



## Moderne Wohnung mit großzügigem Grundriss und Outdoor Pool

1020 Josef-Fritsch-Weg 1/3/5 - Top P2 534

Nutzfläche: 65,64 m<sup>2</sup>



**Ansprechpartner:**

IG Immobilien Management GmbH

Raffael Aulehla

[raffael.aulehla@ig-immobilien.com](mailto:raffael.aulehla@ig-immobilien.com)

Telefon 0800 80 80 90

Nutzfläche:	65,64 m²
Zimmer:	2
Geschoß:	OG04
Balkon:	5,95 m²
Gesamtmiete:	1 455,03 (inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasserkosten, Wasserkosten und MwSt.)
Ausstattung:	Telekabel: A1, Telefonanschluss, Alarmanlage, Fliesenbad, moderne Einbauküche, Außenjalousien, Keramische Bodenbeläge
Raumaufteilung:	Vorzimmer, Abstellraum, Bad WC, Schlafzimmer, Wohnküche, Loggia, Balkon, Schrankraum
Energieausweis:	Energieausweis-Klasse A vorhanden, HWB = 24 kWh/m²
Lage:	U-Bahn Nähe: U2, Bus: 77A, 79A, In unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Naherholungsgebiete, Schulen, Kindergärten
Zustand:	sehr gut
Baujahr/Stil:	Neubau, 2013
Beziehbar:	
Befristungen:	befristet
Lift:	ja
Keller:	ja
Heizung:	Gas - Zentralheizung
Zusatzinfo:	Outdoor Pool, Fitness Center, Sauna, E-Bike Station, Infrarotkabine, Kinderspielplatz, 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 <sup>2</sup>	MwSt. %	Netto	Brutto
Miete	15,50	10,00	1 040,51	1 144,56
Betriebskosten *	2,63	10,00	172,63	189,89
Heizkosten **	0,88	20,00	57,76	69,31
Wasserkosten	0,27	10,00	17,72	19,49
Warmwasserkosten	0,44	10,00	28,88	31,77
<b>Gesamt</b>	<b>19,72</b>		<b>1 317,50</b>	<b>1 455,03</b>

\*) 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.

Kosten einmalig	€
Kautio n ***	6 590,00
Vermittlungsprovision	0,00
Ablöse	0,00

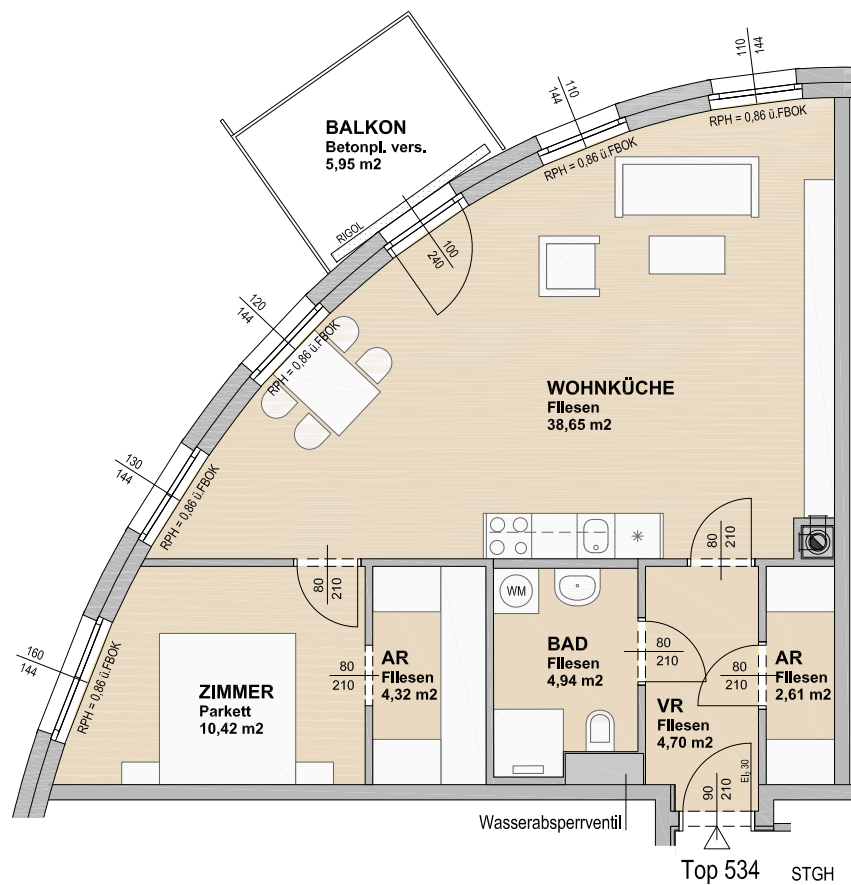
\*\*\*) Die Kautio n ist bei Mietvertragsunterzeichnung zu hinterlegen.

**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).**

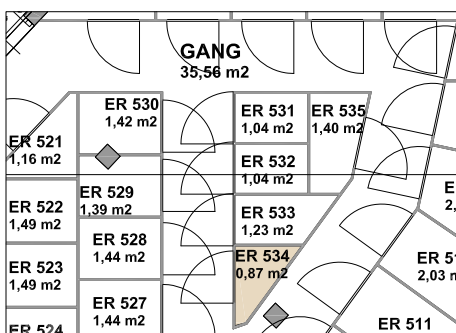


# Josef-Fritsch-Weg 1,3,5 1020 Wien 4.OG - Top 534

Nutzfläche: 65,64 m<sup>2</sup>  
Balkon: 5,95 m<sup>2</sup>  
Eigentümer: IG Immobilien Invest GmbH

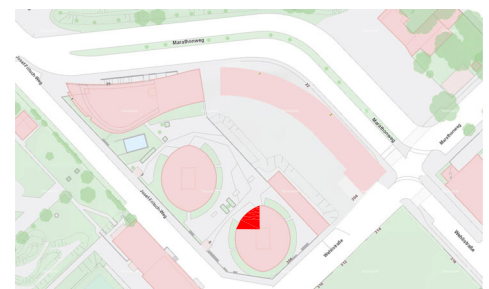


## Übersichtsplan Lagerflächen KG



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.

LAGEPLAN - genordet



<b>BEZEICHNUNG</b>	EA IG Immobilien Danube Lodge	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Punkthaus 3	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 <sub>Ref, SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq, SK</sub>	f <sub>GEE, SK</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>A</b>
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**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 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</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 der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 515,4 m <sup>2</sup>	Heiztage	206 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2 012,3 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3634 Kd	Solarthermie	4 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	7 738,1 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	14,5 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 280,4 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,29 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	3,39 m	mittlerer U-Wert	0,280 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>t</sub> -Wert	15,51	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	21,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	21,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	74,5 kWh/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	0,79	
Erneuerbarer Anteil			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	61 008 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	24,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	58 029 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	23,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	25 707 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	158 895 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	63,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	2,14
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,70
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,83
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	57 291 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	202 050 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	80,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	246 185 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	97,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,ern,SK</sub> =	218 649 kWh/a	PEB <sub>n,ern,SK</sub> =	86,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBn,ern,SK</sub> =	27 537 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> =	10,9 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	49 005 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	19,5 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	0,80
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> 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 können die tatsächlichen Energiekennzahlen abweichen. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

