



Charmante 3-Zimmer-Wohnung in bester Innenstadtlage

1010 Fleischmarkt 18 - Top 30

Nutzfläche: 97,67 m²



Ansprechpartner:

IG Immobilien Management GmbH

Raffael Aulehla

raffael.aulehla@ig-immobilien.com

Telefon 0800 80 80 90

Fax +43 1 532 01 42

Nutzfläche:	97,67 m²
Zimmer:	3
Geschoß:	OG03
Gesamtmiete:	2 121,20 (inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasserkosten, Wasserkosten und MwSt.)
Ausstattung:	Parkettboden, Telekabel, Telefonanschluss, moderne Einbauküche
Raumaufteilung:	Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche, 1 Bad, 1 WC, 2 Zimmer
Energieausweis:	Energieausweis-Klasse C vorhanden, HWB = 88,51 kWh/m²
Lage:	Zentrum, U-Bahn Nähe: U1, U4, In unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Naherholungsgebiete, Schulen, Kindergärten, Straßenbahn: 1,2
Zustand:	sehr gut
Baujahr/Stil:	Altbau, 1793
Beziehbar:	2026-09-01
Befristungen:	unbefristet
Lift:	ja
Keller:	nein
Heizung:	Fernwärme
Zusatzinfo:	Fahrradraum
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	16,13	10,00	1 575,70	1 733,27
Betriebskosten *	1,92	10,00	187,53	206,28
BK Lift *	0,14	10,00	13,67	15,04
Heizkosten **	0,80	20,00	78,00	93,60
Wasserkosten**	0,27	10,00	26,37	29,01
Warmwasserkosten**	0,41	10,00	40,00	44,00
Gesamt	19,67		1 921,27	2 121,20

*) 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 ***	9 500,00
Vermittlungsprovision	0,00
Ablöse	0,00

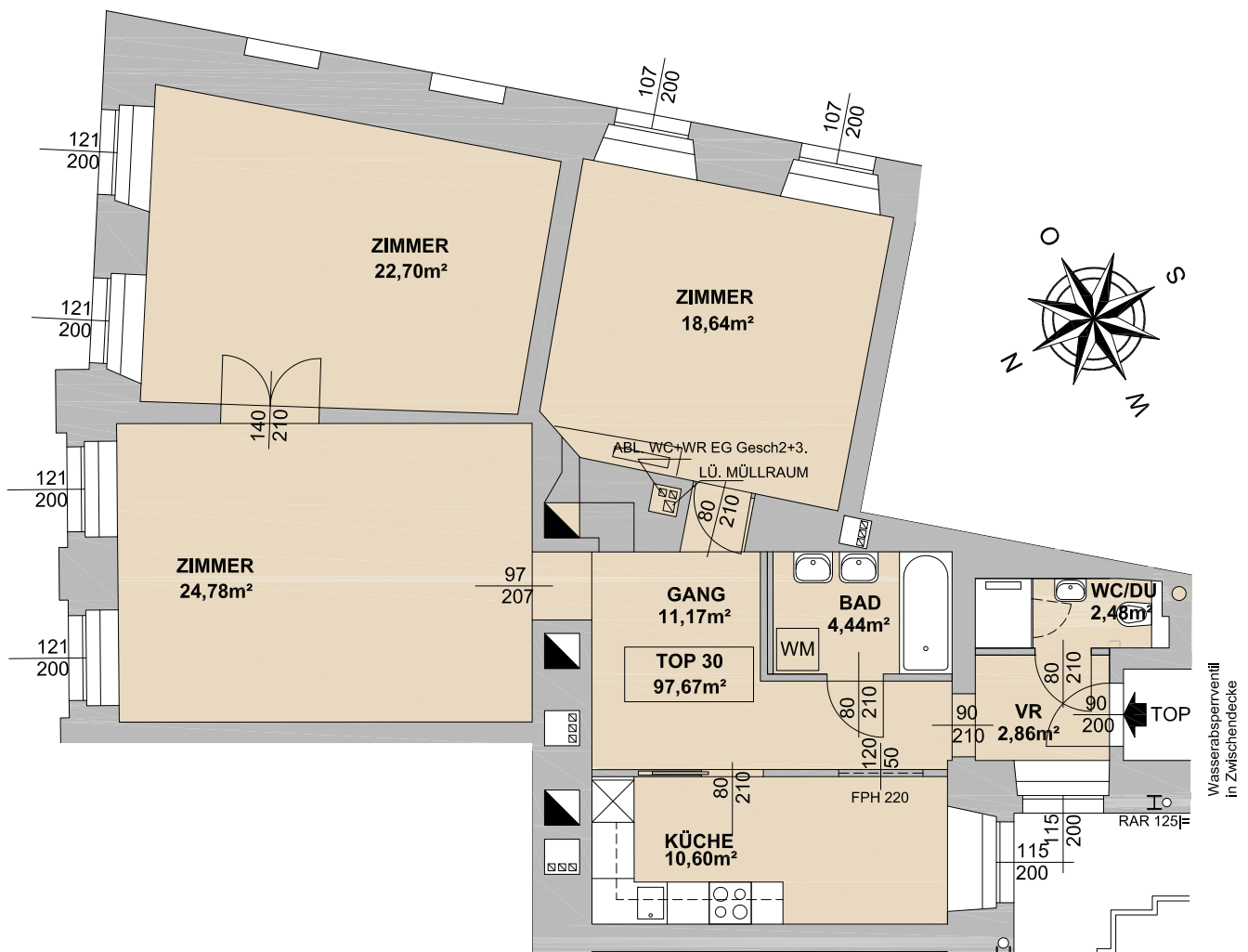
***) Die Kautio n ist bei Mietvertragsunterzeichnung zu hinterlegen.

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).

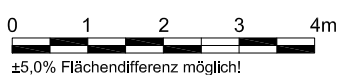
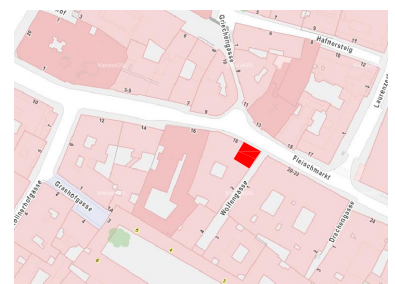
Fleischmarkt 18, 1010 Wien
3.OG - Top 30

Nutzfläche: 97,67 m²

Eigentümer: IG Immobilien Invest GmbH



LAGEPLAN - genordnet



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				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 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.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

AMiP
Engineering GmbH

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)	2 812,6 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	250 d
Heizgradtage	3641 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-11,3 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,990 W/m ² K
LEK τ-Wert	38,92
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.)	kombiniert
RH-WB-System (primär)	Fernwärme
RH-WB-System (sekundär, opt.)	Kombitherme
Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 48,6 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 126,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,57
Erneuerbarer Anteil	
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 48,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB _{HEB,n.ern.,RK} = 20,3 kWh/m ² a

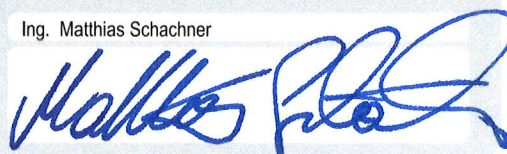
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 255 920 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 54,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 162 322 kWh/a	HWB _{SK} = 34,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 48 265 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 540 230 kWh/a	HEB _{SK} = 114,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 4,81
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,20
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,78
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 107 563 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 643 232 kWh/a	EEB _{SK} = 136,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 405 057 kWh/a	PEB _{SK} = 85,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 185 779 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 39,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 219 278 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 46,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 32 369 kg/a	CO _{2eq,SK} = 6,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,58
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PV _{Export,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	06.08.2025
Gültigkeitsdatum	05.08.2035
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.

AMiP
Engineering GmbH

AMiP - Industrial Engineering GmbH
Hauptstraße 2D
A - 2372 Gießhübl