

Erstvermietung Nähe Bahnhof Floridsdorf



Objektnummer: 2335

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,05 m ²
Nutzfläche:	52,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	875,01 €
Kaltmiete (netto)	694,55 €
Kaltmiete	795,46 €
Betriebskosten:	100,91 €
USt.:	79,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Froschauer





IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



fermoso



fermoso



IMMOBILIENREUHAND
fermoso

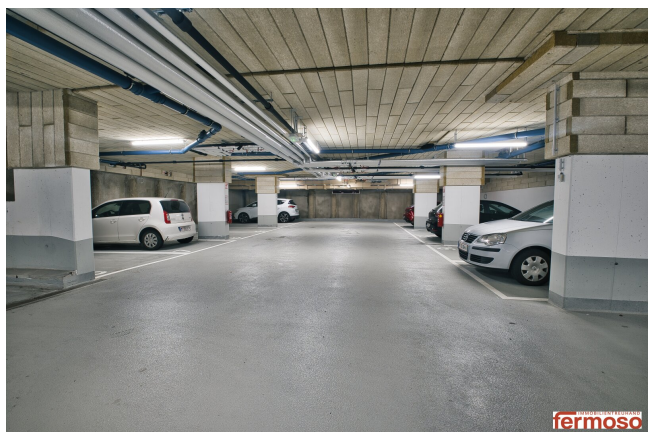


fermoso



fermoso





Energieausweis für Wohngebäude

OIB

Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie I

Ausgabe: März 2015

ecotech

Wien

BEZEICHNUNG

1883 Schöpfleuthnergasse/Leopold-Fersti-Gasse

Gebäude (-teil)

Nutzungsprofil

Straße

PLZ, Ort

Grundstücknummer

Wohnbereich

Mehrfamilienhäuser

Schöpfleuthnergasse 25

1210 Wien-Floridsdorf

265/1

Baujahr

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde

KG-Nummer

Seehöhe

in Planung

-

Floridsdorf

1605

159,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSION 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 normall geführten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

HWB_{SK}: Der Wärmesonderbedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudesituation als fächerbezogener Deckungsbedarf festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Wärmesonderbedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeübertragung, der Wärmespeicherung und der Wärmegabe sowie möglicher Heizenergie.

HEB_{SK}: Der Heizenergiebedarf ist als fächerbezogener Deckungsbedarf festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Heizenergiebedarf eines österreichischen Haushalts.

EES: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, denjenigen möglichen Endenergiebeiträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Heizenergiebeitrags. Der Endenergiebedarf entspricht einer Energiemenge, die insgesamt wieder nutzt (Lebensenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor 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 wird aus dem Endenergiebedarf (PEB_{End}) und einem Koeffizienten (PEB_{End} / PEB_{SK}) fest auf.

CO₂: Gemessen der Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Verluste.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie I „Energieausweisung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungsalgorithmus für die Kennwerte Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008, und es wurden gültige Abkürzungen verwendet.

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

IMMOBILIENTREUHAND

fermoso



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 48 m² Wohnfläche eine wundervolle Wohnatmosphäre und eine hochwertige Ausstattung. Das Apartment, welches mit Parkett, Fußbodenheizung und einer Einbauküche ausgestattet ist, befindet sich im 6. 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 875,00 €. 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 rasches 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) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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