2-Zimmer Wohnung in U-Bahn Nähe

Objektnummer: 1966

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 113,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,26
Gesamtmiete	745,02 €
Kaltmiete (netto)	530,91 €
Kaltmiete	675,47 €
Betriebskosten:	124,56 €
USt.:	69,55 €

Provisionsangabe:

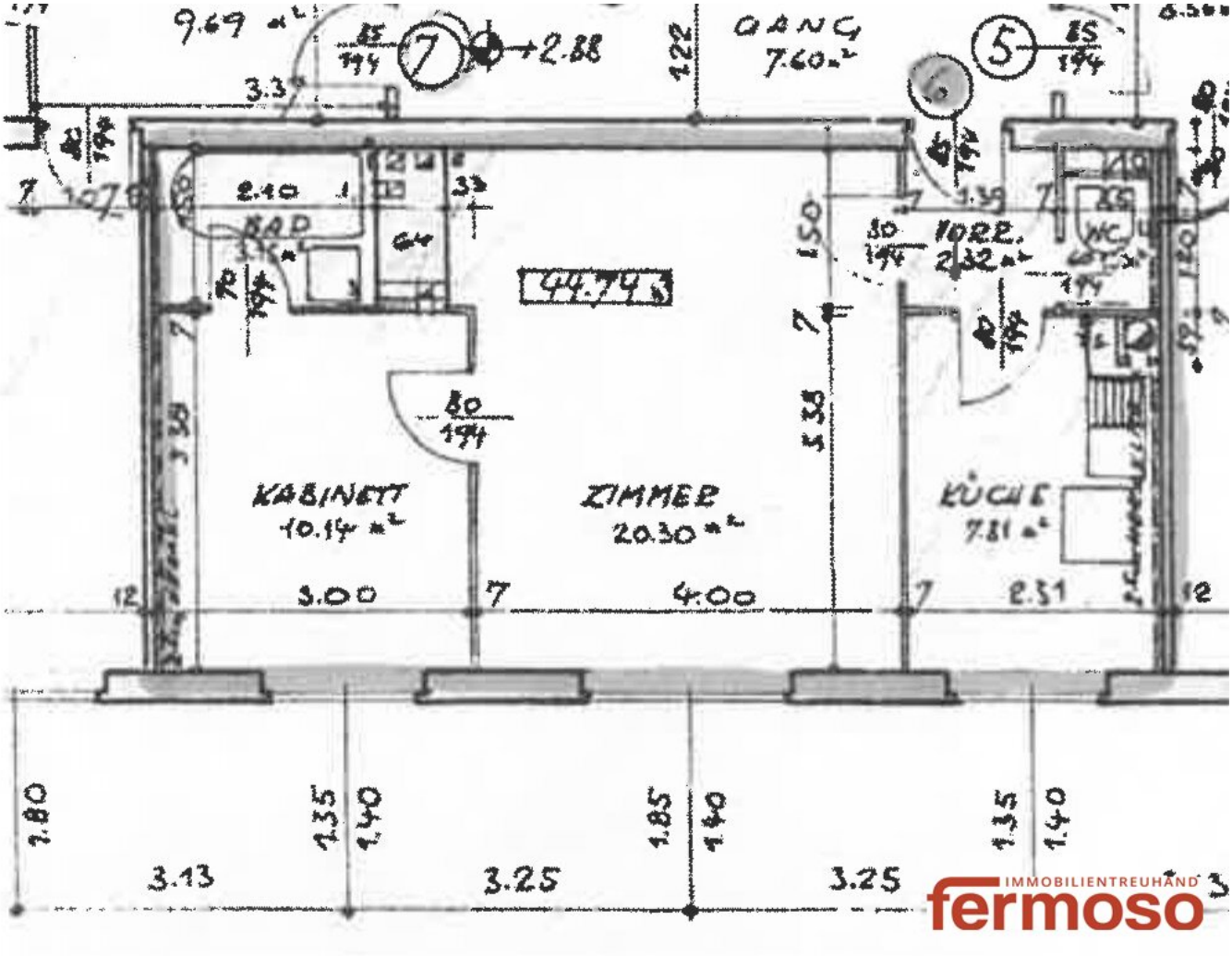
894,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Peter Gruber

Fermoso Immobilientreuhand GmbH

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



IMMOBILIENTREUHAND fermoso

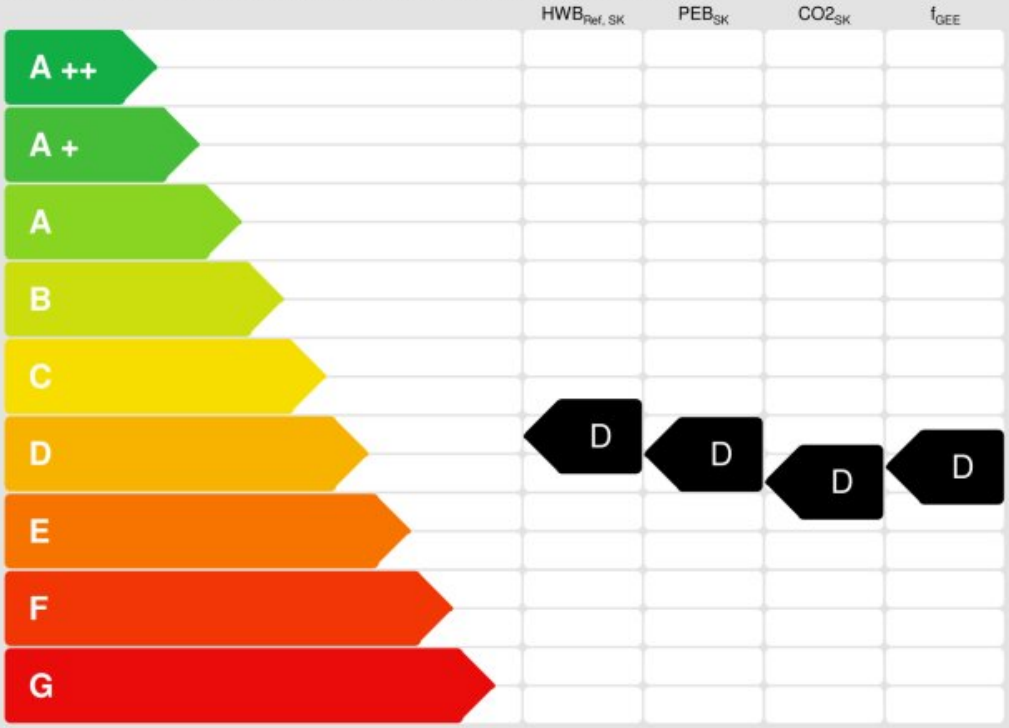
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	1100 Wien, Leibnitzgasse 21		
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1965
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Leibnitzgasse 21	Katastralgemeinde	Favoriten
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	1101
Grundstücksnr.	660/2, 660/1	Seehöhe	212 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergier

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, 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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen emeuerbaren (PEB$_{ern}$) und und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter 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 über die Gesamtenergieeffizienzvon Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum [illegible] für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofi Duo" Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 23.04.2019, www.etu.at

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

Objektbeschreibung

beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz; generalsaniert im Jahr 2017; nur wenige Meter zu beliebter Einkaufsstraße

Diese modern sanierte Neubauwohnung in der Leibnizgasse steht ab Mai 2023 zur Vermietung.
Auf 45m² weiß die Wohnung durchaus zu überzeugen.

Eckdaten:
• Einbauküche mit allen Geräten und Platz für einen Esstisch
• Wohnzimmer mit 20m²
• Schlafzimmer
• Badezimmer mit Dusche
• separate Toilette

Komplette Rundumerneuerung im Zuge der Generalsanierung 2017:
• neue Parkettböden
• neue Einbauküche
• neue Fenster
• neues Badezimmer u. Toilette
• neue Gastherme (letzte Wartung 01/2023)

Trotz sehr urbaner Lage finden Sie im Innenhof eine wunderschöne Grünfläche, welche zum verweilen einlädt. Hier lassen sich wunderbar sonnige Nachmittage verbringen, oder auch einfach nur die Wäsche aufhängen.
Ebenso befindet sich im Haus ein Fahradraum, sowie ein der Wohnung zugeteiltes Kellerabteil.

Mit der Favoritenstraßen haben Sie in unmittelbarer Nähe eine der größten Einkaufsstraßen Wiens. Hier finden Sie alle Geschäfte zum Einkauf des täglichen Bedarfs, viele Restaurants, Sporteinrichtungen jeglicher Art und alles was es für eine Einkaufstour braucht.

Ebenfalls sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.
Mit der U1 gelangen Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum. Weiters halten am Reumannplatz die Straßenbahnlinien 6 u. 11, sowie die Buslinien 7A, 14A, 65A, 66A, 68A u. 68B.
Weitere Anschlüsse und ua. der Hauptbahnhof, wo sich auch die S-Bahn befindet, befinden sich ebenso in der Nähe.

Mittels des **360-Grad Rundgangs** können Sie sich einen ersten Eindruck der Wohnung verschaffen: https://my.matterport.com/show/?m=N5qdUNNZVTE

Bei näherem Interesse sind gerne Besichtigungen Vorort möglich.

Ansprechpartner:
Thomas Froschauer
tf@fermoso.at
+43 676 36 25 144

745€ + 20% MwSt. Provision, 3 BMM Kaution, befristetes Mietverhältnis auf 4 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit

Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen.

360-Grad Rundgang:
Im 360-Grad Rundgang können Sie die gesamte Wohnung online besichtigen. Indem Sie auf die kreisförmigen Markierungen am Boden klicken können Sie sich durch die Räume bewegen und sich mit den Pfeiltasten am PC oder durch Wischbewegungen am Smartphone 360 Grad um die eigene Achse drehen. So können Sie einen ersten Eindruck von der Wohnung gewinnen. Bei ernsthaftem Interesse, sind im Anschluss daran, natürlich auch Besichtigungen Vorort möglich!

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap