



## **Sonnige renovierte 3-Zimmer- Wohnung mit Loggia in der Herrnau**

## Charmante und renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia!

Diese sehr sonnige 3-Zimmer-Wohnung, erbaut 1973, befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Mehrparteienhauses und besticht durch ihren durchdachten Grundriss und das freundliche Wohnambiente. Die Wohnung wurde erst vor kurzem renoviert.

### Wohn und Schlafbereiche:

Der großzügige Wohnbereich lässt viel Spielraum zur Gestaltung. Hier können Sie bequem eine gemütliche Sitzecke einrichten und den Raum nach Ihren Wünschen nutzen.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und zusätzlichen Stauraum für eine angenehme und ruhige Schlafumgebung. Ausreichend Platz zum Spielen und Lernen bietet das ca. 10 m<sup>2</sup> große Kinderzimmer. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

### Badezimmer und Küche:

Das moderne Bad ist mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet und überzeugt durch Funktionalität und Eleganz. Die komplett eingerichtete Küche besticht durch hohe Funktionalität, damit das Kochen zur Freude werden kann.

### Loggia:

Ein Highlight der Wohnung ist die sonnige Loggia, die mit einer Größe von 5 m<sup>2</sup> für zusätzlichen Freiraum sorgt. Hier können Sie die Sonne genießen, entspannen und den schönen Ausblick auf die Umgebung bewundern.

### Zusätzlicher Stauraum und Parkplätze:

Ein Kellerabteil bietet weiteren Stauraum. Vor dem Haus stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht.

### Lage:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Herrnuau, der für seine zentrale Lage bekannt ist. Sie profitieren von einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie von der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung. Die Nähe zum Salzachkai und zur Hellbrunner Allee bietet Ihnen zudem ideale Möglichkeiten für Naherholung und Radtouren.

Diese charmante Wohnung ist ideal für alle, die eine gut geschnittene und zentral gelegene Immobilie in der Herrnuau suchen.

### Sonstiges:

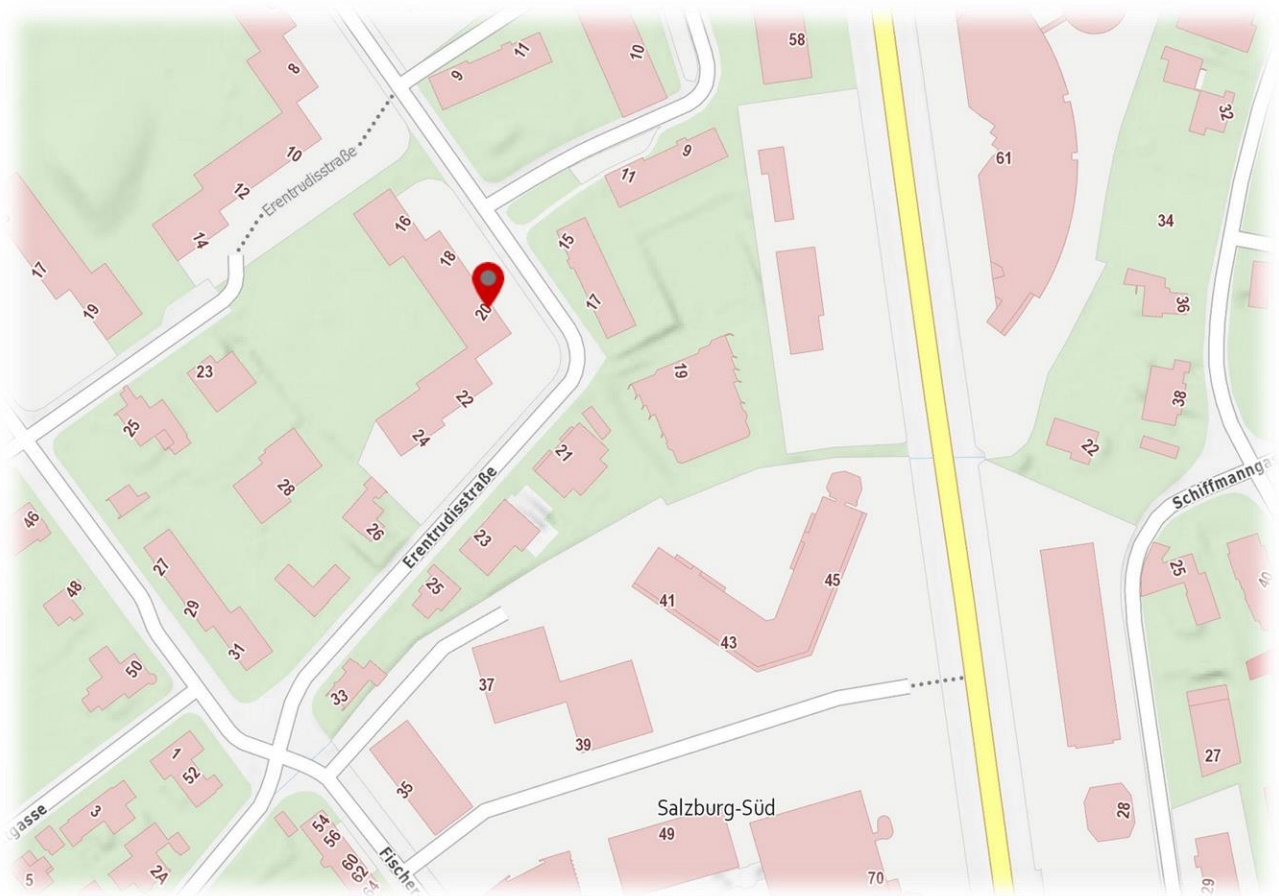
- Wohnnutzfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 5 m<sup>2</sup>
- Mietdauer: 3 Jahre. Verlängerung um weitere 3 Jahre möglich
- Beheizung: Fernwärme-Zentralheizung
- TV-Anschluss: Gemeinschaftliche SAT-Anlage
- Energieraufwand: HWB 92 fGGE 1,53
- Ausstattung: Elektro-Rollläden an allen Fenstern und an der Loggia Tür. Schöner Parkettboden. Neues Badezimmer und Toilette.
- Zustand der Wohnung: Sehr gut
- Waschmaschinen-Anschluss im Badezimmer
- Ein Allgemeiner Fahrradraum ist vorhanden
- PKW-Stellplätze vor dem Haus
- Bezug der Wohnung ab 1. November 2024
- Eine Tierhaltung ist leider nicht erlaubt

**Monatliche Kosten & Kaution:**

Hauptmietzins € 993,00

zuzgl. 10 % USt. € 99,30

zuzgl. Betriebs- u.

Heizkosten Akonto € 287,70**Gesamt: € 1.380,00****Kaution: € 4.000,00****Hinweis/Information:**

Bei der Vermittlung dieses Geschäftes sind wir nicht als Doppelmakler tätig. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten vor allem Größenangaben, die uns zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes. Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.



Flur



Garderobe



Wohnzimmer



Loggia/Süden



Küche



Essplatz



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Toilette



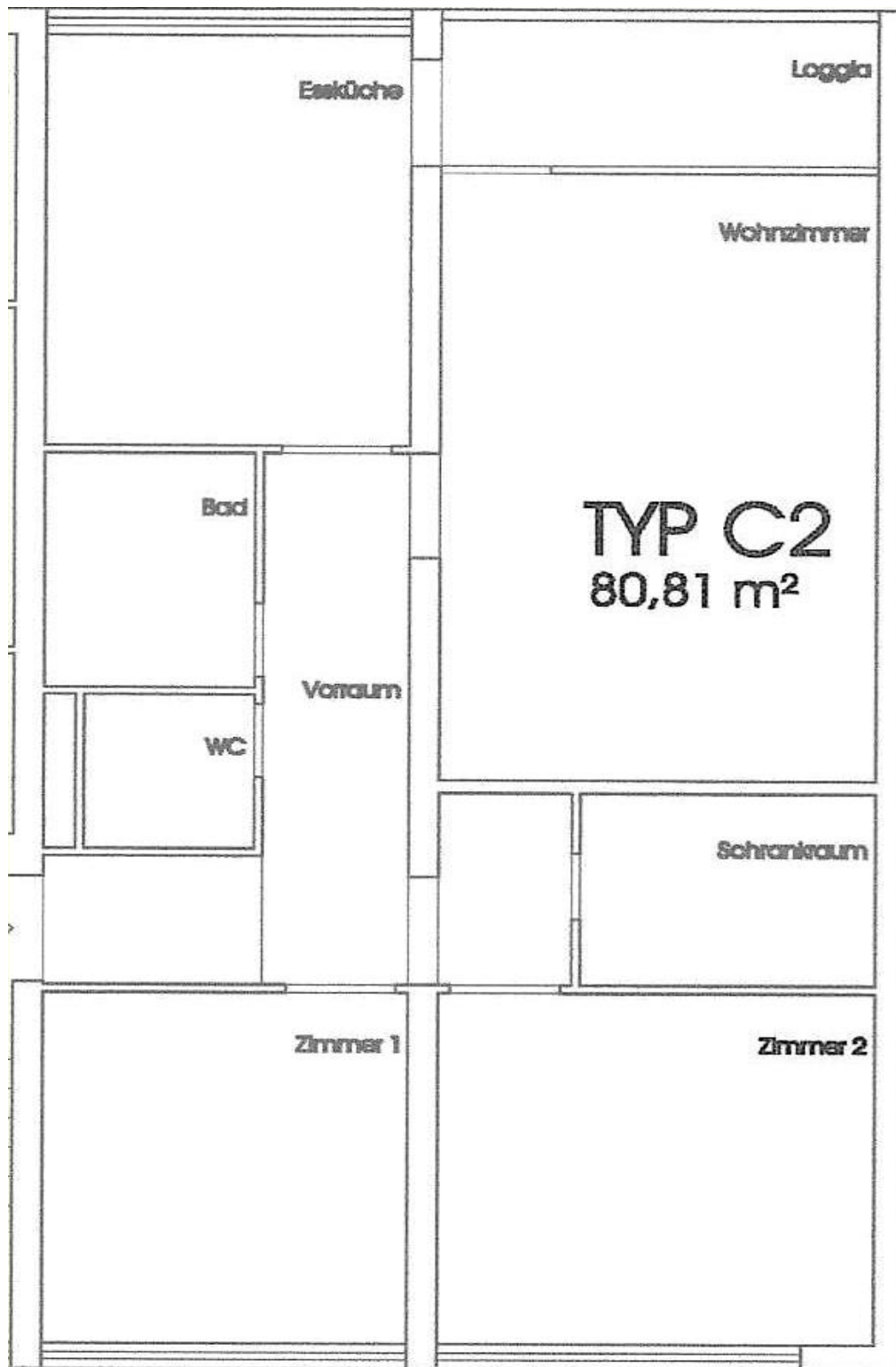
Ausblick 1



Ausblick 2



Aussenansicht



Grundriss



# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	WHA Erentrudisstr. 20		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1973
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	20158
Straße	Erentrudisstraße 20	Katastralgemeinde	Morzg
PLZ/Ort	5020 Salzburg-Stadt	KG-Nr.	56532
Grundstücksnr.	39/49	Seehöhe	424 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO2 <sub>SK</sub>	f <sub>GEE</sub>
<b>A++</b>			<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>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>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</sub>) Anteil auf.

**CO2**: Gesamte dem 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 OiB-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.