

Exposé

Wohnung in Wien

Sky-Living: Studenten High-End Studio mit Sunset-Garantie & Donau-View!



Objekt-Nr. OM-421534

Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Daniel Rosenthal

Leystraße 154
1020 Wien
Wien
Österreich

| | | | |
|---------|------|------------|----------------------|
| Baujahr | 2024 | Wohnfläche | 63,00 m ² |
| Zimmer | 1,00 | Übernahme | Nach Vereinbarung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vergiss die typische dunkle Studentenbude – hier kommt dein Wohn-Upgrade! In der 14. Etage eines brandneuen Neubaus (Erstbezug 2024) erwartet dich ein voll möbliertes Designer-Apartment, das keine Wünsche offen lässt.

Egal ob du eine Lernpause mit direktem Blick auf den Donauturm brauchst oder den Tag bei einem Sundowner mit Sicht auf den Kahlenberg ausklingen lassen willst – die bodentiefen Fenster und die exklusive Lage machen es möglich. Das Konzept ist „Plug & Play“: Einfach mit dem Koffer einziehen und wohlfühlen.

Besonders attraktiv für alle, die Planungssicherheit lieben: Die All-In-Miete von 1.400 € deckt bereits alles ab – von den Betriebskosten über Strom und Heizung bis hin zum Highspeed-Internet. Kein Stress mit Anbietern, keine versteckten Kosten.

Ausstattung

Dieses Apartment definiert Komfort neu. Hier wurde Technik mit Design kombiniert:

Smart Home & Sicherheit: Volle Kontrolle via Smartphone. Keyless-Entry, Video-Intercom und elektrische Raffstores (Sonnenschutz) sorgen für Sicherheit und Privatsphäre auf Knopfdruck.

Gourmet-Küche: Keine Lust auf Mensa? Die Küche ist mit High-End-Geräten ausgestattet, die selbst Profi-Ansprüchen gerecht werden.

Lifestyle-Extras: Ein hauseigener Paketraum nimmt deine Lieferungen entgegen, auch wenn du gerade in der Uni bist.

Nachhaltigkeit: Das Gebäude entspricht modernsten ökologischen Standards.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Hard Facts:

- Miete zur vorübergehenden Nutzung: 1.400 € All-In (inkl. BK, Strom, Heizung, Internet)
- Kaution: 1.500 €
- Dauer: 6–12 Monate (befristete Nutzung, Verlängerung möglich)

Pflichtangaben gemäß EAVG:

Heizwärmebedarf (HWB): 18,5 kWh/m²a (Klasse A)

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 0,78 (Klasse A)

Endenergiebedarf: 64,4 kWh/m²a

Lage

Die Leystraße 154 liegt im Herzen eines der spannendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens, dem Nordbahnhviertel im 2. Bezirk. Die Lage ist ein absoluter Jackpot für Studierende und Young Professionals:

University-Connection: Die WU Wien ist quasi um die Ecke (schnell erreichbar mit dem Rad oder Bus), und auch die TU Wien sowie die Hauptuni sind durch die perfekte Anbindung an den Praterstern (U1, U2, S-Bahn) und die Linie O in kürzester Zeit erreichbar.

Infrastruktur: Supermärkte (Billa, Spar) und Drogeriemärkte befinden sich direkt vor der Haustür.

Freizeit: Der Prater mit seinen Laufstrecken und Grünflächen ist dein verlängertes Wohnzimmer. Die Donauinsel ist ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt.

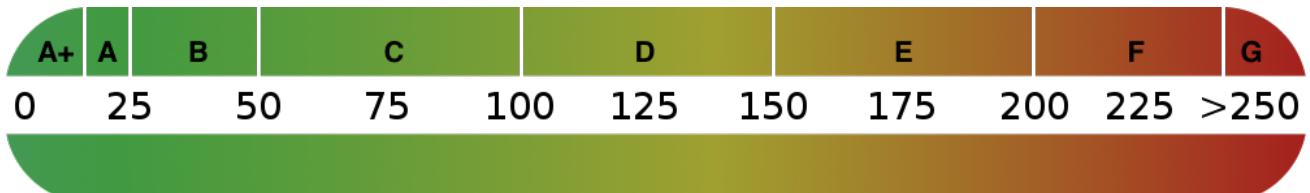
Mobilität: Modernste Liftanlagen im Haus und eine exzellente öffentliche Anbindung garantieren einen reibungslosen Alltag.

Infrastruktur:

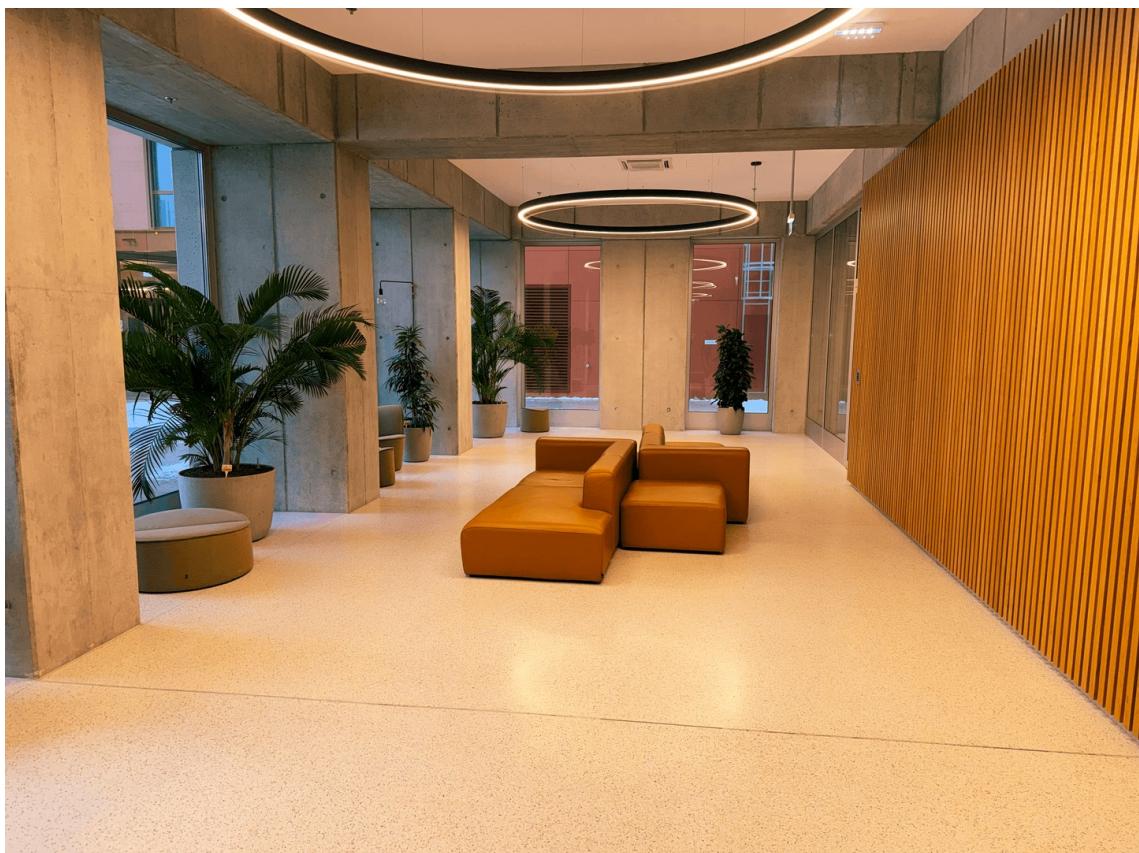
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 64,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnraum



Vorzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Toilette

Exposé - Galerie



Küche



Liebherr Kühlschrank

Exposé - Galerie



Balkon



Ausblick (Osten)

Exposé - Galerie



Abstellkammer

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe April 2019

m zt
Dr. Ronald Mischek ZT GmbH

| GEBÄUDEKENNDATEN | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 23.030,0 m ² |
| Bezugfläche (BF) | 18.242,0 m ² |
| Heizflächen (HF) | 3212,0 m ² |
| Gebäude-Höhenfläche (A) | 72.051,3 m ² |
| Kompattheit (A/V) | 12.286,6 m ² |
| charakteristische Länge (L) | 0,17 l/m |
| Teil-BGF | - m ² |
| Teil-BF | - m ² |
| Teil-Vg | - m ² |

| WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima) | |
|--|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{Ref,SK} = 18,5 kWh/m ² |
| Heizwärmebedarf | HWB _{Ref} = 18,5 kWh/m ² |
| Endenergiebedarf | EE _{Ref} = 62,0 kWh/m ² |
| Gesamtenegieeffizienz-Faktor | f _{EE,Ref} = 0,78 |
| Erneuerbarer Anteil | |

| WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima) | |
|--|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | HWB _{Ref,SK} = 49,630 kWh/m ² |
| Heizwärmebedarf | HWB _{Ref,SK} = 21,4 kWh/m ² |
| Warmwasserwärmebedarf | HWB _{Ref,SK} = 36,333 kWh/m ² |
| Heizenergiebedarf | HWB _{Ref,SK} = 25,397 kWh/m ² |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | Q _{Ref,SK} = 985.722 kWh/m ² |
| Energieaufwandszahl Heizung | Q _{Ref,SK} = 2,45 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | Q _{Ref,SK} = 0,83 |
| Energieaufwandszahl Heizen | Q _{Ref,SK} = 1,35 |
| Haushaltswärmebedarf | Q _{Ref,SK} = 524.531 kWh/m ² |
| Endenergiebedarf | HWB _{Ref,SK} = 22,8 kWh/m ² |
| Primärenergiebedarf | EE _{Ref,SK} = 64,4 kWh/m ² |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | PEB _{Ref,SK} = 48,8 kWh/m ² |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | PEB _{Ref,SK} = 22,6 kWh/m ² |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | PEB _{Ref,SK} = 28,2 kWh/m ² |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | CO _{2,Ref,SK} = 8,0 kg/m ² |
| Äquivalente Kohlendioxidemissionen | f _{EE,Ref,SK} = 0,76 |
| Photovoltaik Export | Q _{PV,Ref,SK} = 0 kWh/m ² |
| PV-Effizienz | PVE _{Ref,SK} = 0,0 kWh/m ² |

| ERSTELLT | |
|-------------------|------------|
| GWR-Zahl | |
| Ausstellungsdatum | 12.03.2024 |
| Gültigkeitsdatum | 11.03.2034 |
| Geschäftszahl | |

Erstellerin:
Dr. Ronald Mischek ZT GmbH
Unterschrift:
m zt Dr. Ronald Mischek ZT GmbH

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe April 2019

m zt
Dr. Ronald Mischek ZT GmbH

| BEZEICHNUNG | | Nordbahnhof - Baufeld 6B2-A, Bestand | Umsetzungsstand | Ist-Zustand |
|----------------|---|--------------------------------------|-----------------|-------------|
| Gebäude(teil) | Wohnen detaillierte Verschattung | Baujahr | 2024 | |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | | |
| Straße | Leopoldstraße 154 | Katastralgemeinde | Leopoldstadt | |
| PLZ/Ort | 1020 Wien-Leopoldstadt | KG-Nr. | 01657 | |
| Grundstücksnr. | 1502/223 | Seehöhe | 165 m | |



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmeenergie, die der Raum benötigt werden muss, um ihn auf einen normalen Raumtemperaturen zu bringen, ohne Berücksichtigung allfälliger Ertragte aus Wärmerückgewinnung, zu erhalten.

WWB_{Ref}: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung.

EE_{Ref}: Der Heizenergiebedarf sendet zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserbedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu gehören die Verluste des Wärmeträgermediums, der Wärmetauscher, der Wärmepeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

HSEB: Der Haushaltswärmebedarf ist als flächenbezogener Defizitwert festgelegt.

PEB_{Ref}: Der Primärenergiebedarf ist der Energiebedarf eines österreichischen Haushalts.

IK: Der Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiebedarf.

Allle Werte gelten unter der Annahme eines normalen Benutzungsverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter Nutzfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6, Energieberatung und Wärmeschutz des Österreichischen Instituts für Bauwesen in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 14. Juli 2010 über die Energieeffizienz im Bauwesen und die Richtlinie 2009/31/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Förderung der Entwicklung von Klimaneutralen Produktionstechnologien und deren Anwendung in der Bauwirtschaft sowie zur Änderung der Richtlinie 2002/91/EG. Der Energieausweis für das Klimanormmodell wurde auf Basis der Perioddaten (1970 bis 1999) des Zentralinstituts für Meteorologie (ZAMG) erstellt. Die Werte sind um 10 bis 20% gegenüber der Veröffentlichung aktualisiert.

Die Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Energiedaten können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten.

Individuelle Nutzungssituationen unterscheiden sich von Gründen der Geographie und der Lage können von den hier angegebenen abweichen.

www.ohne-makler.net/expose/421534

ArchPHYSIK 20.0.28 - lizenziert für Mischek-Bauphysik

pall

13.03.2024

Energierausweis I

ArchPHYSIK 20.0.28 - lizenziert für Mischek-Bauphysik

pall

13.03.2024

Energierausweis II