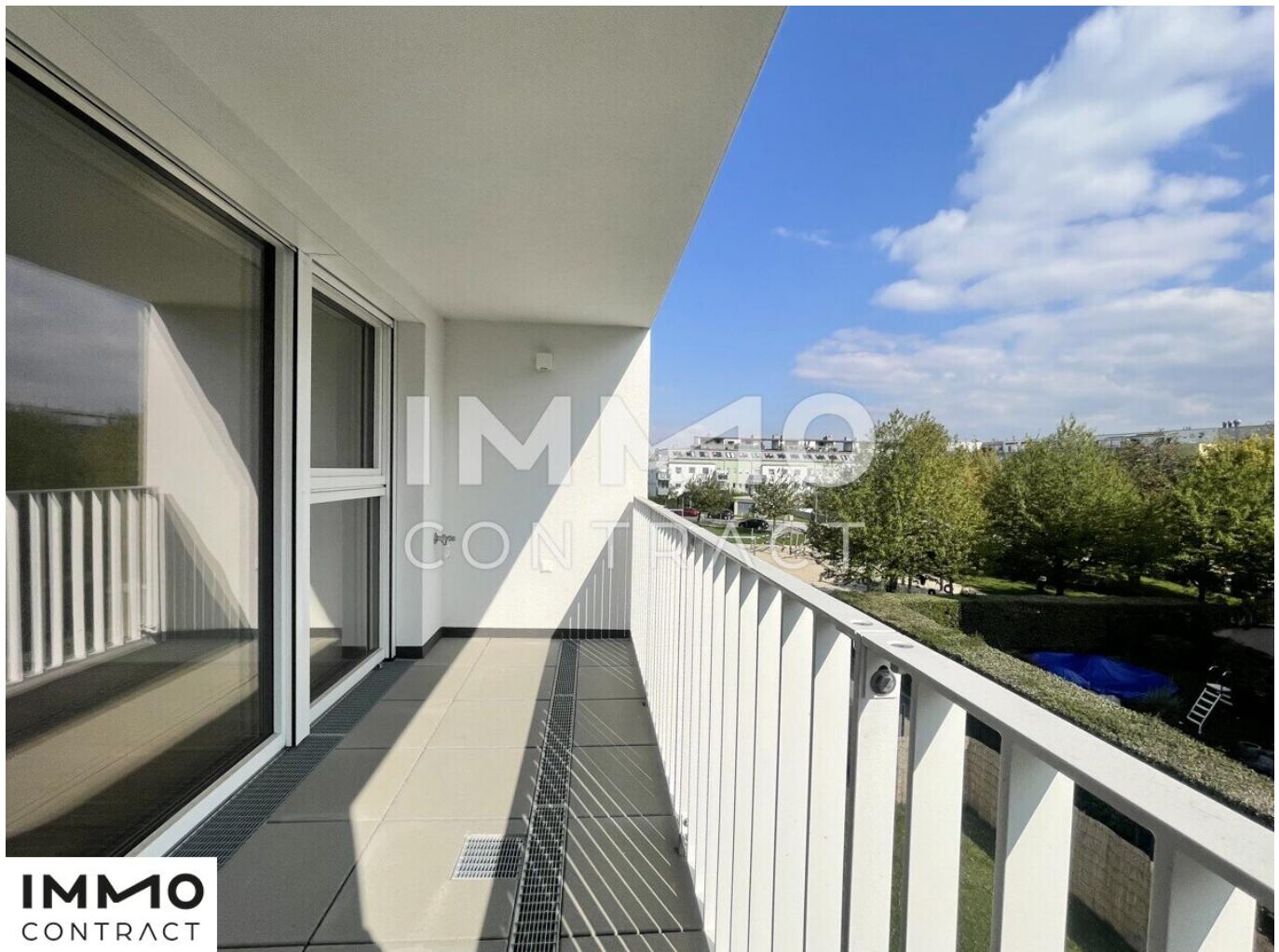
## Ihr Ansprechpartner

### Patrick Felsinger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 8829 9616

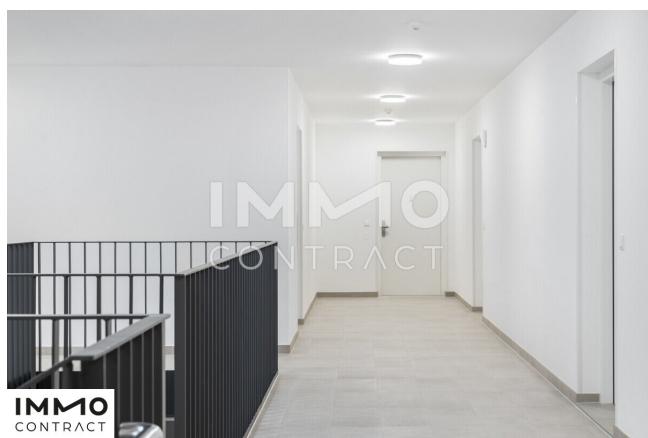
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



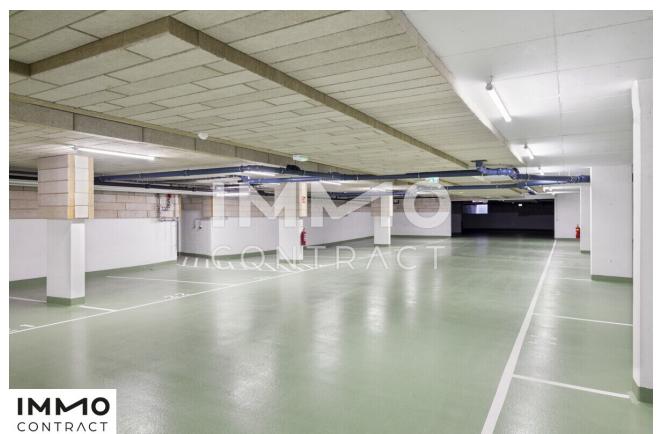




**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT



**IMMO**  
CONTRACT

# Energieausweis für Wohngebäude

OB-Referenz 6  
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	19-197 WHA Edi-Finger-Straße 7C _V01		
Gebäude-(teil)	Wohnen	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Edi-Finger-Straße 7C/4	Katastralgemeinde	Stammersdorf
PLZ/Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nr.	01616
Grundstücksnr.	543/9	Seehöhe	164 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHALENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOREN**

	HWB Ref.5K	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++	A++	A++		
A +				
A				
B		B		
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf eine normativ geforderte Raumtemperatur, unter Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmeübergabe, zu halten.

**WBB:** Der Wärmebedarfsumfang ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als Berechnungswert definiert. WBB = 100 %.

**HEB:** Der Heizenergiebedarf wird zusätzlich zum Heiz- und Wasserspeisewärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dass zählen insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmedurchgang, der Wärmedurchdrift und der Wärmeabgabe eines allfälligen Kühlsystems.

**HWB:** Der Haushaltstrombedarf ist als flächenbezogener Detaillustrom festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergierückgriffe und zusätzlich eins oder mehrere Energiebedarfe, die aus dem Endenergiedefizit durch die Anwendung von einer Energiequelle, die eingespart werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste an allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>R</sub>) und einen nichterneuerbaren (PEB<sub>N</sub>) Anteil auf.

**CO2:** Gesamt den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohalendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bauökonomie in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gemeinschaftsrichtlinie in Bezug auf den Energieeinsparungs-Vorlage-Index (EER). Das Emissionszertifikat für die Kommerzialisierungen zu Primärernergie und Kohalendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

iert für Pilz & Partner Ziviltechniker GmbH

PN

26.03.2021

**DACHGESCHOSS - Top 2.29**WNFL. mit Loggia: 44,67 m<sup>2</sup>

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

**IMMO**  
CONTRACT

# 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