

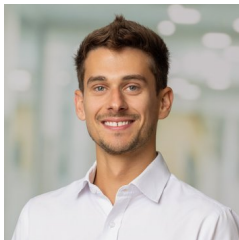
# Danube Lodge

Josef-Fritsch-Weg 1  
1020 Wien

Wohnung Top W 165

|                      |                     |                     |          |         |
|----------------------|---------------------|---------------------|----------|---------|
| Nutzfläche           | Loggia              | Balkon              | Zimmer   | Geschoß |
| 70,66 m <sup>2</sup> | 4,26 m <sup>2</sup> | 6,87 m <sup>2</sup> | 3 Zimmer | 6. OG   |

Gesamtmiete  
€ 1.669,51



Raffael Aulehla

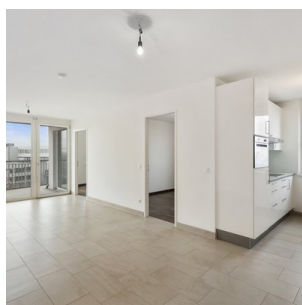
Telefon

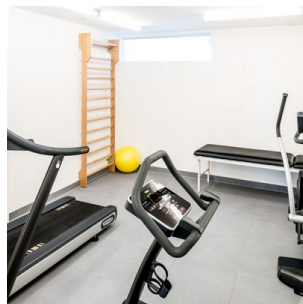
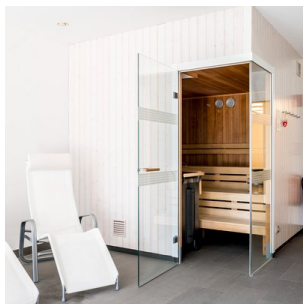
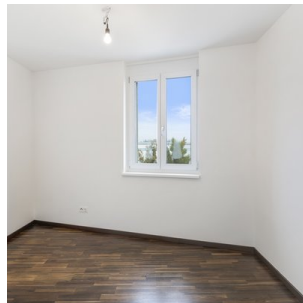
[0800 80 80 90](tel:0800808090)

E-Mail

[raffael.aulehla@ig-immobilien.com](mailto:raffael.aulehla@ig-immobilien.com)

Fotos







## Details

### Raumaufteilung

Abstellraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, 1 Bad, 1 WC, 3 Zimmer

### Ausstattung

Telekabel: A1, Telefonanschluss, Alarmanlage, Außenjalousien, Keramische Bodenbeläge

### Lage

Bus: 77A, 79A, U-Bahn Nähe: U2, Aussichtslage,  
In unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs,  
Naherholungsgebiete, Schulen, Kindergärten

Zustand  
sehr gut

Baujahr/Stil  
Neubau, 2013

Befristungen  
befristet

Lift  
ja

Keller  
ja

Garage  
zusätzlich anmietbar um monatlich EUR 115

Heizung  
Gas - Zentralheizung

Kabel-TV Anschluss  
ja

Energieausweis  
A, 24.1 kWh/m<sup>2</sup>a

### Features

Outdoor Pool, Fitness Center, Sauna, Infrarotkabine, Kinderspielplatz,  
Fahrradraum, Waschküche

## Preise im Detail

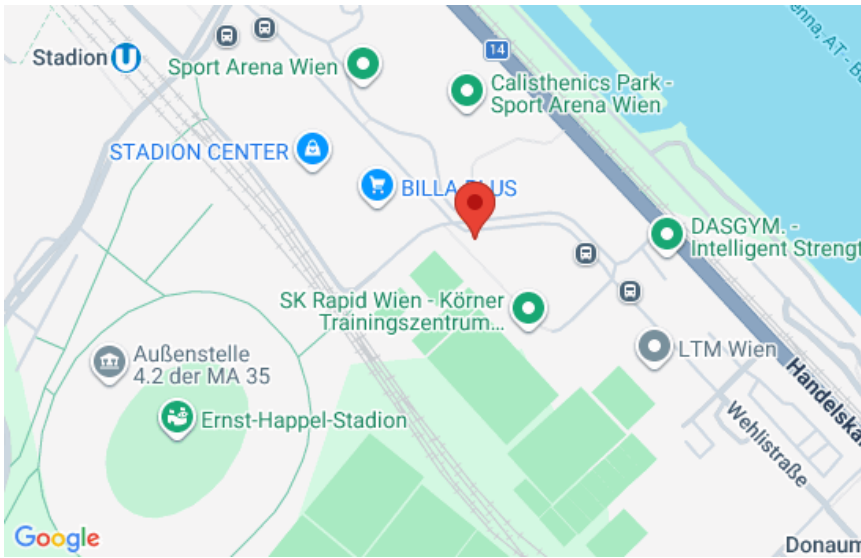
| Monatliche Kosten      | €/m <sup>2</sup> | MwSt. %  | Netto           | Brutto          |
|------------------------|------------------|----------|-----------------|-----------------|
| Miete                  | 15,60            | 10       | 1.195,58        | 1.315,14        |
| Betriebskosten<br>*    | 2,63             | 10       | 197,04          | 216,74          |
| Heizkosten<br>**       | 0,88             | 20       | 65,93           | 79,12           |
| Wasserkosten<br>**     | 0,27             | 10       | 20,23           | 22,25           |
| Warmwasserkosten<br>** | 0,44             | 10       | 32,96           | 36,26           |
| <b>Total</b>           | <b>19,82</b>     | <b>-</b> | <b>1.511,74</b> | <b>1.669,51</b> |

\*) 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.

| Einmalige Kosten | €        |
|------------------|----------|
| Kaution          | 7 500,00 |

## Maps



Adresse

Danube Lodge

Josef-Fritsch-Weg 1

1020 Wien



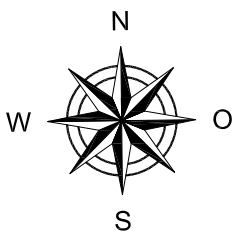
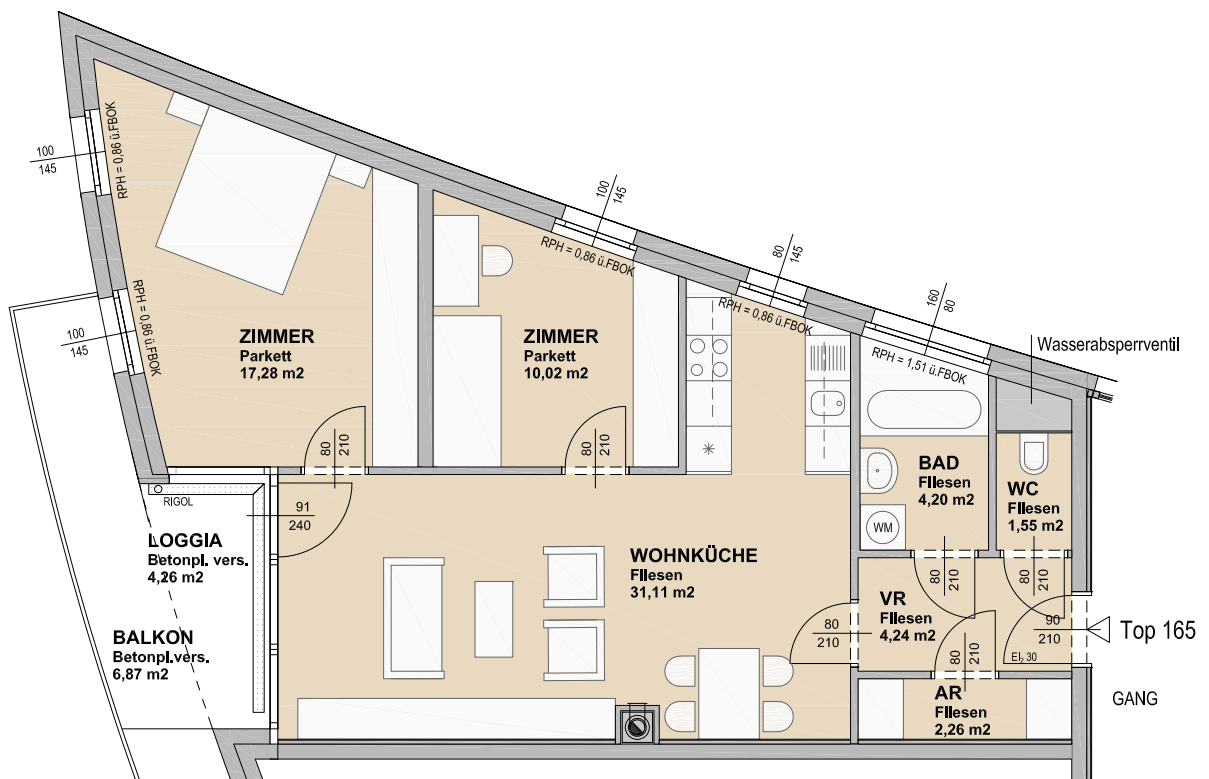
# Josef-Fritsch-Weg 1,3,5 1020 Wien 6.OG - Top 165

Nutzfläche: 70,66 m<sup>2</sup>

Balkon: 6,87 m<sup>2</sup>

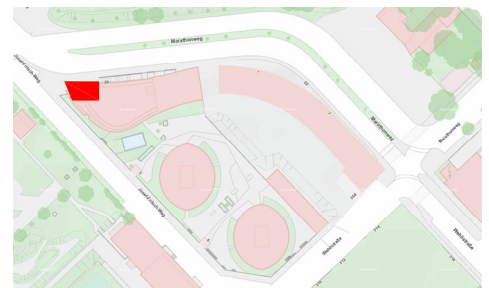
Loggia: 4,26 m<sup>2</sup>

Eigentümer: IG Immobilien Invest GmbH



kontrolliert  
26.07.2021 SLE

LAGEPLAN - genordnet



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.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Önorm H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

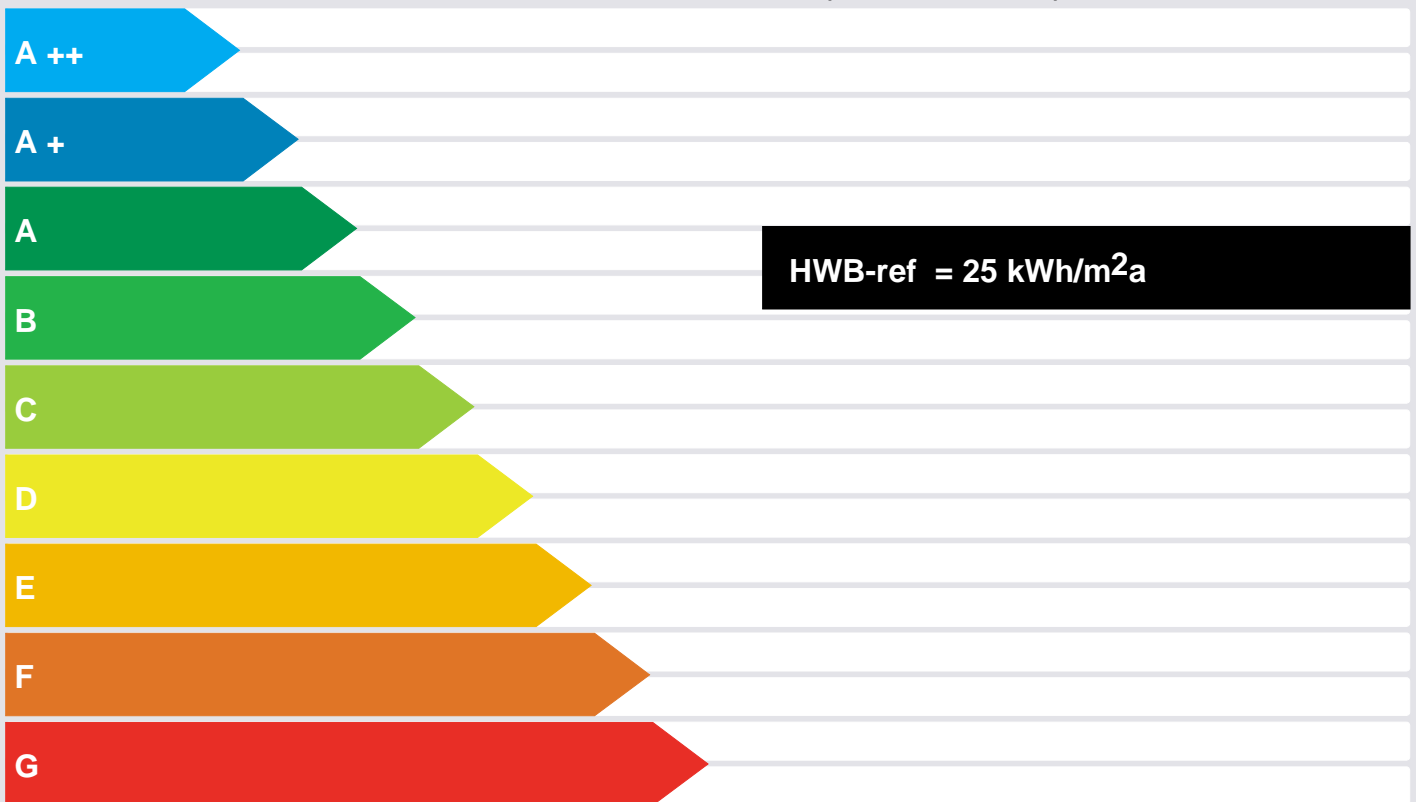
**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

**ecOTECH**  
Wien

## GEBÄUDE

|             |  |                   |              |
|-------------|--|-------------------|--------------|
| Gebäudeart  | Mehrfamilienhaus   | Erbaut            | in Planung   |
| Gebäudezone | Campus Lodge 21 - Hauptgebäude                             | Katastralgemeinde | Leopoldstadt |
| Straße      | Wehlistraße 300  | KG-Nummer         | 1657         |
| PLZ/Ort     | 1020 Wien-Leopoldstadt                                     | Einlagezahl       | 5895         |
| Eigentümer  | IG Immobilien Management GmbH<br>1020 Wien, Olympiaplatz 2 | Grundstücksnummer | 2157/293     |

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



## ERSTELLT

|                 |      |                   |                                |
|-----------------|------|-------------------|--------------------------------|
| ErstellerIn     | RP   | Organisation      | Dorr - Schober&Partner ZT GmbH |
| ErstellerIn-Nr. |      | Ausstellungsdatum | 13.01.2012                     |
| GWR-Zahl        |      | Gültigkeitsdatum  | 13.01.2022                     |
| Geschäftszahl   | 1013 | Unterschrift      |                                |

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institutes für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-01-2007-SW-a  
EA-WG  
25.04.2007

1

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Önorm H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Oesterreichisches Institut für Bautechnik

**ecOTECH**  
Wien

## GEBÄUDEDATEN

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Brutto-Grundfläche           | 5.704,82 m <sup>2</sup> |
| beheiztes Brutto-Volumen     | 17.002,0 m <sup>3</sup> |
| charakteristische Länge (lc) | 2,95 m                  |
| Kompaktheit (A/V)            | 0,34 1/m                |
| mittlerer U-Wert (Um)        | 0,35 W/m <sup>2</sup> K |
| LEK-Wert                     | 21                      |

## KLIMADATEN

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Klimaregion              | N        |
| Seehöhe                  | 165 m    |
| Heizgradtage             | 3454 Kd  |
| Heiztage                 | 176 d    |
| Norm-Außentemperatur     | -11,4 °C |
| mittlere Innentemperatur | 20 °C    |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

|         | Referenzklima |                            | Standortklima |                            | Anforderungen              |         |
|---------|---------------|----------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------|---------|
|         | zonenbezogen  | spezifisch                 | zonenbezogen  | spezifisch                 |                            |         |
| HWB     | 141.155 kWh/a | 24,74 kWh/m <sup>2</sup> a | 148.151 kWh/a | 25,97 kWh/m <sup>2</sup> a | 35,11 kWh/m <sup>2</sup> a | erfüllt |
| WWWB    |               |                            | 72.879 kWh/a  | 12,78 kWh/m <sup>2</sup> a |                            |         |
| HTEB-RH |               |                            | 118.693 kWh/a | 20,81 kWh/m <sup>2</sup> a |                            |         |
| HTEB-WW |               |                            | 88.105 kWh/a  | 15,44 kWh/m <sup>2</sup> a |                            |         |
| HTEB    |               |                            | 208.739 kWh/a | 36,59 kWh/m <sup>2</sup> a |                            |         |
| HEB     |               |                            | 429.769 kWh/a | 75,33 kWh/m <sup>2</sup> a |                            |         |
| EEB     |               |                            | 429.769 kWh/a | 75,33 kWh/m <sup>2</sup> a | 84,37 kWh/m <sup>2</sup> a | erfüllt |
| PEB     |               |                            |               |                            |                            |         |
| CO2     |               |                            |               |                            |                            |         |

## ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB):

Vom Heizsystem in die Räume abgegebenen Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):

Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.