

Weitläufige 5-Zimmer-Dachgeschoßmaisonette mit Wintergarten und Terrasse

1090 Garelligasse 3 - Top 11

Nutzfläche: 197,96 m²



Ansprechpartner:

IG Immobilien Management GmbH

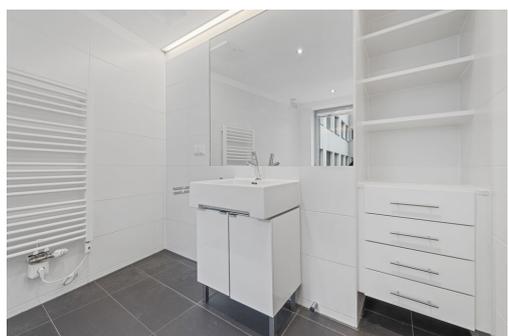
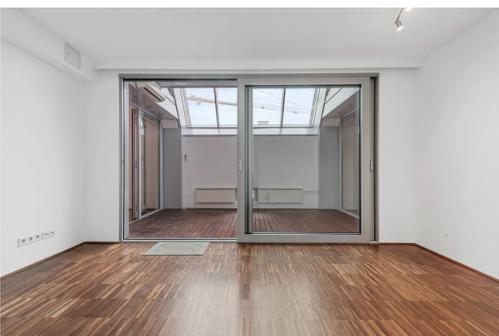
Raffael Aulehla

raffael.aulehla@ig-immobilien.com

Telefon 0800 80 80 90

Nutzfläche:	197,96 m ²
Zimmer:	5
Geschoß:	DG01
Wintergarten:	12,59 m ²
Terrasse:	10,64 m ²
Gesamtmiete:	3590,32 € (inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasserkosten und MwSt.)
Ausstattung:	Parkettboden, Telekabel, Telefonanschluss, Klimaanlage, Alarmanlage, moderne Einbauküche, Außenjalousien, zentrales Staubsaugersystem
Raumaufteilung:	Vorzimmer, Abstellraum, Wohnküche, Terrasse, Wintergarten, 2 Bäder, 3 WCs, 4 Zimmer
Energieausweis:	Energieausweis-Klasse C vorhanden, HWB = 80,03 kWh/m ²
Lage:	Zentrumsnähe, U-Bahn Nähe: U2, In unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Naherholungsgebiete, Schulen, Kindergärten, Straßenbahn: 1, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 71, D
Zustand:	sehr gut
Baujahr/Stil:	Jahrhundertwende, 1888
Beziehbar:	ab sofort
Befristungen:	befristet
Lift:	ja
Keller:	ja
Heizung:	Fußbodenheizung
Zusatzinfo:	Fahrradraum, Waschküche
Kündigungsverzicht Mieter/in:	1 Jahr
Kündigungsfrist:	3 Monate
Das Mietverhältnis ist nach Ablauf des Kündigungsverzichts unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum jeweiligen Monatsletzten kündbar.	





Kosten monatlich	MwSt. %	Netto	Brutto
Pauschalmiete *	10,00	2824,95	2655,82
Heizkosten **	20,00	295,60	354,72
Warmwasserkosten	10,00	116,50	128,15
Gesamt		3 237,05	3 590,32

*) Die monatliche Pauschalmiete beinhaltet den Hauptmietzins und die auf den Mietgegenstand entfallenden Anteile an Betriebs- und Nebenkosten.

**) Die Heiz- und/oder Wasserkosten sind als Vorauszahlung in den Gesamtkosten enthalten und werden nach Verbrauch oder über Quadratmeter je nach Art des Objektes am Ende jeden Jahres abgerechnet.

Kosten einmalig	€
Kautions ***	16 000,00
Vermittlungsprovision	0,00
Ablöse	keine Ablöse

***) Die Kautions ist bei Mietvertragsunterzeichnung zu hinterlegen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die IG Immobilien Management GmbH in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zu dem Eigentümer des Objektes steht (siehe Maklergesetz § 6, Abs. 4).

Garelligasse 3, 1090 Wien DG 1 + DG 2 - TOP 11

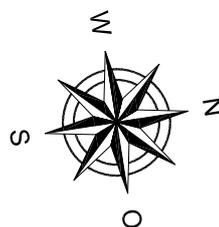
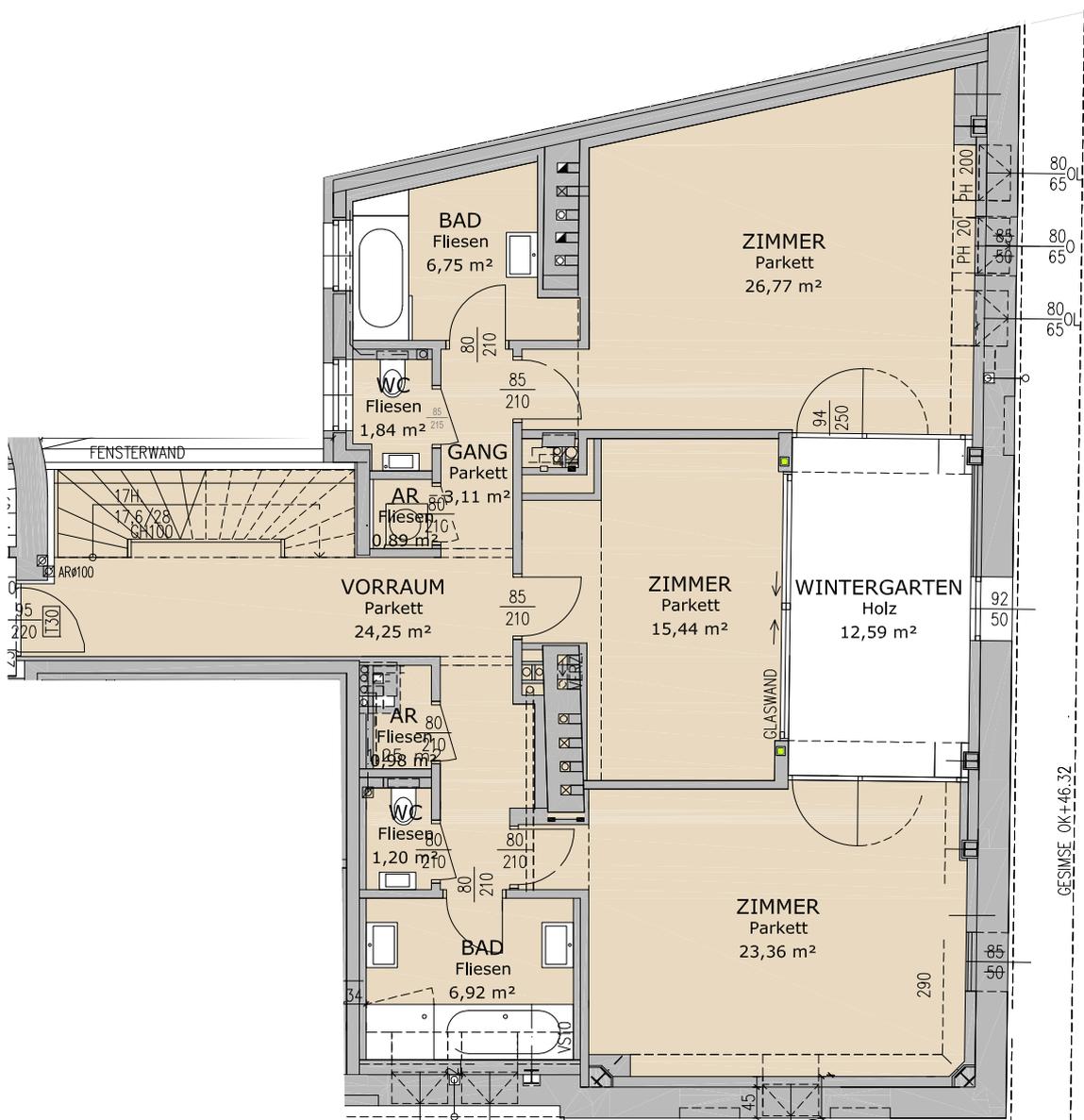
Nutzfläche DG1: 111,51 m²

Nutzfläche DG2: 86,45 m²

Wintergarten: 12,59 m²

Terrasse: 10,64 m²

Eigentümer: IG Immobilien Invest GmbH



±5,0% Flächendifferenz möglich!

Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße nehmen erforderlich! Änderungen vorbehalten! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt, Ausstattung lt. gültiger BAB.



Garelligasse 3, 1090 Wien DG 1 + DG 2 - TOP 11

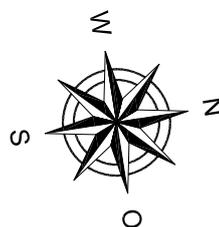
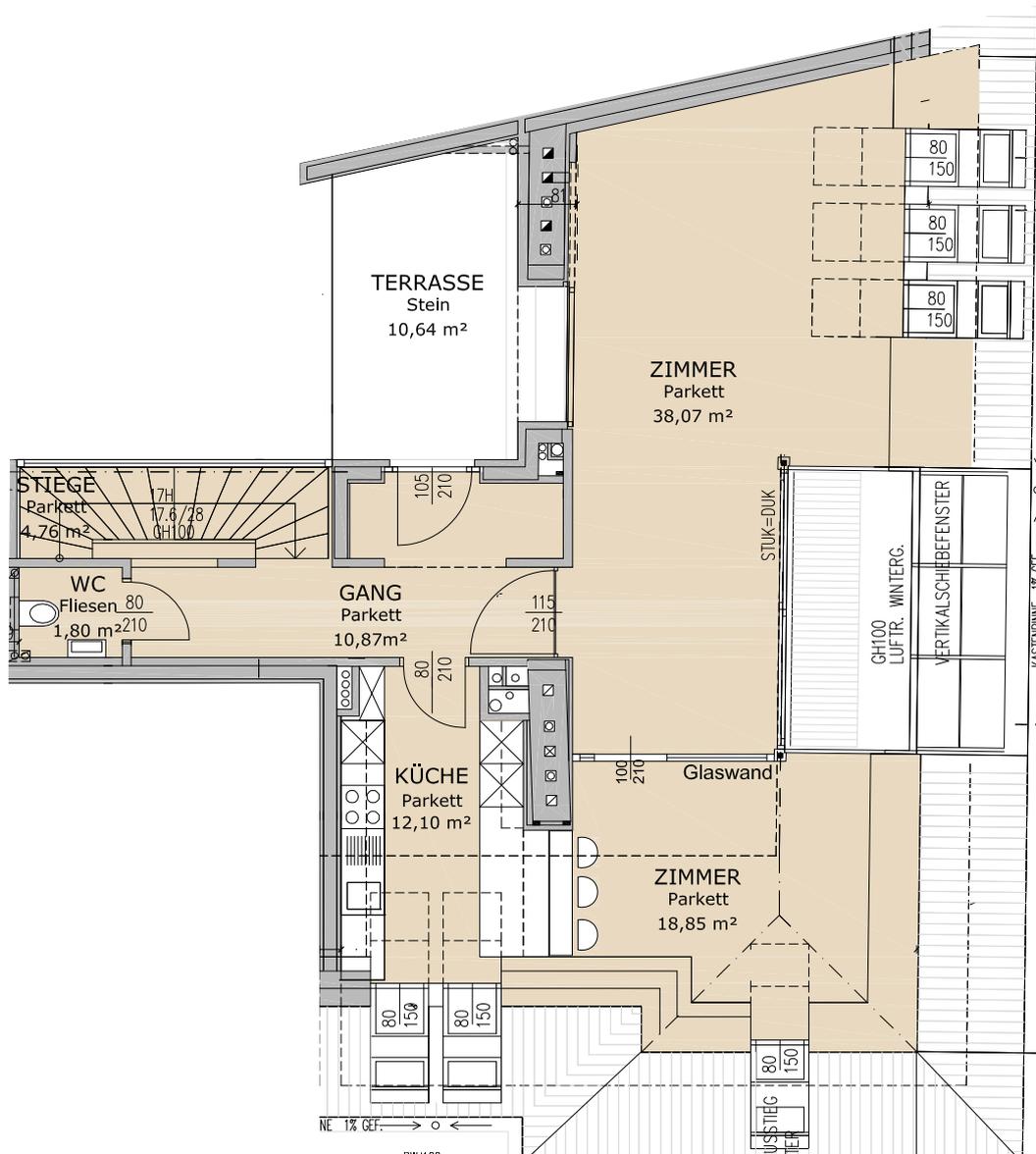
Nutzfläche DG1: 111,51 m²

Nutzfläche DG2: 86,45 m²

Wintergarten: 12,59 m²

Terrasse: 10,64 m²

Eigentümer: IG Immobilien Invest GmbH



±5,0% Flächendifferenz möglich!

Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße nehmen erforderlich! Änderungen vorbehalten! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt, Ausstattung lt. gültiger BAB.



Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Garelligasse		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1802
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Garelligasse 3	Katastralgemeinde	Alsergrund
PLZ/Ort	1090 Wien-Alsergrund	KG-Nr.	01002
Grundstücksnr.	233/15	Seehöhe	171 m

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

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C	C			
D				D
E		E	F	
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 Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems 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 Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich 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_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **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 Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieau-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFTEN

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2016

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	724,25 m ²	charakteristische Länge	2,41 m	mittlerer U-Wert	0,652 W/m ² K
Bezugsfläche	579,40 m ²	Klimaregion	N	LEK τ-Wert	44,40
Brutto-Volumen	2.869,09 m ³	Heiztage	216 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.190,11 m ²	Heizgradtage	3460 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) **Wohnen**

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	77,36 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	77,36 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	205,55 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,343
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	57.965 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	80,03 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	57.135 kWh/a	HWB _{SK}	78,89 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	9.252 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	141.481 kWh/a	HEB _{SK}	195,35 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	2,13
Haushaltsstrombedarf	11.896 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	153.377 kWh/a	EEB _{SK}	211,77 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	237.927 kWh/a	PEB _{SK}	328,51 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	210.923 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	291,23 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	27.003 kWh/a	PEB _{em,SK}	37,28 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	44.448 kg/a	CO ₂ _{SK}	61,37 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	2,351
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	15.01.2018	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	14.01.2028		



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 der hier angegebenen abweichen.