Erstvermietung Nähe Bahnhof Floridsdorf

Objektnummer: 2312

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,65 m²
Nutzfläche:	61,59 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	733,39 €
Kaltmiete	862,73 €
Betriebskosten:	129,34 €
USt.:	86,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Peter Gruber

Fermoso Immobilientreuhand GmbH

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

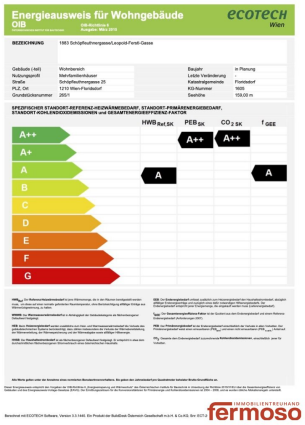
fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso



Energieausweis für Wohngebäude
OIB
ecotech
Wien

BEZEICHNUNG 1983 Schöpfleuthnergasse,Leopold-Ferstl-Gasse

Gebäude (Art)	Wohnbereich	Baujahr	in Planung
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	–
Straße	Schöpfleuthnergasse 25	Katastralgemeinde	Floridsdorf
PLZ, Ort	1210 Wien-Floridsdorf	KG-Nummer	1605
Grundstücksnummer	265/1	Seehöhe	153,00 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 Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen tatsächlich vorhanden sein müsste, um dieses auf eine normiert gleichmäßige Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Sonnenstrahlung und Wärmegewinnen, zu heizen.

HWB Der **Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in Abhängigkeit der Gebäudehülle und der Heizungsanlage Gebäudebedarf benötigt.

EB Der **Endenergiebedarf** umfasst sämtliche zum Heizen, zum Warmwasserbereitstellen, Kühlen und Befeuchten der Gebäude und zum Betrieb der Haustechnikanlagen, dieser dabei notwendigen Hilfsenergien und der Hilfsenergien zur Bereitstellung von Brennstoffen und der Wärmeverteilung, der Klimaanlagenkühlung und der Klimaanlagen sowie allfälliger Ladeeinrichtungen.

HWB Der **Heizwärmebedarf** ist die Heizenergie jener Gebäudezonen, die zum Erreichen einer dem Gebrauch entsprechenden Raumtemperatur zugeführt werden muss.

EEB Der **Endenergiebedarf** umfasst sämtlich zum Heizen, zum Warmwasserbereitstellen, Kühlen und Befeuchten der Gebäude und zum Betrieb der Haustechnikanlagen, dieser dabei notwendigen Hilfsenergien und der Hilfsenergien zur Bereitstellung von Brennstoffen und der Wärmeverteilung, der Klimaanlagenkühlung und der Klimaanlagen sowie allfälliger Ladeeinrichtungen.

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

PEB Der **Primärenergiebedarf** ist die Menge an Primärenergiebedarf, die insgesamt aufgebracht werden muss, um den Endenergiebedarf zu decken. Er berücksichtigt die Vorketten der eingesetzten Energieträger.

CO_2 Gewichtet den Endenergiebedarf zu jeweiligen **Kohlendioxidemissionen**, ausschließlich jener für Transporte.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Bei gleich oder ähnlich hohen Zahlenwerten kann Qualitätsstufe heterogener Bestandsgebäude vorliegen.

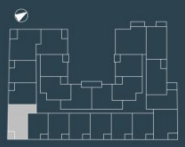
Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1440. Ein Produkt der SolidGreen Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG, Bm 8573.2

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

SCHÖPFLEUTHNERGASSE 25
1210 WIEN

1.OG | TOP 24

WNF	56,65 m²
Loggia	4,94 m²



VERMIETER

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

0 1 2 3 4 5 m
M 1:50

DIESER PLAN IST ZUM ANFERTIGEN VON EINBAUMÖBELN NICHT GEEIGNET, DIE DARSTELLUNG IST LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG ZU VERSTEHEN. FÜR DIE DIE ANFERTIGUNG VON EINBAUMÖBELN SIND NATURMASE ZU NEHMEN! EINBAUMÖBEL NICHT AN AUSENWÄNDE SOWIE AUF FUSBODENFLÄCHEN ÜBER AUSENLUFT STELLEN, DA GEFAHR VON SCHIMMELBILDUNG.

Objektbeschreibung

Liebe/r Wohnungssuchende/r

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

Dieses 2-Zimmer-Appartment bietet Ihnen auf 57 m² Wohnfläche eine wundervolle Wohnatmosphäre und eine hochwertige Ausstattung. Das Apartment, welches mit Parkett, Fußbodenheizung und einer Einbauküche ausgestattet ist, befindet sich im 1. OG. Zur Wohnung gehört auch eine ca. 5 m² große Loggia und das Beste ist: **Es handelt sich um einen Erstbezug!**

Geheizt wird über eine Fußbodenheizung welche mit Fernwärme betrieben wird und alle Fenster verfügen 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 949,00 €. Optional kann in der hauseigenen Tiefgarage ein KFZ-Stellplatz zum Preis von 120€ 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-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 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