

DI Wolfgang Leeb

t +43 1 342222
m +43 699 19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at



Top Erstbezug mit Balkon / Hofblick inkl.TG Stellplatz 1170 Wien



ECKDATEN

Objektnummer 5673

Wohnfläche	ca. 58,21 m ²
Nutzfläche	ca. 62,22 m ²
Mietdauer	5 Jahre
Beziehbar	Sofort
Baujahr	2020
Etage	3. Etage
Zimmeranzahl	3
Kellerfläche	ca. 1,93 m ²
Anzahl Balkone	1
Balkonfläche	ca. 2 m ²
Anzahl WC	1
Anzahl Bäder	1
Energieausweis gültig bis	21.05.2027
fGee	0,74
HWB	44,88 kWh/m ² a

AUSSTATTUNG

Fliesen
Parkett
Gas
Fußbodenheizung
Wohnküche / offene Küche
Personenaufzug
Ostbalkon / -terrasse
Dusche
Tiefgarage
WG geeignet
Fahrradraum
Seniorengerecht
Außenliegender Sonnenschutz
Doppel- / Mehrfachverglasung

MIETE

Nettomiete	699,48 €
Betriebskosten (exkl. 10% USt.)	122,00 €
Garage (exkl. 20% USt.)	63,20 €
USt.	94,79 €
Gesamtmiete	979,47 €

NEBENKOSTEN

Kaution	4 Bruttomonatsmieten
Provision	2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

DI Wolfgang Leeb

t +43 1 342222
m +43 699 19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at



Top Erstbezug mit Balkon / Hofblick inkl.TG Stellplatz 1170 Wien

Zur sofortigen Vermietung gelangt eine sehr schöne Wohnung in einem Neubau (Baujahr 2020) welcher sich im Herzen des 17. Bezirks Nähe Elterleinplatz befindet, und durch seine charmante Raumaufteilung sowie den zugehörigen Balkon der Richtung Innenhof situiert ist, besticht. Die Wohnung wird als Erstbezug vergeben und würde sich sehr gut für ein Pärchen eignen, aufgrund der zentralen Erschließung wäre auch eine Nutzung als WG denkbar. Die kleine Wohnanlage besteht aus gesamt 33 Wohnungen und ist mit einer Tiefgarage, sowie diversen Service Flächen ausgestattet.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre mit Verlängerungsoption vergeben.

AUFTEILUNG:

Die Wohnung verfügt über zwei getrennt begehbare Schlafzimmer und eine zentrale Wohnküche sowie entsprechende Nebenräume (WC und Bad). Sie ist sowohl nach Westen wie auch nach Osten orientiert (durchgesteckter Typ) was die Lüftung begünstigt. Dem Wohnzimmer ist ein gut nutzbarer Balkon vorgelagert.

Vorraum: 7,31 m2
Wohnküche: 20,23 m2
Zimmer 1: 15,34 m2
Zimmer 2: 9,39 m2
Bad: 4,38 m2
WC: 1,64 m2
Balkon: 2,00 m2
Keller: 1,93 m2

AUSSTATTUNG:

Die Wohnung ist mit Eichenparkett in den Wohnräumen und Fliesen in den Naßräumen ausgestattet. Geheizt wird mittels Fußbodenheizung. Die Fenster verfügen über einen außenliegenden, elektrisch angetriebenen Sonnenschutz. Die DAN Küche mit Markengeräten (Vollausstattung: Induktions Herd, Backrohr, Ablufthaube, Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühl / Gefrierkombination) stellt das Zentrum der Wohnung dar. Das Haus weist einen energetisch zeitgemäßen HWB Wert von 44,88 kWh/m2 auf. Die Vorschreibung für Warmwasser, Heizung und Kaltwasser beläuft sich aktuell auf 110,49 € monatlich, ist aber natürlich von den tatsächlich Verbräuchen abhängig und wird dementsprechend angepasst. Der Eingang ist mit einer Sicherheitstüre ausgestattet. Ein Kinderspielraum sowie ein Fahrradraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Ein TG Abstellplatz (NR. 4) der mittels Autolift erreichbar ist, ist inkludiert.

INFRASTRUKTUR:

Verkehrstechnisch ist man über die Strassenbahnlinien 42, 43, 9 und 1 gut angebunden. In unmittelbarer Nähe, am Elterleinplatz befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ebenfalls um die Ecke befinden sich der Pezzlpark, das Jörgerbad sowie das Wiener Metropol.

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe www.fhi.at

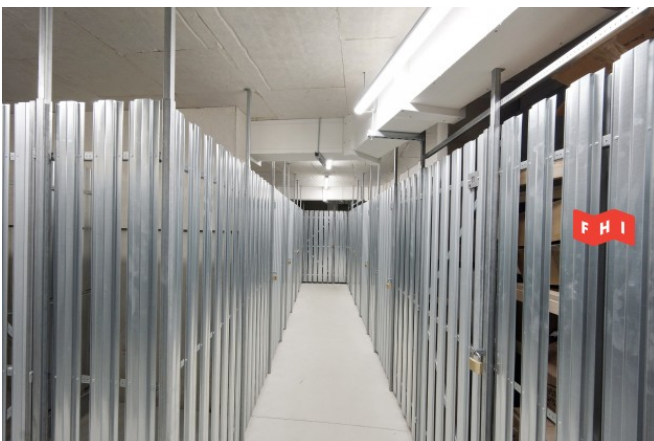
DI Wolfgang Leeb

M: +43 (0) 699 1952 8084
T: +43 (0) 1 342 222
F: +43 (0) 1 342 222 11
wl@fhi.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

DI Wolfgang Leeb

t +43 1 342222
m +43 699 19528084
e wl@fhi.at
w www.fhi.at



DI Wolfgang Leeb

t +43 1 342222
 m +43 699 19528084
 e wl@fhi.at
 w www.fhi.at



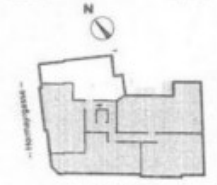
vermehr^t
home

17. Bezirk
 Blumengasse
 54

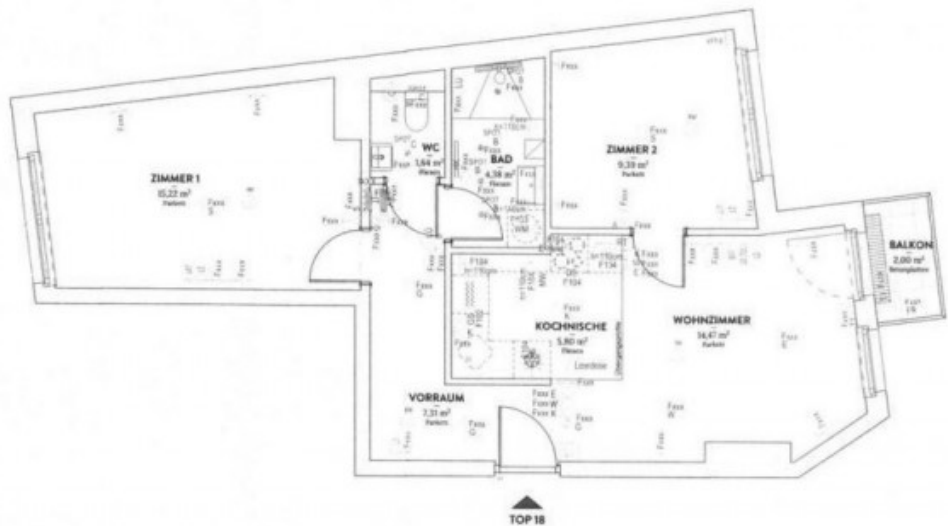
TOP 18

3. Obergeschoß

Vorraum	7,31 m ²
Wohnzimmer	14,47 m ²
Kochensiche	5,80 m ²
Zimmer 1	15,22 m ²
Zimmer 2	9,39 m ²
Bad	4,38 m ²
WC	1,64 m ²
WOHNFLÄCHE	58,21 m²
Balkon	2,00 m ²
GESAMT	60,21 m²



Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, mögliche Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beträgt mindestens 2,50 m sofern nicht anders angegeben. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturerde erforderlich. Die Einrichtung und die Küche (inklusive Sandsteinbänke) sind illustrativ dargestellt und werden nicht geliefert. Für Abweichungen von diesem Plan übernimmt der Verkäufer keine Haftung.



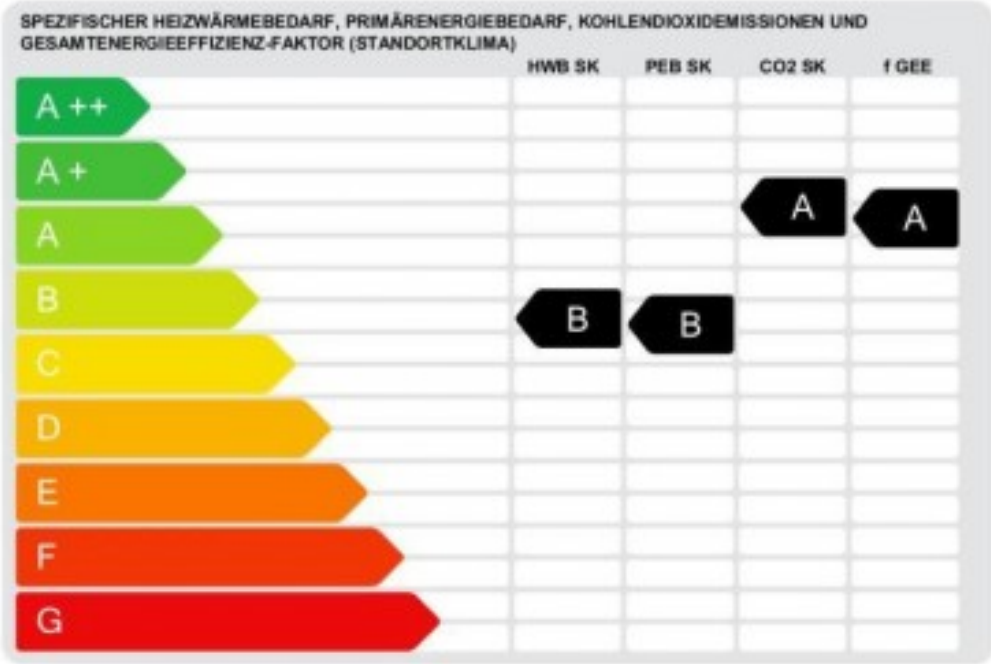
B.Lage.12



Energieausweis für Wohngebäude

OiB Österreichischer Institut für Bautechnik DB-Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Mehrfamilienhaus		
Gebäude(-teil)	Mehrfamilienhaus	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Blumengasse 54	Katastralgemeinde	Hernals
PLZ/Ort	1170 Wien-Hernals	KG-Nr.	01402
Grundstücksnr.	677	Seehöhe	202 m



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen nachteilig zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWRWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als sicherbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 38 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzerenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizsystems, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HEEB: Der Haushaltsenergiebedarf ist als sicherbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen Flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EER: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Verlusten mit ein. Dieser wird einem erneuerbaren und einem nicht-erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Normierungsfaktoren ist 2004-2008.

CO2: Gemäß dem Endenergiebedarf zunehmenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie über Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln verwendet.

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2017).

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 Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vertrags-Gesetzes (EAVVG).

22.05.2017

DI Wolfgang Leeb
 t +43 1 342222
 m +43 699 19528084
 e wl@fhi.at
 w www.fhi.at



Energieausweis für Wohngebäude

oib
Österreichischer
 Institut für
 Bauökonomie

DB-Normen 8
 Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.891,50 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,370 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	1.513,20 m ²	Heiztage	211 d	Bauweise	sehr schwere
Brutto-Volumen	4.796,58 m ³	Heizgradtage	3400 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.999,02 m ²	Nom.-Außentemperatur	-13,0 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (A/V)	0,63 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	31
charakteristische Länge	1,59 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Mehrfamilienhaus

	Referenzklima	Standortklima		Anforderung	
	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	44,8 kWh/m ² a	86,876 kWh/a	45,96 kWh/m ² a	46,20 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB		24.163 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB RH		-9.801 kWh/a	-5,18 kWh/m ² a		
HTEB WW		25.066 kWh/a	13,17 kWh/m ² a		
HTEB		19.800 kWh/a	10,47 kWh/m ² a		
HEB		130.779 kWh/a	69,14 kWh/m ² a		
HHSB		31.068 kWh/a	16,43 kWh/m ² a		
EEB		161.847 kWh/a	85,57 kWh/m ² a	86,39 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		291.190 kWh/a	153,96 kWh/m ² a		
PEB n.em.		104.416 kWh/a	55,29 kWh/m ² a		
PEB em.		186.776 kWh/a	98,70 kWh/m ² a		
CO ₂		19,821 kg/a	10,58 kg/m ² a		
f GEE	0,74 -		0,74 -		

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellertn	Belein ZT
Ausstellungsdatum	22.05.2017	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	21.05.2027		

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

22.05.2017