



## GARTENPARK

Brühler Straße 73  
2340 Mödling

Wohnung Top H2/12

Nutzfläche  
89,00 m<sup>2</sup>

Terrasse  
5,27 m<sup>2</sup>

Balkon  
8,56 m<sup>2</sup>

Zimmer  
3 Zimmer

Geschoß  
1. DG

Gesamtmiete  
€ 1.464,84



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, Wohnküche, Terrasse, Balkon, 2 Bäder, 1 WC, 2 Zimmer

#### Ausstattung

Alarmanlage, moderne Einbauküche, Außenjalousien, Telekabel, Telefonanschluss, Keramische Bodenbeläge

## Lage

Bus: 365, 364, Grünlage,

In unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Naherholungsgebiete, Schulen, Kindergärten

Zustand	Baujahr/Stil	Beziehbar	Befristungen	Lift	Keller
neuwertig	Neubau, 2015	ab sofort	unbefristet	ja	ja
Autoabstellplatz	Heizung	Kabel-TV Anschluss	Energieausweis		
zusätzlich anmietbar	Fußbodenheizung	ja	B, 31.94 kWh/m <sup>2</sup> a		

## Features

Wellness, Outdoor Pool, Fitness Center, Concierge Service, Sauna, Generationenpark, Fahrradraum, Waschküche

### Kosten im Detail

Monatliche Kosten	€/m <sup>2</sup>	MwSt. %	Netto	Brutto
<b>Miete</b>	<b>11,90</b>	<b>10</b>	<b>1.100,27</b>	<b>1.210,30</b>
<b>Betriebskosten *</b>	<b>2,09</b>	<b>10</b>	<b>186,01</b>	<b>204,61</b>
<b>Wasserkosten **</b>	<b>0,51</b>	<b>10</b>	<b>45,39</b>	<b>49,93</b>
<b>Total</b>	<b>14,50</b>	<b>-</b>	<b>1.331,67</b>	<b>1.464,84</b>

\*) Die Betriebskosten sind bis 31.12.2019 gedeckelt.

\*\*\*) 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	€
<b>Kautions</b>	<b>8 000,00</b>
<b>Vermittlungsprovision</b>	<b>1 543,54</b>
<b>Ablöse</b>	<b>keine Ablöse</b>

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

GARTENPARK  
Brühler Straße 73  
2340 Mödling

# Brühler Strasse 73, 2340 Mödling 3.OG - Haus 2 Top 12

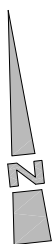
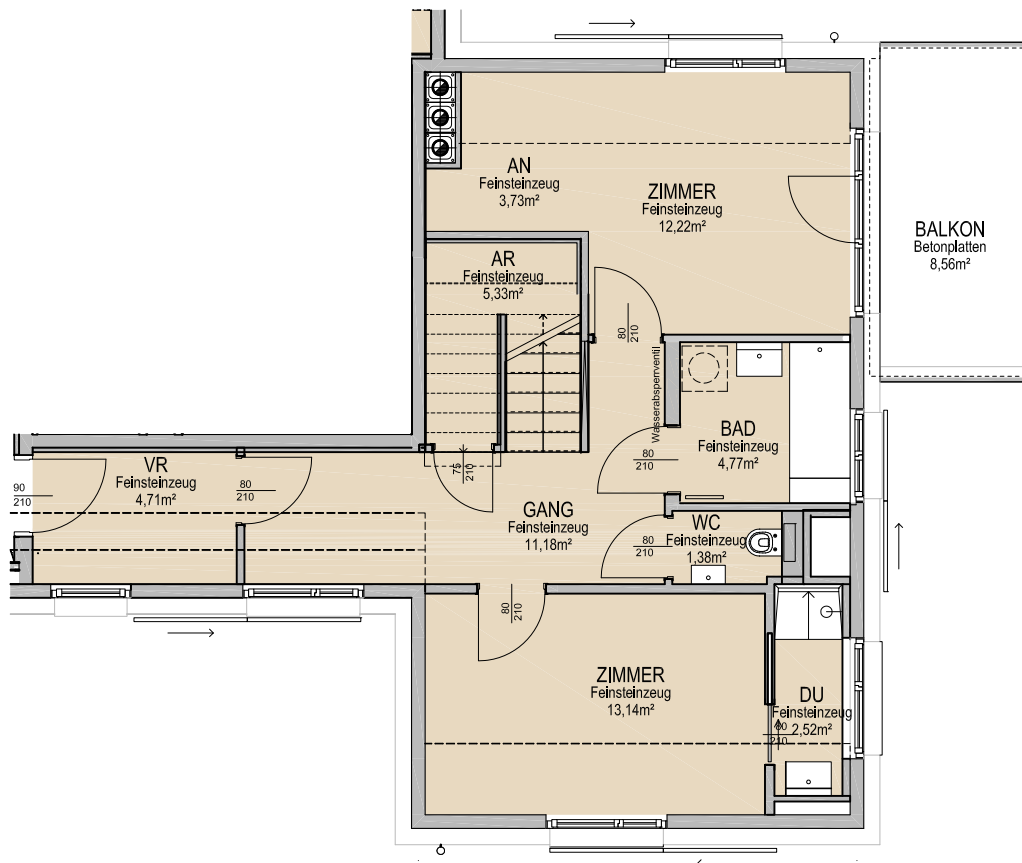
Nutzfläche 3.OG: 58,98 m<sup>2</sup>

Nutzfläche DG: 30,02 m<sup>2</sup>

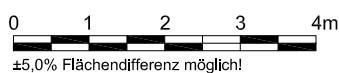
Balkon: 8,56 m<sup>2</sup>

Terrasse: 5,27

Eigentümer: IG Beteiligungs GmbH



LAGEPLAN - genordet



±5,0% Flächendifferenz möglich!

**Genehmigt Lastro Jelena**  
**20.09.2018**

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.

# Brühler Strasse 73, 2340 Mödling DG - Haus 2 Top 12

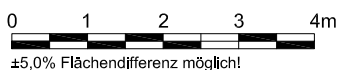
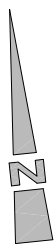
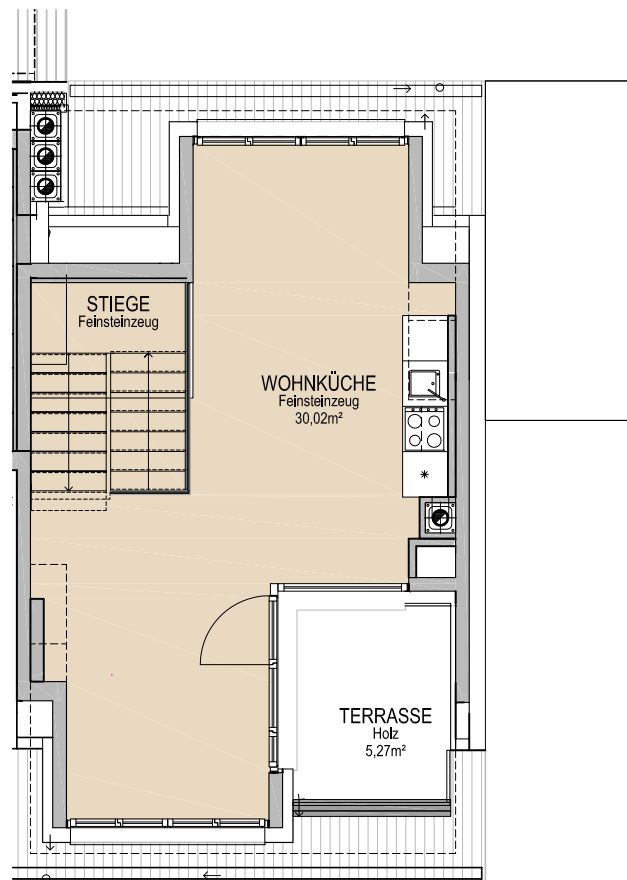
Nutzfläche 3.OG: 58,98 m<sup>2</sup>

Nutzfläche DG: 30,02 m<sup>2</sup>

Balkon: 8,56 m<sup>2</sup>

Terrasse: 5,27

Eigentümer: IG Beteiligungs GmbH



**Genehmigt Lastro Jelena**  
**20.09.2018**

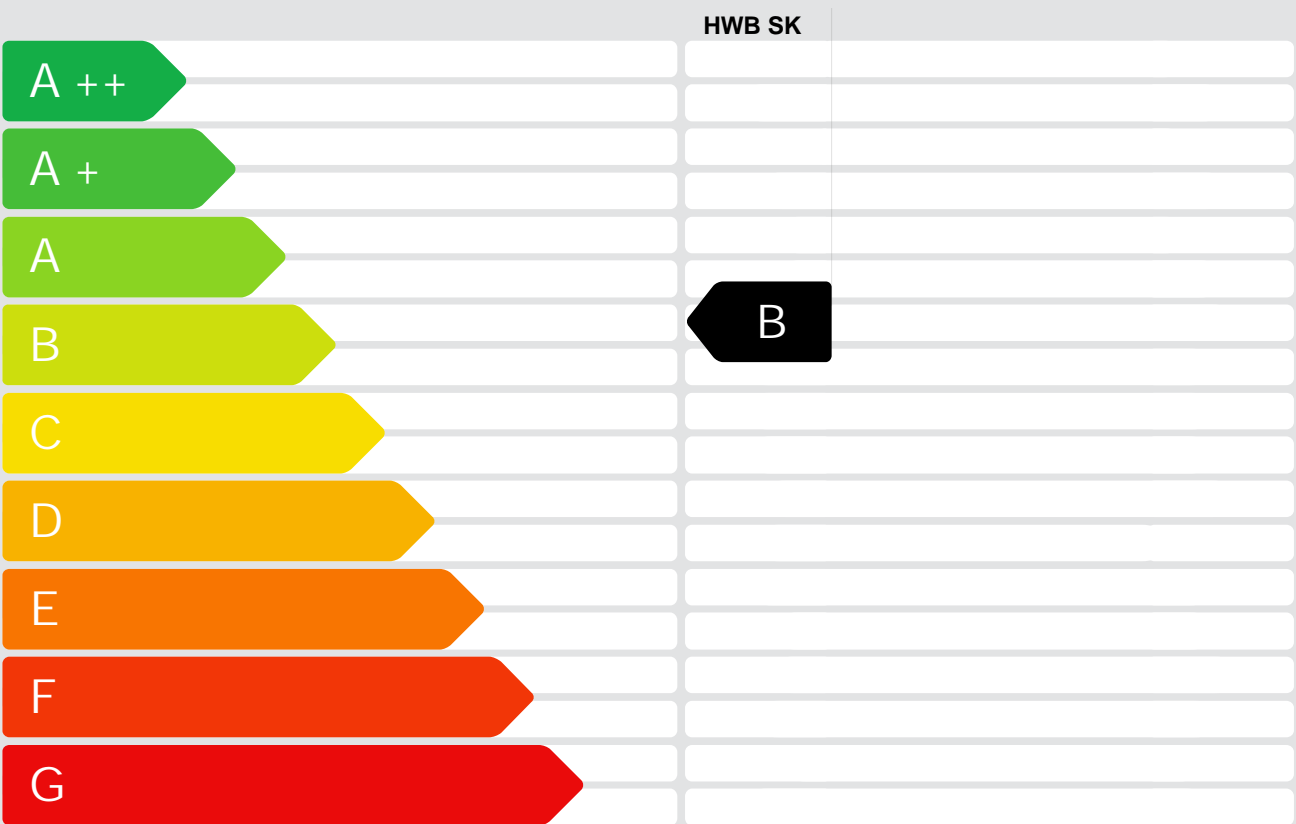
LAGEPLAN - genordet



# Energieausweis für Wohngebäude

<b>BEZEICHNUNG</b>	Energieausweis Wohnen im Park Haus 2		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Brühler Straße 73	Katastralgemeinde	Mödling
PLZ/Ort	2340 Mödling	KG-Nr.	16119
Grundstücksnr.	2254/2	Seehöhe	234 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**fGEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**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 nach Maßgabe der NÖ GEEV 2008

# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.197,36 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,356 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	957,88 m <sup>2</sup>	Heiztage	220 d	Bauweise	schwere
Brutto-Volumen	3.635,77 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3527 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.503,98 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	24
charakteristische Länge	2,42 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Wohnen

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen		Anforderung	
			spezifisch		
HWB	30,36 kWh/m <sup>2</sup> a	38.243 kWh/a	31,94 kWh/m <sup>2</sup> a	35,85 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
WWWB		15.296 kWh/a	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB RH		-3.441 kWh/a	-2,87 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB WW		23.895 kWh/a	19,96 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB		20.844 kWh/a	17,41 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB		74.384 kWh/a	62,12 kWh/m <sup>2</sup> a		
HHSB		19.667 kWh/a	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB		94.051 kWh/a	78,55 kWh/m <sup>2</sup> a	95,18 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
PEB		139.121 kWh/a	116,20 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB n.ern.		129.694 kWh/a	108,30 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB ern.		9.426 kWh/a	7,90 kWh/m <sup>2</sup> a		
f GEE	0,79 -		0,79 -		

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	AMiP - Industrial Engineering GmbH
Ausstellungsdatum	28.07.2015	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	27.07.2025		

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 den hier angegebenen abweichen.