

**tolle 2 Zimmer Wohnung mit bester Öffis Anbindung in  
1100 Wien**



**fermoso** IMMOBILIENREHAND

**Objektnummer: 5210**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 113,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,26
<b>Gesamtmiete</b>	847,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	620,00 €
<b>Kaltmiete</b>	768,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,00 €
<b>USt.:</b>	79,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH

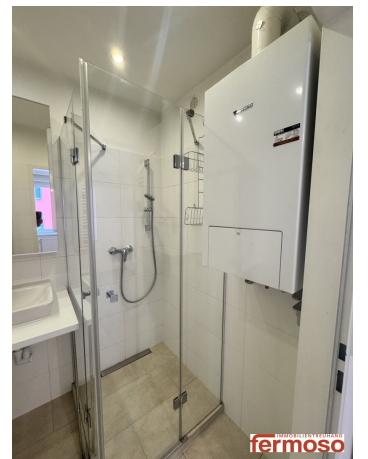




IMMOBILIENVERHANDLUNG  
**fermoso**



**fermoso**



**fermoso**





# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	1100 Wien, Leibnitzgasse 21		
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1965
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Leibnitzgasse 21	Katastralgemeinde	Favoriten
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	1101
Grundstücksnr.	660/2, 660/1	Seehöhe	212 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	f <sub>GEE</sub>
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D		D	D	D
E				
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>:** 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 Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebautechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

**EEB:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

**Alle Werte gelten unter 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 Berechnung der Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

\*Gebäudeprofi Duo® Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 23.04.2019, www.etu.at

IMMOBILIEN-TREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

*beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz; generalsaniert im Jahr 2017; nur wenige Meter zu beliebter Einkaufsstraße*

Diese modern sanierte Neubauwohnung in der Leibnizgasse steht ab Februar 2025 zur Vermietung.

Auf 45m<sup>2</sup> weiß die Wohnung durchaus zu überzeugen.

Eckdaten:

- Einbauküche mit allen Geräten und ausreichend Platz für einen Esstisch
- Wohnzimmer mit 20m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separate Toilette

Komplette Rundumerneuerung im Zuge der Generalsanierung 2017:

- neue Parkettböden
- neue Einbauküche
- neue Fenster
- Kompletterneuerung von Badezimmer u. Toilette
- neue Gastherme (frisch gewartet)

Trotz sehr urbaner Lage finden Sie im Innenhof eine wunderschöne Grünfläche, welche zum verweilen einlädt. Hier lassen sich wunderbar sonnige Nachmittage verbringen und auch zum Wäsche aufhängen ist diese Fläche geeignet.

Ebenso befindet sich im Haus ein Fahrradraum, sowie ein, der Wohnung zugeteiltes, Kellerabteil.

Mit der Favoritenstraßen haben Sie in unmittelbarer Nähe eine der größten u. belebtesten Einkaufsstraßen Wiens. Hier finden Sie alle Geschäfte zum Einkauf des täglichen Bedarfs, internationale Restaurants, Sporteinrichtungen jeglicher Art und alles was es für eine Einkaufstour braucht.

Ebenfalls sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der U1 gelangen Sie in wenigen Minuten ins Stadtzentrum, oder weiter zur Donauinsel. Weiters halten am Reumannplatz die Straßenbahnlinien 6 u. 11, sowie die Buslinien 7A, 14A, 65A, 66A, 68A u. 68B.

Weitere Anschlüsse und ua. der Hauptbahnhof, wo sich auch die S-Bahn befindet, befinden sich ebenso in der Nähe.

Mittels des **360-Grad Rundgangs** können Sie sich einen ersten Eindruck der Wohnung verschaffen: <https://my.matterport.com/show/?m=N5qdUNNZVTE>



Bei näherem Interesse sind gerne Besichtigungen Vorort möglich.

---

### **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-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <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 <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap