

Erstvermietung Nähe Bahnhof Floridsdorf



Objektnummer: 2303

Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,17 m ²
Nutzfläche:	58,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	929,01 €
Kaltmiete (netto)	732,89 €
Kaltmiete	844,55 €
Betriebskosten:	111,66 €
USt.:	84,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



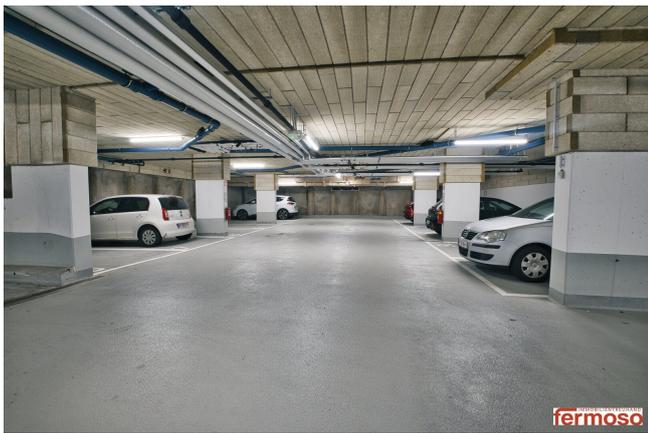
Thomas Froschauer











Energieausweis für Wohngebäude

OIB

OIB-Richtlinie 1
Ausgabe: März 2015

ecotech
Wien

BEZEICHNUNG 1883 Schöpfthnergasse/Leopold-Ferstl-Gasse

Gebäude (-teil)	Wohnbereich	Baujahr	in Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	-
Straße	Schöpfthnergasse 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 gebotenen Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einträge aus Wärmelieferanten, zu halten.

WBB Der Wärmesenergiebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudeteilung als fächerbezogener Deckwert festgelegt.

HEB Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserbedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dies umfasst insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmespeicherung und der Wärmelöschung sowie möglicher Heizenergie.

HBB Der Haushaltsenergiebedarf ist als fächerbezogener Deckwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Mehrzweckenergie-Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, die möglichen Endenergieerträge und zusätzlich einen dafür notwendigen Heizenergiebedarf. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingesetzt werden muss (Leistungseffizienz).

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

PEB Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf eines einstufigen (PEB_{1st}) und eines mehrstufigen (PEB_{2st}) Heizungs- / Kälteanlagen.

CO₂ Diesem dem Endenergiebedarf zuzurechnende 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 OIB-Richtlinie 1 „Energieausweis und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG) der Erdbauabteilung für die Kennzahlkriterien für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ab 2004 - 2008, und es wurden übliche Abkürzungen verwendet.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1440. Ein Produkt der BuiltDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co KG. Str.: ECT-2

IMMOBILIENREHAND
fermoso



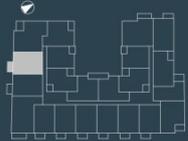
DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET. DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASSE ZU NEHMEN. EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSSENWÄNDE SOWIE AUF FUßBODENFLÄCHEN ODER AUBENLUFT STELLEN, DA GEFÄHR VON SCHIMMELBILDUNG.



SCHÖPFLEUTHNERGASSE 25
1210 WIEN

OG 3 | TOP 66

WNF 53,17 m²
Balkon 5,03 m²



VERMIETER

IMMOBILIENREHAND
fermoso
GROUP OF COMPANIES

Objektbeschreibung

Liebe/r Wohnungssuchende/r

Lassen Sie sich begeistern von dieser stilvollen Wohnung im 21. Bezirk in Wien!

Dieses 2-Zimmer-Appartement bietet Ihnen auf 53 m² Wohnfläche eine wundervolle Wohnatmosphäre und eine hochwertige Ausstattung. Das Apartment, welches mit Parkett, Fußbodenheizung und einer Einbauküche ausgestattet ist, befindet sich im 3. OG. Die Wohnung verfügt über einen ca. 5 m² großen Balkon und das Beste ist: **Es handelt sich um einen Erstbezug!**

Geheizt wird über eine Fußbodenheizung welche mit Fernwärme betrieben wird. Alle Fenster verfügen zur Beschattung über elektrische Raffstores.

Dank des Personenaufzugs, der modernen Wohnungsausstattung, der im Kellergeschoss des Wohnhauses liegenden Tiefgarage, der praktischen Lage mit besten Anbindungsmöglichkeiten und vielen weiteren Annehmlichkeiten, können Sie sich auf eine höchst komfortable Lösung für Ihre Wohnbedürfnisse freuen.

Die Miete beträgt 929,00 €. Optional kann in der hauseigenen Tiefgarage ein KFZ-Stellplatz zum Preis von 120,00 € inkl. MwSt. angemietet werden.

Lage:

Die Adresse "Schöpfleuthnergasse 25" liegt nächst dem Zentrum Floridsdorfs.

Sämtliche Nahversorger liegen im direkten Umkreis und die öffentliche Verkehrsanbindung sowie auch die Straßenverkehrsanbindung sind ausgezeichnet.

Nur 100 Meter entfernt liegt der Franz-Jonas-Platz, wo allerhand an Gastronomie, Geschäfte sowie S-Bahn, U-Bahn (U6), Straßenbahn (Linie 25, 26, 30, 31) und Buslinien abfahren.

400 Meter sind es zum Floridsdorfer Wasserpark an der Oberen Alten Donau. Somit ist auch dieses wundervolle Naherholungsgebiet fußläufig erreichbar.

Weitere 400 Meter und Sie erreichen den Hubertusdamm an der neuen Donau.

Auch die Fahrradwege sind in den genannten Standorten bestens ausgebaut, was ein einfaches und raschen Erreichen Ihrer Lieblingsorte zum Kinderspiel macht.

Für Autofahrer ist, durch die Donauuferautobahn und die schnelle Erreichbarkeit weiterer wichtiger Verkehrsstraßen, die Lage ausgezeichnet.

Aus Ihrer Tiefgarage ist die Autobahn in nur 3 Minuten erreichbar.

Nutzen Sie die Chance und nehmen Sie noch heute Kontakt auf!

Bei Bedarf können wir Ihnen eine Vielzahl weiterer Wohnungen, ua. auch im selben Gebäude, anbieten.

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-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitaetreuhand.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