



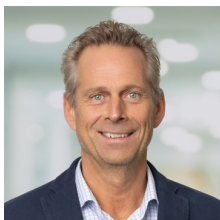
## D'Orsay-Gasse 4

1090 Wien

Wohnung Top 15

|                      |          |         |
|----------------------|----------|---------|
| Nutzfläche           | Zimmer   | Geschoß |
| 52,35 m <sup>2</sup> | 1 Zimmer | 3. OG   |

Gesamtmiete  
€ 988,16

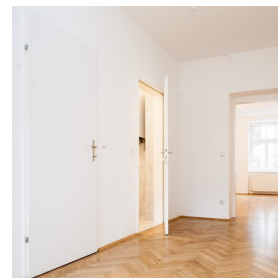


Ing. Michael Finding

Telefon [0800 80 80 90](tel:0800808090)

E-Mail [michael.finding@ig-immobilien.com](mailto:michael.finding@ig-immobilien.com)

Fotos





## Details

### Raumaufteilung

Vorzimmer, Abstellraum, Bad WC, Küche, 1 Zimmer

### Ausstattung

Parkettboden, Telefonanschluss, Marmorbade, moderne Einbauküche

### Lage

Straßenbahn: Linie D, U-Bahn Nähe: U4, Zentrumsnähe, im Servitenviertel gelegen

Zustand  
sehr gut

Baujahr/Stil  
Altbau, 1847

Beziehbar  
15.04.2026

Befristungen  
unbefristet

Lift  
ja

Garage  
in unmittelbarer Nähe anmietbar

Heizung  
Gas - Etagenheizung

Energieausweis  
C, 56.9 kWh/m<sup>2</sup>a

### Features

Fahrradraum, Waschküche

## Preise im Detail

| Monatliche<br>Kosten | €/m <sup>2</sup> | MwSt. % | Netto  | Brutto |
|----------------------|------------------|---------|--------|--------|
| Miete                | 14,00            | 10      | 732,90 | 806,19 |
| Betriebskosten<br>*  | 3,16             | 10      | 165,43 | 181,97 |
| Total                | 17,16            | -       | 898,33 | 988,16 |

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Einmalige Kosten | €            |
| Kaution          | 4 450,00     |
| Ablöse           | keine Ablöse |

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).

## Maps

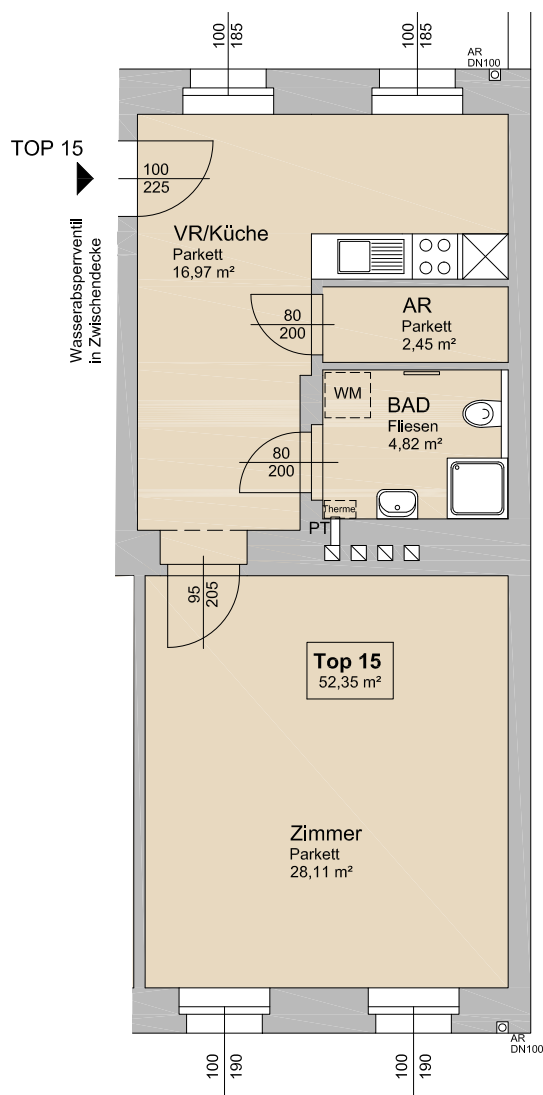


Adresse  
D'Orsay-Gasse 4  
  
1090 Wien

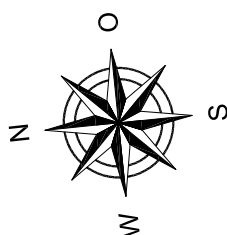
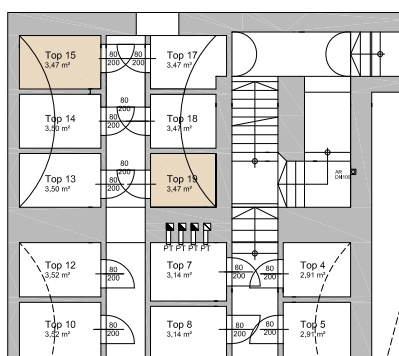
# D'Orsaygasse 4, 1090 Wien 3.OG - Top 15

Nutzfläche: 52,35 m<sup>2</sup>

Eigentümer: IG Immobilien Invest GmbH



Übersichtsplan Lagerflächen KG



LAGEPLAN - genordet



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.

# Energieausweis für Wohngebäude

**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

|                |                             |                    |            |
|----------------|-----------------------------|--------------------|------------|
| BEZEICHNUNG    | Energieausweis D'Orsaygasse |                    |            |
| Gebäude(-teil) | Wohnen                      | Baujahr            | 1847       |
| Nutzungsprofil | Mehrfamilienhäuser          | Letzte Veränderung |            |
| Straße         | D'Orsaygasse 4              | Katastralgemeinde  | Alsergrund |
| PLZ/Ort        | 1090 Wien-Alsergrund        | KG-Nr.             | 01002      |
| Grundstücksnr. | 1355/1                      | Seehöhe            | 171 m      |

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

|             | HWB Ref,SK | PEB SK   | CO2 SK   | f GEE    |
|-------------|------------|----------|----------|----------|
| <b>A ++</b> |            |          |          |          |
| <b>A +</b>  |            |          |          |          |
| <b>A</b>    |            |          |          |          |
| <b>B</b>    |            |          |          |          |
| <b>C</b>    | <b>C</b>   | <b>C</b> | <b>C</b> | <b>C</b> |
| <b>D</b>    |            |          |          |          |
| <b>E</b>    |            |          |          |          |
| <b>F</b>    |            |          |          |          |
| <b>G</b>    |            |          |          |          |

**HWB<sub>Ref</sub>:** 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,ern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** 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 Energieausweis-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 BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |                         |                         |          |                        |                          |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------|------------------------|--------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 1.238,00 m <sup>2</sup> | charakteristische Länge | 2,75 m   | mittlerer U-Wert       | 0,869 W/m <sup>2</sup> K |
| Bezugsfläche       | 990,40 m <sup>2</sup>   | Klimaregion             | N        | LEK <sub>T</sub> -Wert | 54,85                    |
| Brutto-Volumen     | 4.171,66 m <sup>3</sup> | Heiztage                | 216 d    | Art der Lüftung        | Fensterlüftung           |
| Gebäude-Hüllfläche | 1.516,97 m <sup>2</sup> | Heizgradtage            | 3460 Kd  | Bauweise               | schwere                  |
| Kompaktheit (A/V)  | 0,36 1/m                | Norm-Außentemperatur    | -11,3 °C | Soll-Innentemperatur   | 20 °C                    |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

|                               |      |                       |                             |
|-------------------------------|------|-----------------------|-----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | k.A. | HWB <sub>Ref,RK</sub> | 84,74 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Heizwärmebedarf               |      | HWB <sub>RK</sub>     | 84,74 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| End-/Lieferenergiebedarf      | k.A. | E/LEB <sub>RK</sub>   | 152,03 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | k.A. | f <sub>GEE</sub>      | 1,657                       |
| Erneuerbarer Anteil           | k.A. |                       |                             |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |               |                               |                             |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 108.199 kWh/a | HWB <sub>Ref,SK</sub>         | 87,40 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Heizwärmebedarf                      | 88.715 kWh/a  | HWB <sub>SK</sub>             | 71,66 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Warmwasserwärmebedarf                | 15.815 kWh/a  | WWWB                          | 12,78 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Heizenergiebedarf                    | 172.867 kWh/a | HEB <sub>SK</sub>             | 139,63 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieaufwandszahl Heizen           |               | e <sub>AWZ,H</sub>            | 1,65                        |
| Haushaltsstrombedarf                 | 20.334 kWh/a  | HHSB                          | 16,43 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Endenergiebedarf                     | 193.201 kWh/a | EEB <sub>SK</sub>             | 156,06 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf                  | 241.263 kWh/a | PEB <sub>SK</sub>             | 194,88 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 229.130 kWh/a | PEB <sub>n.ern.,SK</sub>      | 185,08 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 12.133 kWh/a  | PEB <sub>ern.,SK</sub>        | 9,80 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| Kohlendioxidemissionen (optional)    | 46.418 kg/a   | CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub> | 37,49 kg/m <sup>2</sup> a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |               | f <sub>GEE</sub>              | 1,664                       |
| Photovoltaik-Export                  | 0 kWh/a       | PV <sub>Export,SK</sub>       | 0,00 kWh/m <sup>2</sup> a   |

## ERSTELLT

GWR-Zahl

Ersteller

AMiP Industrial Engineering GmbH

Ausstellungsdatum 27.06.2019

Unterschrift

Gültigkeitsdatum 26.06.2029



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.