



Generalsanierte Dachgeschosswohnung mit Klimaanlage im Herzen Wiens

1010 Fleischmarkt 18 - Top 46

Nutzfläche: 155,78 m²



Ansprechpartner:

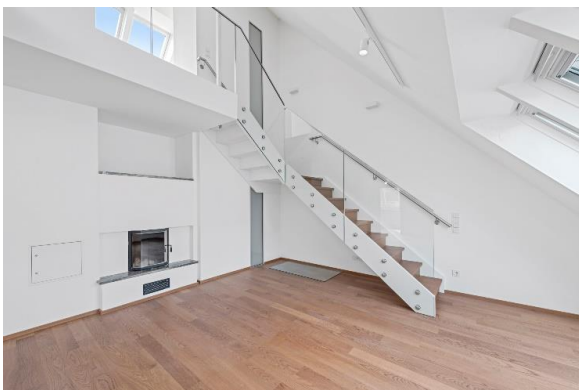
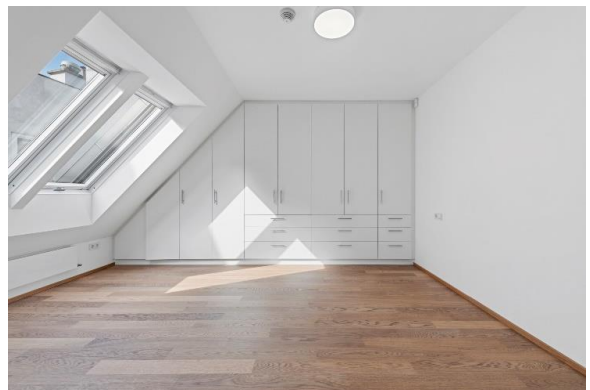
IG Immobilien Management GmbH

Raffael Aulehla

raffael.aulehla@ig-immobilien.com

Telefon 0800 80 80 90

Nutzfläche:	155,78 m ²
Zimmer:	3 + Galerie
Geschoß:	DG01
Terrasse:	16,01 m ²
Gesamtmiete:	3 373,78 (inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasserkosten, Wasserkosten und MwSt.)
Ausstattung:	Klimaanlage, moderne Einbauküche, Telefonanschluss, Internet Anschluss, Parkettboden, Alarmanlage, Dachterrasse, offener Kamin, Außenjalousien
Raumaufteilung:	Schrankraum, 2 Schlafzimmer, Abstellraum, Terrasse, Küche, Wohnzimmer, Bad WC, Vorzimmer
Energieausweis:	Energieausweis-Klasse C vorhanden, HWB = 60,3 kWh/m ²
Lage:	Straßenbahn, U-Bahn Nähe: U1, U4, Zentrum
Zustand:	Erstbezug
Baujahr/Stil:	Luxus Dachgeschosswohnung
Beziehbar:	ab sofort
Befristungen:	unbefristet
Lift:	ja
Keller:	ja
Heizung:	Fernwärme
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	17,30	10,00	2 508,15	2 758,97
Betriebskosten *	1,92	10,00	299,10	329,01
BK Lift *	0,14	10,00	21,81	23,99
Heizkosten **	0,80	20,00	124,62	149,54
Wasserkosten **	0,27	10,00	42,06	46,27
Warmwasserkosten **	0,39	10,00	60,00	66,00
Gesamt	20,82		3 055,74	3 373,78

*) 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 ***	13 500,00
Vermittlungsprovision	0,00
Ablöse	keine Ablöse

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

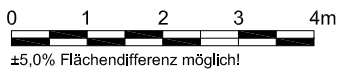
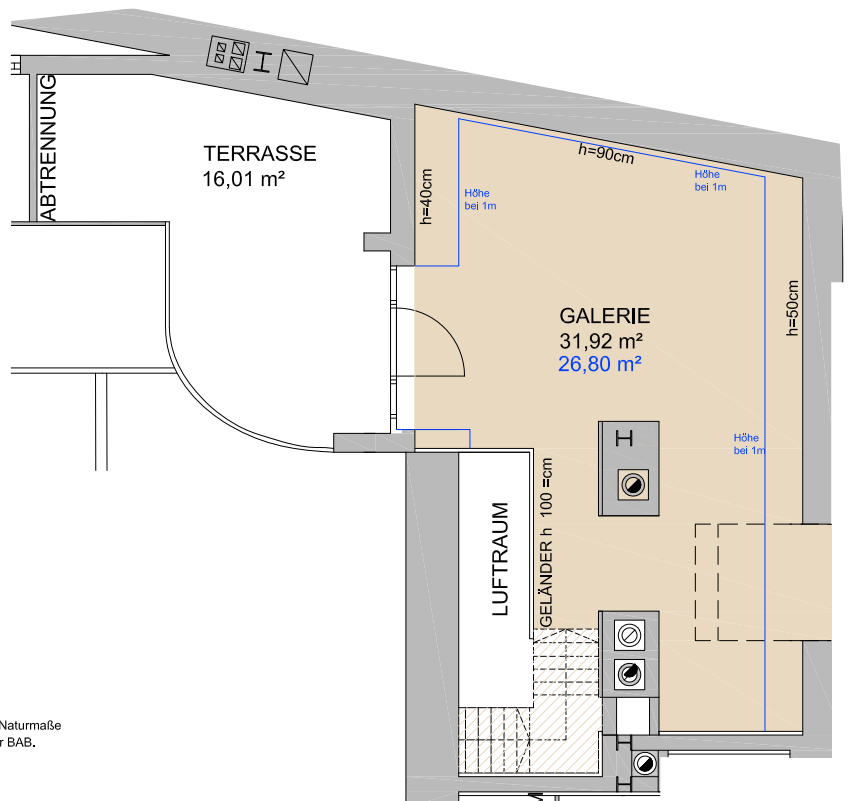
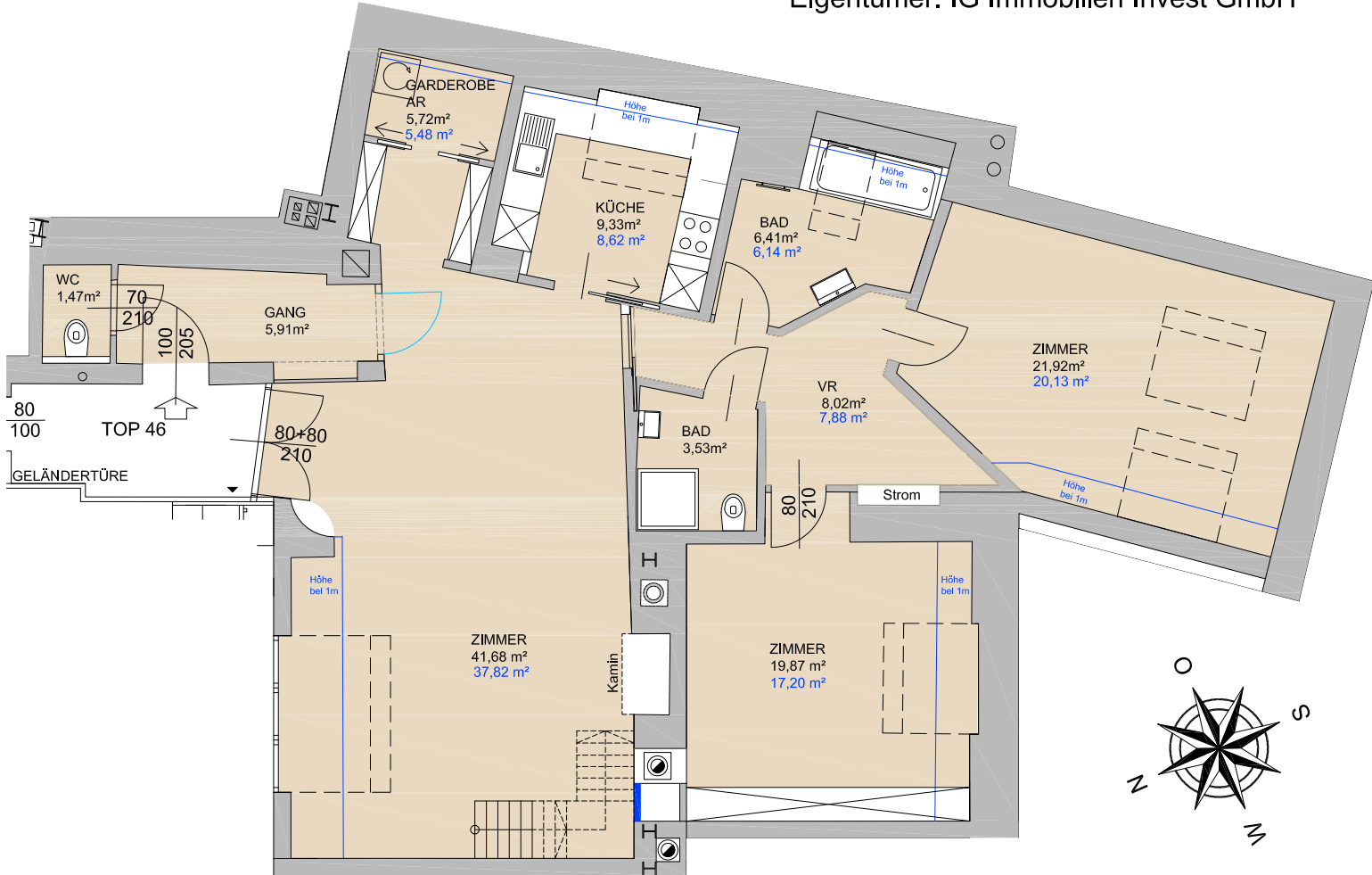
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die IG Immobilien Management GmbH in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zu dem Eigentümer des Objektes steht (siehe Maklergesetz § 6, Abs. 4).

Nutzfläche: 155,78 m² (140,98 m² bei 1m)

Terrasse: 16,01 m²

Grundriss

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.

BEZEICHNUNG	Fleischmarkt, Nutzung Wohnen	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1793
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Fleischmarkt 18	Katastralgemeinde	Innere Stadt
PLZ/Ort	1010 Wien-Innere Stadt	KG-Nr.	01004
Grundstücksnr.	709	Seehöhe	170 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+				
A				
B		B		
C	C			
D				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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) 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.

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-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	4 722,6 m ²
Bezugsfläche (BF)	3 778,1 m ²
Brutto Volumen (V _B)	15 870,8 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	3 767,8 m ²
Kompaktheit (A/V)	0,18 1/m
charakteristische Länge (l _c)	5,64 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-V _B	- m ³

Wohnen

Heiztage	260 d
Heizgradtage	3641 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-11,3 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	1,220 W/m ² K
LEK T-Wert	48,00
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	5,4 kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Fernwärme
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	60,3 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	144,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,79
Erneuerbarer Anteil		
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	60,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB _{HEB,n.ern.,RK} =	18,5 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	317 296 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	67,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	310 698 kWh/a	HWB _{SK} =	65,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	48 265 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} =	618 071 kWh/a	HEB _{SK} =	130,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	5,48
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,11
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,69
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	107 563 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	721 073 kWh/a	EEB _{SK} =	152,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	417 423 kWh/a	PEB _{SK} =	88,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} =	174 672 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} =	37,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern.,SK} =	242 751 kWh/a	PEB _{ern.,SK} =	51,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	29 789 kg/a	CO _{2eq,SK} =	6,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,78
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PV _{Export,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	18.03.2025
Gültigkeitsdatum	17.03.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn	Ing. Matthias Schachner
Unterschrift	

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.