







Charmante 2,5-Zimmer Wohnung mit Balkon und einzigartigem Grundriss

1020 Josef-Fritsch-Weg 1/3/5 - Top P2 513

Nutzfläche: 65,64 m²



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

Nutzfläche:	65,64 m²
Zimmer:	3
Geschoß:	OG01
Balkon:	5,95 m²
Gesamtmiete:	1 395,96 (inklusive Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasserkosten, Wasserkosten und MwSt.)
Ausstattung:	Internet Anschluss, SAT-TV, Telekabel, Telefonanschluss, Alarmanlage, moderne Einbauküche, Außenjalousien, Keramische Bodenbeläge
Raumaufteilung:	Vorzimmer, Abstellraum, Bad WC, Schlafzimmer, Wohnküche, Balkon, Schrankraum, 1 Zimmer
Energieausweis:	Energieausweis-Klasse A vorhanden, HWB = 21,1 kWh/m²
Lage:	U-Bahn Nähe: U2, Bus: 77A, 79A, 11A, In unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Naherholungsgebiete, Schulen, Kindergärten, Straßenbahn: 18
Zustand:	sehr gut
Baujahr/Stil:	Neubau, 2013
Beziehbar:	2026-11-01
Befristungen:	befristet
Lift:	ja
Keller:	ja
Heizung:	Fußbodenheizung
Zusatzinfo:	Outdoor Pool, Fitness Center, Sauna, Infrarotkabine, Fahrradraum, Waschküche
Garage:	ja 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.

Möblierungsvorschläge, Wohnung ist unmöbliert





















Kosten monatlich	€/m²	MwSt. %	Netto	Brutto
Miete	14,70	10,00	986,81	1 085,49
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
Gesamt	**18,92**		**1 263,80**	**1 395,96**

*) 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	€
Kaution ***	6 200,00
Vermittlungsprovision	0,00
Ablöse	0,00

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

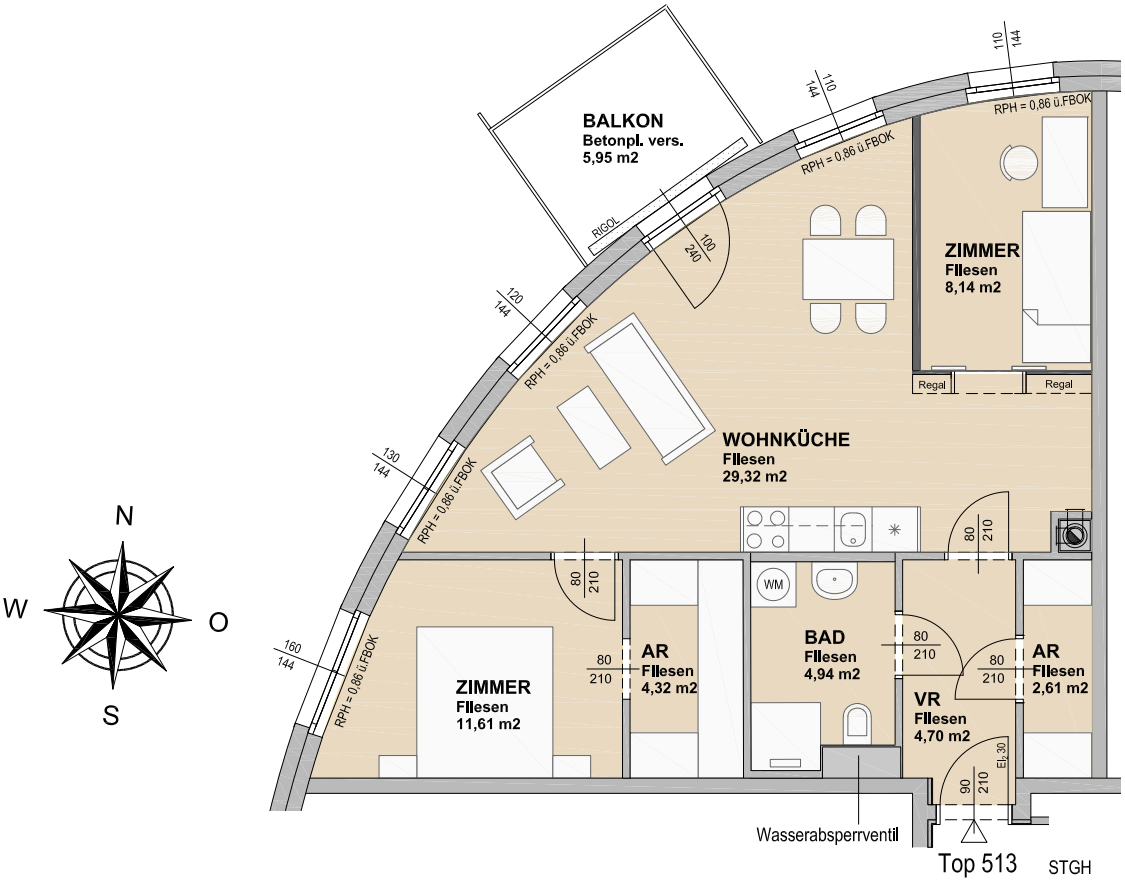
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die IG Immobilien Management GmbH in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zu dem Eigentümer des Objektes steht (siehe Maklergesetz § 6, Abs. 4).

IG Immobilien

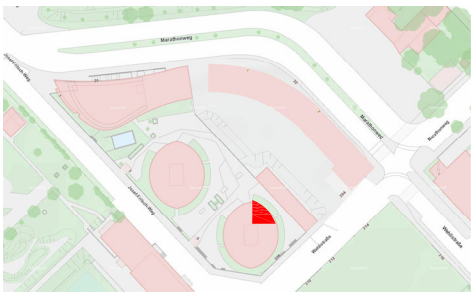
Grundriss

Josef-Fritsch-Weg 1,3,5 1020 Wien
1.OG - Top 513

Nutzfläche: 65,64 m²
Balkon: 5,95 m²
Eigentümer: IG Immobilien Invest GmbH



LAGEPLAN - genordet



0 1 2 3 4m

±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.

GEZ: TG DATUM: 23.01.2025

Energieausweis für Wohngebäude

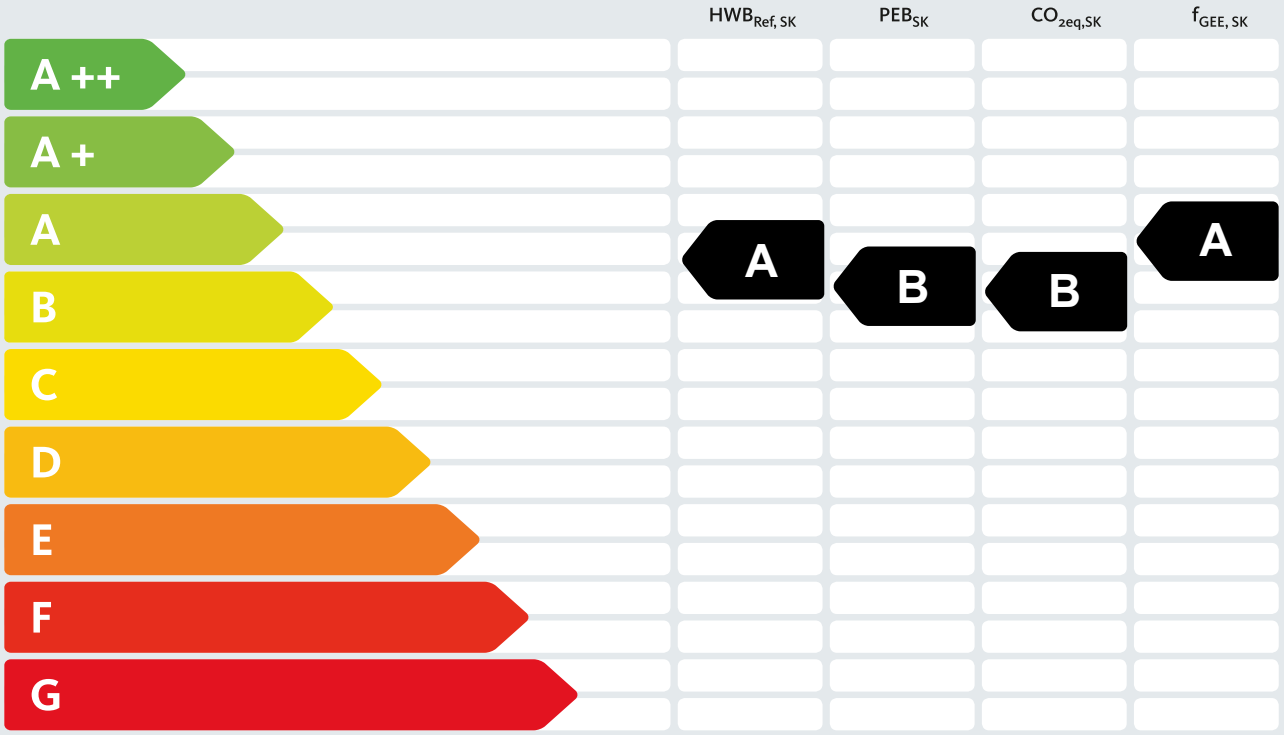
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

AMiP Engineering GmbH

BEZEICHNUNG	EA IG Immobilien Danube Lodge	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Punkthaus 2	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}: 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.

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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

AMiP Engineering GmbH

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	2 515,4 m²	Heiztage	206 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2 012,3 m²	Heizgradtage	3634 Kd	Solarthermie	4 m²
Brutto-Volumen (V_B)	7 738,1 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	14,5 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 280,4 m²	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_c)	3,39 m	mittlerer U-Wert	0,280 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK$_T$-Wert	15,51	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	21,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	21,1 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	74,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,79
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	61 008 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	24,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	58 029 kWh/a	HWB_{SK} =	23,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	25 707 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	158 895 kWh/a	HEB_{SK} =	63,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,14
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,70
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,83
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	57 291 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	202 050 kWh/a	EEB_{SK} =	80,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	246 185 kWh/a	PEB_{SK} =	97,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	218 649 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	86,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	27 537 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	10,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	49 005 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	19,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,80
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 07.09.2022

Gültigkeitsdatum 06.09.2032

Geschäftszahl

Erstellerin AMiP Industrial Engineering GmbH

Unterschrift

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

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter bei standardisierten Berechnungsverfahren können die Energiekennzahlen Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.