



Großzügige klimatisierte 4-Zimmer-Wohnung nahe Wien Mitte



1030 Wien
Seidlgasse 22, Top 10



2. Obergeschoss



4 Zimmer



ca. 122,16 m²
Nutzfläche



Ansprechpartner:

IG Immobilien Management GmbH
Raffael Aulehla
raffael.aulehla@ig-immobilien.com
Telefon 0800 80 80 90

Highlights

- ✓ Klimatisiert
- ✓ Moderne Einbauküche
- ✓ Parkettboden
- ✓ Lift und Keller
- ✓ Wien Mitte - ausgezeichnete Anbindung

Nutzfläche:	122,16 m²
Zimmer:	4
Geschoß:	OG02
Gesamtmiete:	2 757,73 (inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasserkosten und MwSt.)
Ausstattung:	Parkettboden, Telefonanschluss, Klimaanlage, moderne Einbauküche, Keramische Bodenbeläge
Raumaufteilung:	Abstellraum, Wohnküche, Vorzimmer, 2 Bäder, 1 WC, 3 Zimmer
Energieausweis:	Energieausweis-Klasse D vorhanden, HWB = 100,95 kWh/m²
Lage:	Zentrumsnähe, U-Bahn Nähe: Wien Mitte, in ruhiger Lage
Zustand:	Erstbezug
Baujahr/Stil:	Altbau, 1881
Beziehbar:	2026-09-01
Befristungen:	unbefristet
Lift:	ja
Keller:	ja
Heizung:	Fernwärme
Zusatzinfo:	Fahrradraum
Garage:	in unmittelbarer Nähe anmietbar
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	14,45	10,00	1 764,80	1 941,28
Betriebskosten *	1,82	10,00	221,83	244,01
BK Lift *	0,18	10,00	22,18	24,40
BK Klima *	0,81	20,00	98,59	118,31
Heizkosten **	1,51	20,00	184,86	221,83
Warmwasserkosten**	1,55	10,00	189,00	207,90
Gesamt	20,31		2 481,26	2 757,73

*) 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 ***	7 900,00
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).

Seidlgasse 22, 1030 Wien
2.OG - Top 10

Nutzfläche: 122,16 m²

Eigentümer: IG Immobilien Invest GmbH



LAGEPLAN - genordnet



Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	Seidlgasse 22 - Wohnen		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2000/ vor 1900
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Seidlgasse 22	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	359	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				
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.

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 BAUZEICHNUNG

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.667,24 m ²	charakteristische Länge	2,69 m	mittlerer U-Wert	0,953 W/m ² K
Bezugsfläche	1.333,79 m ²	Klimaregion	N	LEK _T -Wert	61,00
Brutto-Volumen	5.822,52 m ³	Heiztage	216 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.167,97 m ²	Heizgradtage	3460 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,37 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	100,95 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	100,95 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	170,02 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,849
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	173.932 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	104,32 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	155.794 kWh/a	HWB _{SK}	93,44 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	21.298 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	261.046 kWh/a	HEB _{SK}	156,57 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,47
Haushaltsstrombedarf	27.384 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	288.430 kWh/a	EEB _{SK}	173,00 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	358.121 kWh/a	PEB _{SK}	214,80 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	341.651 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	204,92 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	16.470 kWh/a	PEB _{em,SK}	9,88 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	69.186 kg/a	CO ₂ _{SK}	41,50 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,837
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	16.01.2018	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	15.01.2028		



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.