



Modernes 2 Zimmerapartment mit Freifläche nahe dem Grünen Prater

1020 Josef-Fritsch-Weg 1/3/5 - Top W 168

Nutzfläche: 45,05 m²



Ansprechpartner:

IG Immobilien Management GmbH

Raffael Aulehla

raffael.aulehla@ig-immobilien.com

Telefon 0800 80 80 90

Nutzfläche:	45,05 m²
Zimmer:	2
Geschoß:	OG06
Loggia:	5,00 m²
Balkon:	4,40 m²
Gesamtmiete:	1 128,53 (inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasserkosten, Wasserkosten und MwSt.)
Ausstattung:	Internet Anschluss: A1, SAT-TV, Telefonanschluss, Alarmanlage, moderne Einbauküche, Keramische Bodenbeläge, Außenjalousien
Raumaufteilung:	Abstellraum, Bad WC, Schlafzimmer, Wohnküche, Loggia, Balkon
Energieausweis:	Energieausweis-Klasse A vorhanden, HWB = 24,01 kWh/m²
Lage:	U-Bahn Nähe: U2, Bus: 77A, 79A, In unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Naherholungsgebiete, Schulen, Kindergärten
Zustand:	neuwertig
Baujahr/Stil:	Neubau, 2013
Beziehbar:	2026-02-01
Befristungen:	befristet
Lift:	ja
Keller:	ja
Heizung:	Fußbodenheizung
Zusatzinfo:	Wellness, Outdoor Pool, Fitness Center, Sauna, Infrarotkabine, Fahrradraum, Waschküche
Garage:	zusätzlich anmietbar Miete €/Monat (inkl. BK & MwSt): 115,00
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	€/m ²	MwSt. %	Netto	Brutto
Miete	15,85	10,00	810,73	891,80
Betriebskosten *	2,63	10,00	131,63	144,79
Heizkosten **	0,88	20,00	44,04	52,85
Wasserkosten	0,27	10,00	13,51	14,86
Warmwasserkosten	0,44	10,00	22,02	24,22
Gesamt	20,07		1 021,93	1 128,53

*) Bei den Betriebskosten handelt es sich um Vorauszahlungen, deren Höhe sich nach Legung der Jahresabrechnung verändern kann.

**) 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.

Der Mietzins wird gemäß §1 Abs 2 MIE WEG wertgesichert.

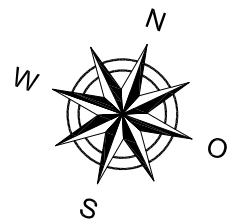
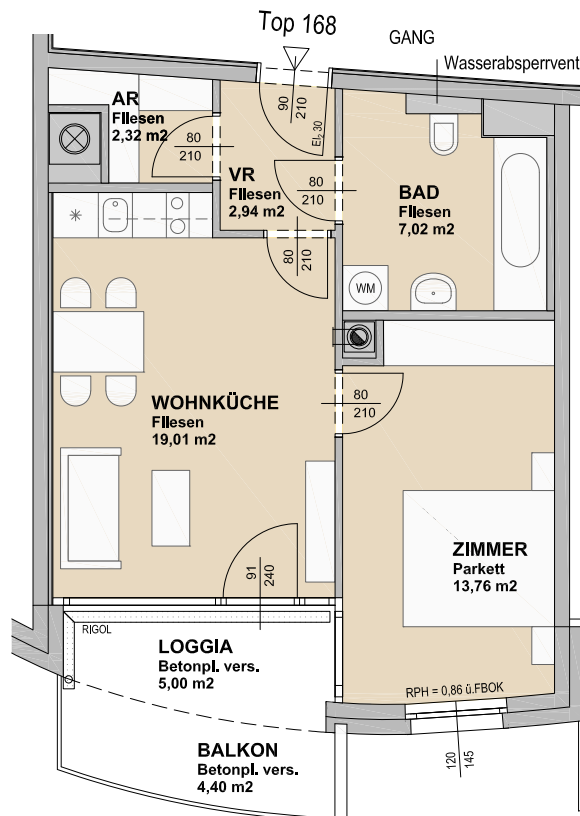
Kosten einmalig	€
Kautiön ***	5 100
Vermittlungsprovision	0,00
Ablöse	0,00

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

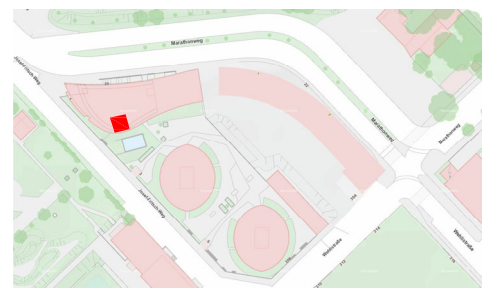
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die IG Immobilien Management GmbH in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zu dem Eigentümer des Objektes steht (siehe Maklergesetz § 6, Abs. 4).

Josef-Fritsch-Weg 1,3,5 1020 Wien 6.OG - Top 168

Nutzfläche: 45,05 m²
Loggia: 5,00 m²
Balkon: 4,40 m²
Eigentümer: IG Immobilien Invest GmbH



LAGEPLAN - genordet



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.

BEZEICHNUNG EA IG Immobilien Danube Lodge

Umsetzungsstand Bestand

Gebäude(-teil) Hauptgebäude 1

Baujahr 2013

Nutzungsprofil Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung

Straße Josef-Fritsch-Weg 1

Katastralgemeinde Leopoldstadt

PLZ/Ort 1020 Wien-Leopoldstadt

KG-Nr. 01657

Grundstücksnr. 2157/293

Seehöhe 163 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B	A	B	B	A
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 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.

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

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 einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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 der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	5 930,3 m ²	Heiztage	198 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	4 744,2 m ²	Heizgradtage	3634 Kd	Solarthermie	10 m ²
Brutto-Volumen (V _B)	18 001,4 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	14,5 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	5 342,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,30 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	3,37 m	mittlerer U-Wert	0,310 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	17,43	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	20,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	20,7 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	77,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,82
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	142 242 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	24,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	135 878 kWh/a	HWB _{SK} =	22,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	60 607 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	372 942 kWh/a	HEB _{SK} =	62,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,14
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,71
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,84
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	135 067 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	493 874 kWh/a	EEB _{SK} =	83,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	609 839 kWh/a	PEB _{SK} =	102,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} =	533 223 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	89,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern,SK} =	76 616 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	12,9 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	119 477 kg/a	CO _{2eq,SK} =	20,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,83
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 07.09.2022
Gültigkeitsdatum 06.09.2032
Geschäftszahl

ErstellerIn AMiP Industrial Engineering GmbH
Unterschrift

Handwritten signature



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter von AMiP kann es zu Abweichungen zwischen den berechneten und den tatsächlichen Energiekennzahlen kommen. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.