

Familienwohnraum mit Freifläche und 2 Bäder in Oberdöbling



Objektnummer: 4567

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,84 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Gesamtmiete	3.249,00 €
Kaltmiete (netto)	2.672,32 €
Kaltmiete	2.953,64 €
Betriebskosten:	281,32 €
USt.:	295,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Froschauer



IMMOBILIENREUHAND
fermoso



IMMOBILIENREUHAND
fermoso



IMMOBILIENREUHAND
fermoso





IMMOBILIENREUHAND
fermoso



IMMOBILIENREUHAND
fermoso



IMMOBILIENREUHAND
fermoso



IMMOBILIENREUHAND
fermoso



IMMOBILIENREUHAND
fermoso



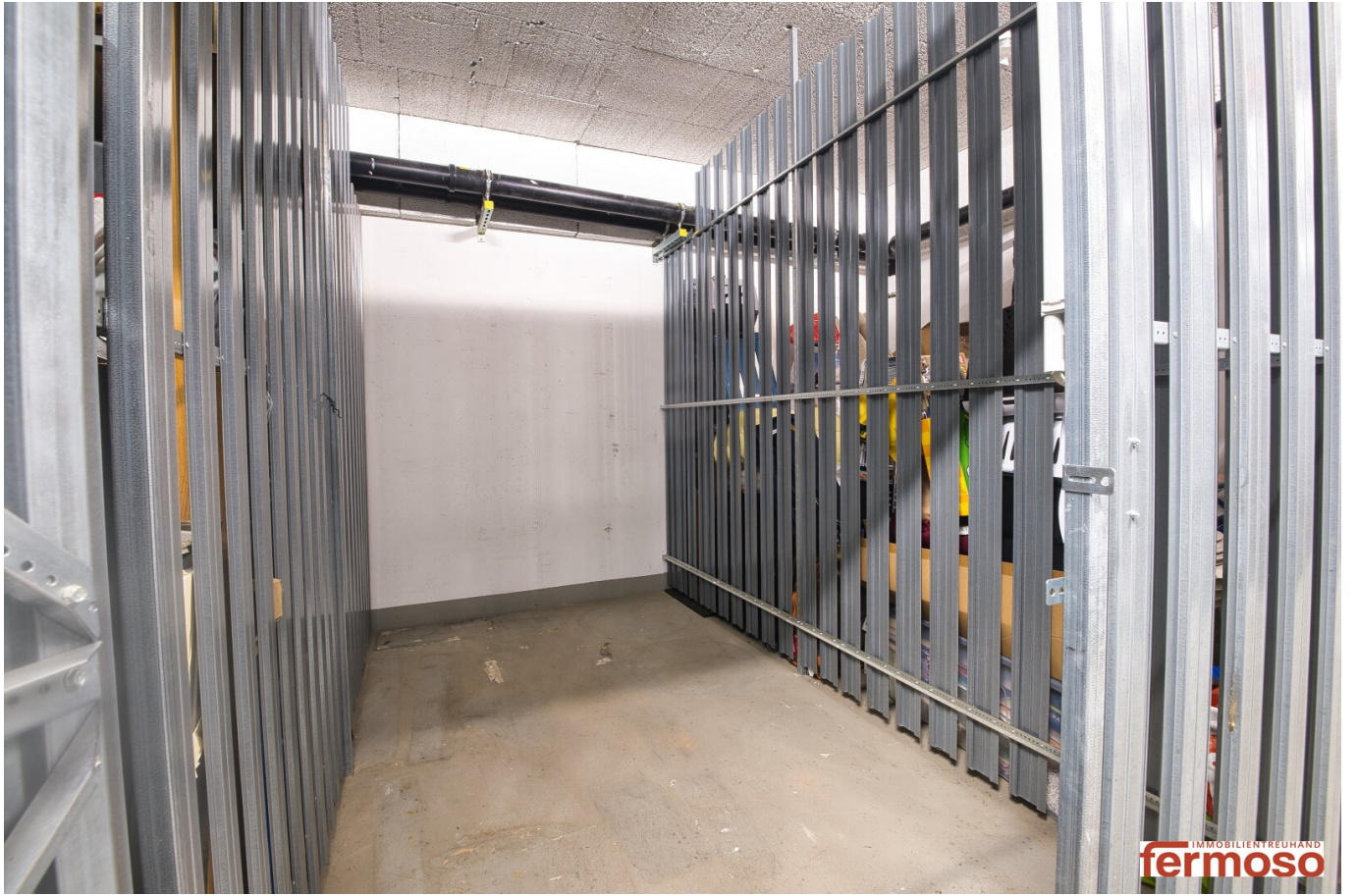
IMMOBILIENREUHAND
fermoso









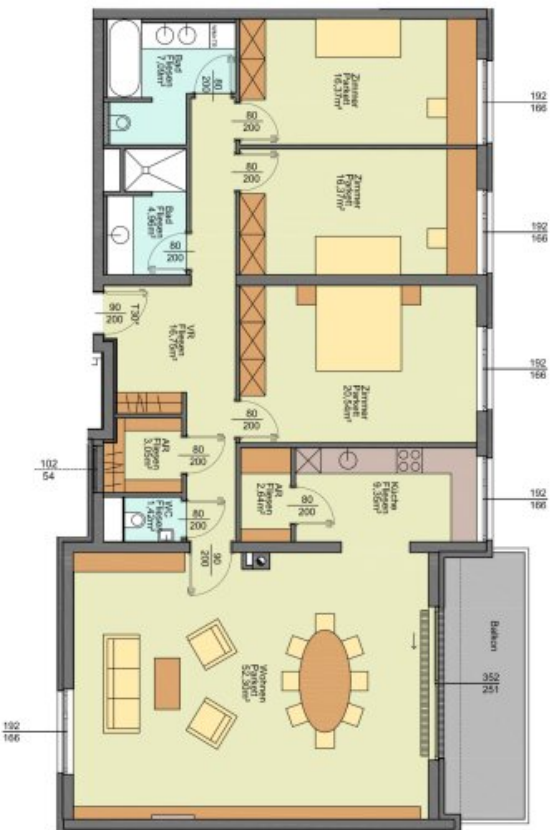
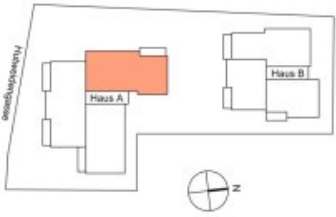




1190 Wien
Hilfweidengasse 60
OG 2 Haus A

Top 11 150,84 m²
Balkon 12,06 m²

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso



Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG 1190 Wien, Hutweidengasse 60A

Gebäude(-teil)	Erdgeschoss - 2.Dachgeschoss	Baujahr	2008
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2008
Straße	Hutweidengasse 60A	Katastralgemeinde	Untersievering
PLZ/Ort	1190 Wien	KG-Nr.	01513
Grundstücksnr.	467/1	Seehöhe	200 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2SK}	f _{GEE}
A ++		A++	A++	
A +				
A				
B	B			B
C				
D				
E				
F				
G				

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 Warmwasser-wärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

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

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich 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 erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Version: AX3000 (20181008) 64 Bit V2018

1

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2330,9 m ²	charakteristische Länge	2,59 m	mittlerer U-Wert	0,42 W/m ² K
Bezugsfläche	1864,7 m ²	Heiztage	185 d/a	LEK-WERT	27,42
Brutto-Volumen	7078,8 m ³	Heizgradtage	3491 Kd/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2732,81 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,39	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{ref,RK}	31,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	31,7 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	87,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A. Nachweis über E-/LEB geführt	f _{GEE}	0,96
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	79.234 kWh/a	HWB _{ref,SK}	34,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	79.234 kWh/a	HWB _{SK}	34,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	29.777 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	169.990 kWh/a	HEB _{SK}	72,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,56
Haushaltsstrombedarf	38.285 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	208.275 kWh/a	EEB _{SK}	89,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	125.939 kWh/a	PEB _{SK}	54,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	52.026 kWh/a	PEB _{n,ern,SK}	22,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	73.913 kWh/a	PEB _{ern,SK}	31,7 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	14.255 kg/a	CO ₂ _{SK}	6,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,96
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl	1099944125	ErstellerIn	ifs Immobilien Facility Services GmbH
Ausstellungsdatum	07.Mai 2019	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	07.Mai 2029		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

2

Version: AX3000 (20181008) 64 Bit V2018

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

*4-Zimmer Familienwohnung in Oberdöbling (151 qm); 2 Bäder u. 2 WC`s und sonniger Balkon;
moderner Neubau in gehobener Wohngegend*

Liebe/r Wohnungssuchende/r

Diese wunderschöne und äußerst geräumige Wohnung, in einer ausgezeichneten Wohngegend, überzeugt vor allem anspruchsvolle Familien. Im 2. Liftstock eines modernen Gebäudes (Bj. 2008) erstreckt sich die Wohnung über insgesamt 151m². Hinzu kommt noch ein 12 qm großer West-Balkon.

Geboten werden 3 Schlafzimmer (21 qm, 16 qm und 16 qm), ein sehr großer Wohnbereich (52 qm), eine separate Küche (9 qm) mit angeschlossener Speisekammer (3 qm), ein zusätzlicher Abstellraum (3 qm), 2 Badezimmer, 2 WC´s wovon eines separat gelegen und mit Handwaschbecken ausgestattet ist, ein sonniger Balkon (12 qm) und ein großer Vorraum aus welchem Sie alle Wohnräume zentral begehen können.

Parkettböden, elektrische Jalousien an allen Fenstern, Zentralheizung, vollständig ausgestattete Einbauküche, Badewanne, Dusche, Kabel-TV, Tiefgarage, Fahrradraum, Waschküche und Kellerabteil (ca. 6 qm) sind nur einige nennenswerte Ausstattungsdetails.

Kurzum: Diese Wohnung in 1190 Wien bietet Ihnen ein modernes, komfortables Wohnen in einer ansprechenden Umgebung. Freuen Sie sich auf ein attraktives Grätzl mit einer guten Verkehrsanbindung, in wundervoller Bestlage des 19. Wiener Gemeindebezirks. Zudem bietet die Infrastruktur vor Ort alles, was Sie für ein angenehmes Leben und Erleben benötigen.

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Es gibt einen **Bus** und die **S-Bahn** in der Nähe.

Die nahe gelegene **S 45** (Krottenbachstraße) braucht 12 Minuten bis Handelskai (U6) und 17 Minuten bis Hütteldorf (U4).

Direkt vor der dem Wohnhaus liegt die Bushaltestelle des **35A** welcher Sie zur U6 und zur U4 bringt.

In die entgegengesetzte Richtung gelangen Sie mit dieser Buslinie (**35A**) zur **American International School Vienna**.

Mehrere Supermärkte liegen im Umkreis von 300 Meter. Post und eine Apotheke sind ebenso fußläufig erreichbar.

Der Hugo Wolf Park als Naherholungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe und auch der Türkenschanzpark ist in ca. 900 Meter Entfernung zu Fuß erreichbar.

Hier gehts zum 360-Grad Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=DLGq7PPjGDb>

Auch ein Besichtigungsvideo lasse ich Ihnen gerne vorab zukommen.

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

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

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap