

## 2-Zimmer Wohnung mit Potenzial für Anleger



**Objektnummer: 1908**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,59 €
<b>USt.:</b>	13,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

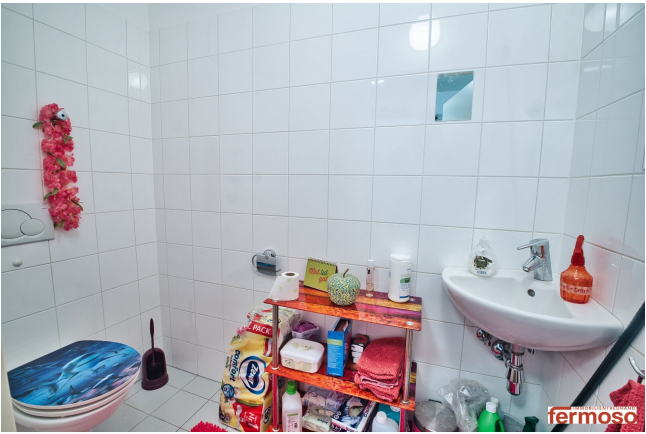


**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

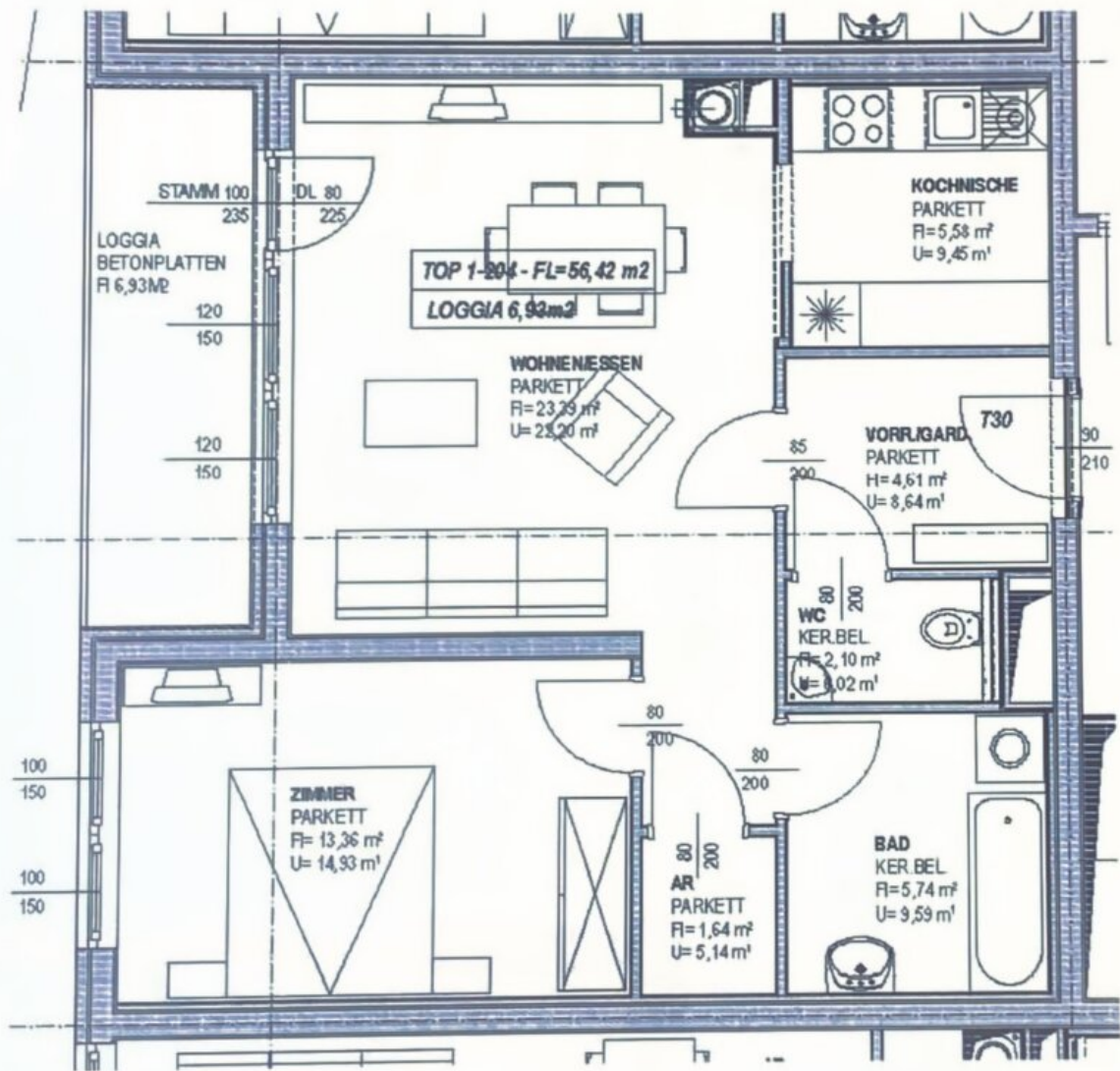












Seidengasse



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



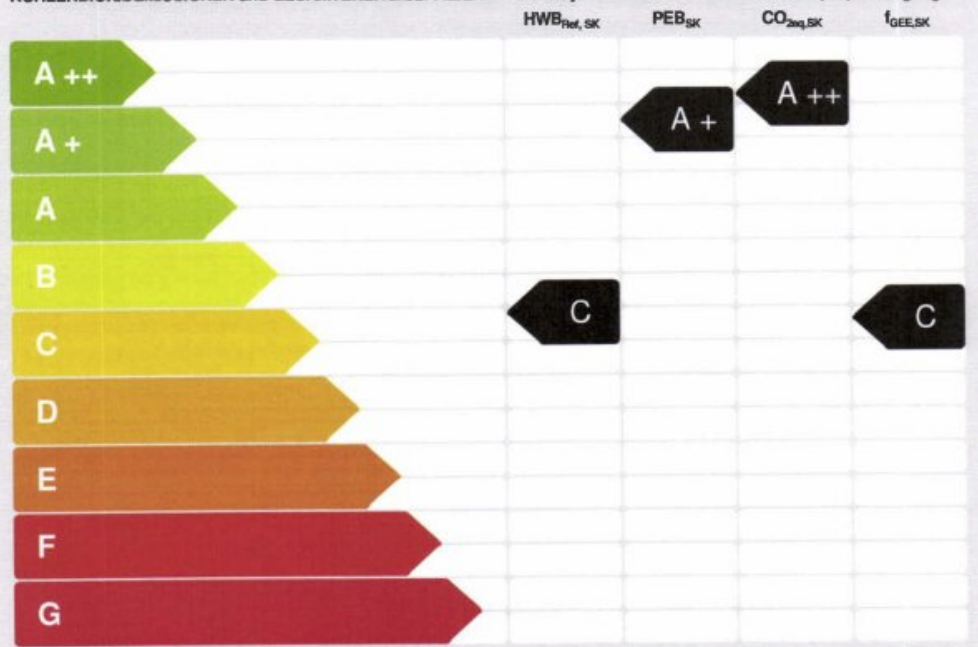
# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	1070 Wien, Seidengasse 3-5	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	2006
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Seidengasse 3-5	Katastralgemeinde	Neubau
PLZ/Ort	1070 Wien-Neubau	KG-Nr.	1010
Grundstücksnr.	1030/1	Seehöhe	200 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



**HWB<sub>ref,SK</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.

**WWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäude-technischen 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.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>re</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2,eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorfassungsgesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

\*Gebäudeprofil Duo" Software, ETU GmbH, Version 6.1.1 vom 30.03.2020, www.etu.at

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	10.045,2 m <sup>2</sup>	Heiztage	221 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	8.036,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.249 K-d	Solarthermie	--- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	29.629,3 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	8.726,4 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,29 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
Charakteristische Länge (L)	3,40 m	mittlerer U-Wert	0,67 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	37,13	RH-WB-System (primär)	Nah-/Fernwärme
Teil-BF	--- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V <sub>B</sub>	--- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>HK, RK</sub> =	48,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>HK</sub> =	48,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>HK</sub> =	98,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> =	1,14
Erneuerbarer Anteil	Nah-/Fernwärme (Punkt 5.2.3 b)	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H, RW, SK</sub> =	547.611 kWh/a	HWB <sub>HK, SK</sub> =	54,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H, SK</sub> =	547.611 kWh/a	HWB <sub>HK</sub> =	54,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> =	102.662 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H, RW, SK</sub> =	833.035 kWh/a	HEB <sub>HK</sub> =	82,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ, WW</sub> =	3,17
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ, RH</sub> =	0,93
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ, H</sub> =	1,28
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>H-HSB</sub> =	228.789 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> =	1.061.824 kWh/a	EEB <sub>HK</sub> =	105,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> =	627.010 kWh/a	PEB <sub>HK</sub> =	62,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB(nicht-), SK</sub> =	236.566 kWh/a	PEB <sub>(nicht-), SK</sub> =	23,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB(erneu-), SK</sub> =	390.445 kWh/a	PEB <sub>(erneu-), SK</sub> =	38,9 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2e, SK</sub> =	69.245 kg/a	CO <sub>2e, SK</sub> =	6,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE, SK</sub> =	1,14
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	--- kWh/a	PVE <sub>(Export), SK</sub> =	--- kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	08.04.2020
Gültigkeitsdatum	07.04.2030
Geschäftszahl	

Erstellerin: Architekturbüro KDPS ÖK  
 Unterschrift:   
 DIPL.-ING. FRIEDERIKE KOPS, M.A.  
 STAATLICH BEZUGEN UND BEZEUGTER ZIVILTECHNIKER  
 A-1030 Wien, Reissnerstraße 32/16  
 T 01-715 28 23 M 0681-1066 2984

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.

\*Gebäudeprofi Duo\* Software, ETU GmbH, Version 6.1.1 vom 30.03.2020, [www.etu.at](http://www.etu.at)

IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

*Anlegerhit in urbaner Nachbarschaft; Gegend mit besonderem Flair; unmittelbare Nähe zur Mariahilfer Straße und Neubaugasse;*

### **Liebe/r Anleger/in, Liebe/r Wohnungssuchende/r**

**„Diese Immobilie wird in Form eines digitalen Angebotsprozesses vermittelt. Das bedeutet, der angezeigte Preis ist ein Richtpreis und kann im Laufe des Prozesses höher werden.“**

**Sie haben die Möglichkeit Ihren persönlichen Preis über und auch unter dem Richtpreis abzugeben.“**

In einer ruhigen Seitengasse, jedoch in unmittelbarer Nähe zu den beliebten Shopping Hotspots **MARIAHILFER STRASSE** und **NEUBAUGASSE**, gelangt diese **wunderbare 2-Zimmer Wohnung** zum Verkauf.

In einem 2006 erbauten Haus befindet sich diese, bestens für Anleger geeignete, Wohnung, im 2. Liftstock.

Dieses Objekt, welches sich im Wohnungseigentum befindet, ist in einem bis 2026 laufenden Mietenpool und derzeit befristet vermietet (bis 2024).

Die derzeitige Nettomiete ohne BK beläuft sich auf 815,50€.

Eine kurze Aufklärung über die Funktion des, von der Hausverwaltung betreuten, Mietenpools finden Sie weiter unten im Text.

Alle weiteren und genaueren Infos bekommen Sie, nach Kontaktaufnahme, von mir.

#### **Eckdaten u. Highlight:**

- geräumiger Vorraum (4,6m<sup>2</sup>)
- Wohnbereich (23,4m<sup>2</sup>), mit abgetrennter Küche (5,58m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (13,4m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne (5,74m<sup>2</sup>) und separates WC (2,1m<sup>2</sup>)
- Loggia mit Ost-Blick in eine Fußgängerzone (7m<sup>2</sup>)
  
- großer Einlagerungsraum im Keller
- Fahrradraum
- Gemeinschaftsraum
- Waschküche
- hauseigene Tiefgarage

- Parkettböden
- Gaszentralheizung
- Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper im Bad
- Handwaschbecken im WC

### **Lage:**

Mehrere Supermärkte, Drogerien, Sportstätten, Postamt, Restaurants und Ärzte befinden sich in der direkten Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die U3 Stationen Neubaugasse und Zieglergasse, welche sich auf Österreichs größter Einkaufsstraße, der Mariahilfer Straße befinden, liegen jeweils ca. 350 Meter entfernt. 10 Gehminuten bzw. eine U-Bahn Station entfernt ist der Wiener Westbahnhof gelegen. 2 U-Bahn Stationen in die entgegengesetzte Richtung gelangen Sie in die Wiener Innenstadt.

Besuchen Sie den **360-Grad Rundgang** ([hier klicken](#)) und kontaktieren mich für weitere Infos! Auf Anfrage sende ich Ihnen auch gerne Fotos der unmöblierten Wohnung zu.

### **Ihr Ansprechpartner:**

**Thomas Froschauer**

**tf@fermoso.at**

**+43 676 3625144**

## [Was bedeutet Mietenpool?](#)

Beim sogenannten Mietenpool fließen die Mieterträge aller Wohnungen in einen gemeinsamen Topf und werden dann nach bestimmten Kriterien, zum Beispiel nach dem Nutzwert, unter allen Wohnungseigentümern aufgeteilt. Auch jene Wohnungseigentümer, deren Immobilie leer stehen, erhalten einen entsprechenden Anteil am Mieterlös.

Indem die gesamten Mieteinnahmen des Hauses nach Abzug der Fixkosten auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt werden, tragen alle Eigentümer wohnungsbezogene Instandhaltungskosten sowie Leerstände gemeinsam. Damit ist auch trotz leerstehender Wohnung ein regelmäßiges (Miet)Einkommen gesichert. Das Mietenpool ist also dazu da, das Leerstandsrisiko und das Mietausfallsrisiko jedes einzelnen Eigentümers zu reduzieren.

## [Vorteile eines Mietenpools](#)

Der Vorteil eines Mietenpools ist aber nicht nur die Absicherung der Mieteinnahme, wenn die Anlagewohnung gerade leer steht. Als Eigentümer ist man auch in die Vermietung selbst wenig bis gar nicht involviert und hat damit kaum einen Aufwand. Auch eventuelle Rechtskosten sowie Renovierungskosten teilen sich auf alle Wohnungseigentümer auf.

## [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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap