

Exposé

Wohnung in Wien

Ruhige & helle Traumwohnung mit großzügigem Wohnbereich und guter Energieklasse



Objekt-Nr. OM-416780

Wohnung

Vermietung: **995 € + NK**

Ansprechpartner:
Gerald G

Karmarschgasse 54
1100 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1997	Mietsicherheit	4.477 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	67,59 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	67,59 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	89 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle große Wohnräume und einen hohen Wohnkomfort. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem per Lift erreichbar - ideal für jedes Lebensalter.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige ca. 35 m² große Wohnzimmer mit offener Küche mit Geschirrspüler & Einbauherd. Bodentiefe Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und verleihen dem Raum ein modernes, luftiges Wohngefühl. Dank der Außenrollos an allen Fenstern genießen Sie jederzeit optimalen Sonnen- und Sichtschutz.

Über das Wohnzimmer gelangen Sie mittels großer & qualitativer Schiebetür in das Schlafzimmer (ca. 17m²) mit einem französischen Fenster.

Vom Vorzimmer gelangen Sie zusätzlich in die Toilette, das Bad & dem Abstellraum.

Ausstattung

Zur Anmietung der Wohnung ist ein aufrechtes & mindestens 3monatiges aufrechtes Beschäftigungsverhältnis (Gehalt maximal 40 % der Miete) Voraussetzung!

Fernwärme, Strom, Internet sowie verbrauchsabhängige Wasserkosten sind nicht in der Miete enthalten! Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet!

Im Haus befindet sich eine Waschküche und ein Fahrradraum.

Einen PKW Garagenplatz können Sie im Untergeschoß für monatlich ca. 130 € bei der Hausverwaltung anmieten.

Die Einbauküche ist mit Armatur, Dunstabzug, Elektroherd & Siemens Geschirrspüler ausgestattet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die U-Bahn-Linie U1 Reumannplatz und die S-Bahn Matzleinsdorfer Platz ist zu Fuß erreichbar. Die Straßenbahn 6 Station Neilreichgasse und die Buslinie 7 A Station Fernkorngasse ist ca.100 m entfernt.

Mit der Straßenbahn 6 erreichen Sie die U1 Station Reumannplatz, die S-Bahn Matzleinsdorfer Platz, die U6 Station Gumpendorfer Straße, die U4 Station Margaretengürtel sowie den Westbahnhof. Mit der Buslinie 7 A erreichen Sie den Bahnhof Meidling und die U6 Station Meidling. Unter der Wohnung befindet sich die Rotenhofapotheke.

Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants befinden sich im nahen Umkreis und sind ebenfalls zu Fuß erreichbar. Das Naherholungsgebiet Wienerberg und das Cineplex Wienerberg lässt sich in ein paar Minuten per Fahrrad genießen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



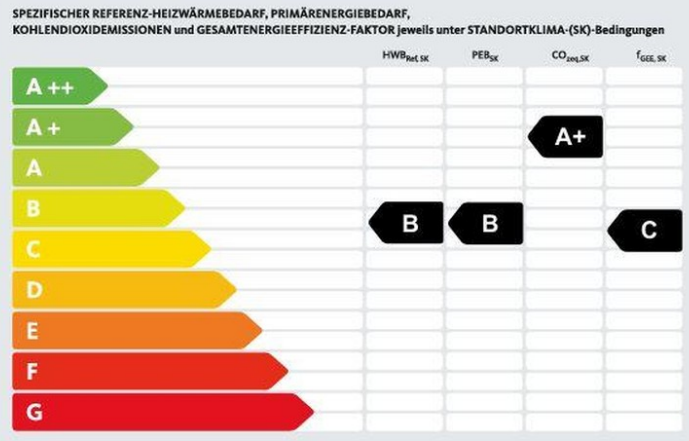
Exposé - Galerie

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Energieausweis
gemäß dem Bundesgesetz

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Rotenhofgasse 70-72, 1100 Wien - Stiege 2	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1997
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Rotenhofgasse 70-72	Katastralgemeinde	Inzersdorf Stadt
PLZ/Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nr.	01102
Grundstücksnr.	819/70	Seehöhe	212 m



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.

WWWR: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen 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).

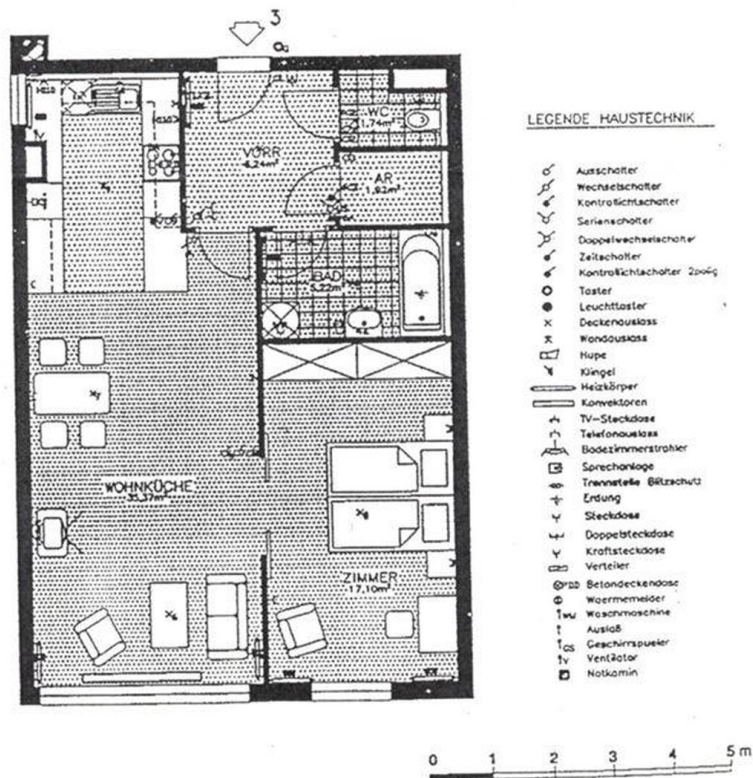
PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

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.

Exposé - Grundrisse

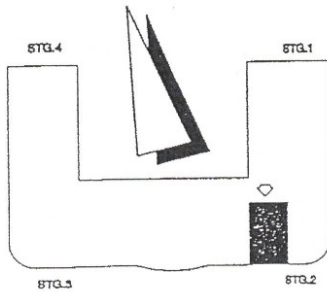


Grundriss

Exposé - Grundrisse

4/A

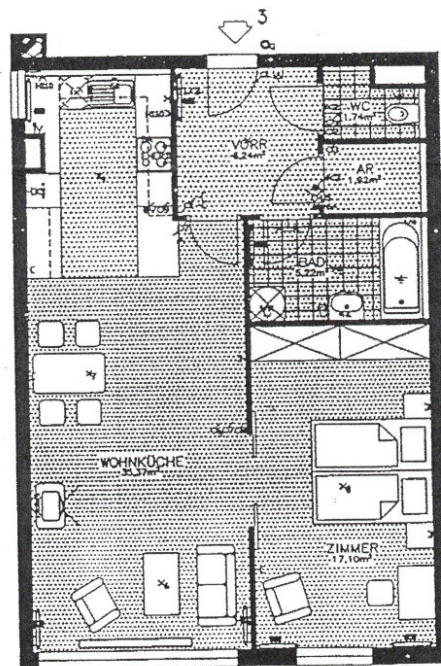
SITUATION LAGE



1.STOCK / STIEGE 2 TOP 3

WFL. 67,59m²

WOHNNUTZFLÄCHE 67,59m²



LEGENDE HAUSTECHNIK

- Ausschalter
- ⊗ Wechselschalter
- ⊗ Kontrollschalter
- ⊗ Serienschalter
- ⊗ Doppelschalter
- ⊗ Zeitschalter
- ⊗ Kontrollschalter 2polig
- Taster
- ⊗ Leuchttaster
- ⊗ Deckenauslass
- ⊗ Wandauslass
- ⊗ Hupe
- ⊗ Klingel
- ⊗ Heizkörper
- ⊗ Konvektoren
- ⊗ TV-Steckdose
- ⊗ Telefonsteckdose
- ⊗ Bodenzimmerstrahler
- ⊗ Sprechanlage
- ⊗ Trennstelle Blitzschutz
- ⊗ Erdung
- ⊗ Steckdose
- ⊗ Doppelsteckdose
- ⊗ Kraftsteckdose
- ⊗ Verteiler
- ⊗ Betondeckendose
- ⊗ Wärmemelder
- ⊗ Waschmaschine
- ⊗ Auslass
- ⊗ Geschirrspüler
- ⊗ Ventilator
- ⊗ Heizkamin



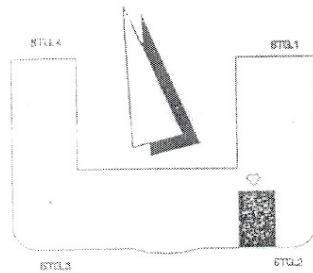
WOHNHAUS ROTENHOFGASSE 70-72, 1100 WIEN

24.05

PLANÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Exposé - Grundrisse

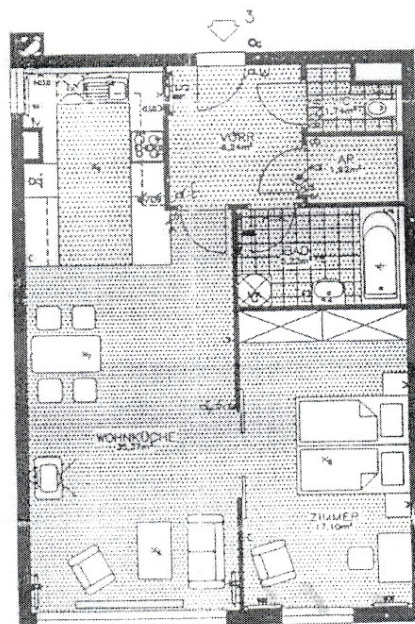
SITUATION LAGE



1.STOCK / STIEGE 2
TOP 3

WFL 67,59m²

WOHNNUTZFLÄCHE 67,59m²



LEGENDE HAUSTECHNIK

- ⊙ Ausrichter
- ⊙ Wechselrichter
- ⊙ Kontrollschalter
- ⊙ Sellenwähler
- ⊙ Einphasenwechselrichter
- ⊙ Zeitschalter
- ⊙ Vernetzungsrelais
- ⊙ Taster
- ⊙ Leuchttaster
- ⊙ Druckknopf
- ⊙ Wandauslass
- ⊙ Hufe
- ⊙ Kugel
- ⊙ Heizkörper
- ⊙ Konvektoren
- ⊙ TV-Standort
- ⊙ Telefonanlage
- ⊙ Badelampenstrahl
- ⊙ Sprinkler
- ⊙ Trennstelle Blitzschutz
- ⊙ Erdung
- ⊙ Steckdose
- ⊙ Doppelsteckdose
- ⊙ Kraftsteckdose
- ⊙ Verteiler
- ⊙ Isolationskabel
- ⊙ Wassermesser
- ⊙ Waschmaschine
- ⊙ Trockner
- ⊙ Geschirrspüler
- ⊙ Ventilator
- ⊙ Heizkörper



WOHNHAUS ROTES HOF GASSE 70-72, 1100 WIEN

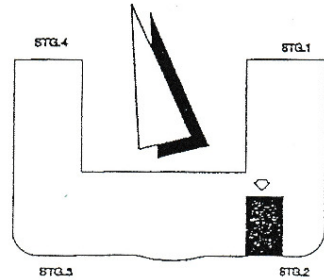
24.05

PLANÄNDERUNGEN VORSEITEN I

Exposé - Grundrisse

4/A

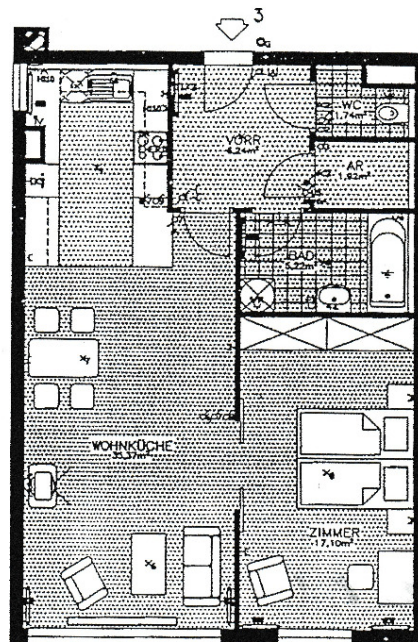
SITUATION LAGE



1.STOCK / STIEGE 2 TOP 3

WFL. 67,59m²

WOHNNUTZFLÄCHE 67,59m²



LEGENDE HAUSTECHNIK

- Ausschalter
- Wechselschalter
- Kontrollschalter
- Serienschalter
- Doppelschalter
- Zeitschalter
- Kontrollschalter 2polig
- Taster
- Leuchttaster
- Deckenauslass
- Wandauslass
- Hufe
- Kugel
- Heizkörper
- Konvektoren
- TV-Steckdose
- Telefonsteckdose
- Badewannenstrahler
- Sprechanlage
- Trennstelle Blitzschutz
- Erdung
- Steckdose
- Doppelsteckdose
- Kraftsteckdose
- Verteiler
- Betondeckendose
- Warmwasser
- Waschmaschine
- Auslass
- Geschirrspüler
- Ventilator
- Heizkamin

0 1 2 3 4 5 m

WOHNHAUS ROTENHOFGASSE 70-72, 1100 WIEN

PLANÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

24.05