

UMSATZPOTENTIAL dank starker Frequenz!
Geschäfts-/Büro-/Ordinationsfläche Ecke
UNION-/KEFERGUTSTR. im kaufkräftigen Keferfeld - max.
Flexibilität im Innenausbau - XL-Schaufenster - aktuelle
Ausstattung - FERNMITTEL / EINZELHANDEL



SalonAussenansicht

Objektnummer: 6650/6165

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Linz
Zustand:	Gepflegt
Gesamtfläche:	119,70 m ²
Verkaufsfläche:	119,70 m ²
Bürofläche:	119,70 m ²
Zimmer:	4,50
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 50,90 kWh / m ² * a
Kaltmiete (netto)	1.355,60 €
Kaltmiete	1.571,27 €
Miete / m²	11,32 €
Betriebskosten:	215,67 €
USt.:	314,25 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner



Christoph Bachhuber

WAG Wohnungsanlagen GmbH
Mörikeweg 6
4025 Linz

T +43 (0)50 338 334
H +4366488129958

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur







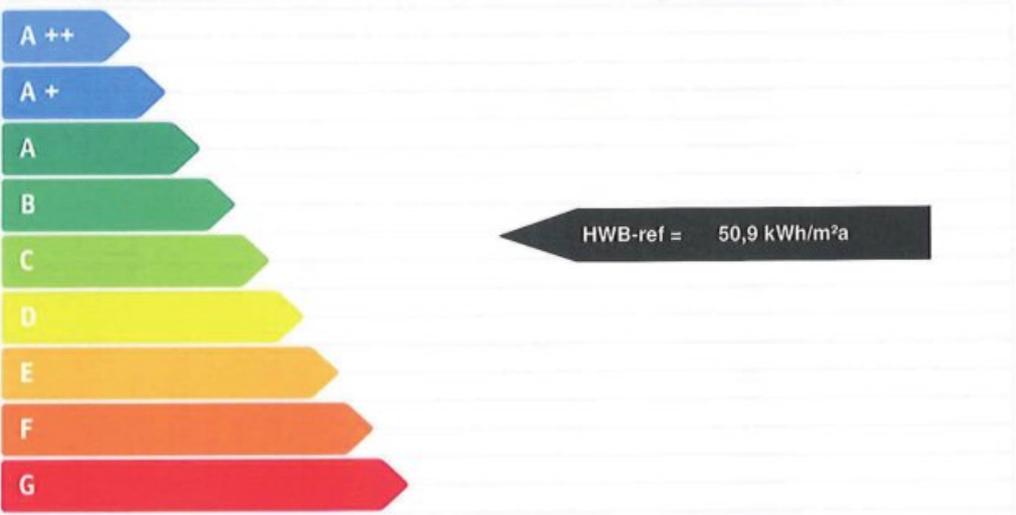
Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055 und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

Gebäude	0801 - Kefergutstraße 3		
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Erbaut im Jahr	1967
Gebäudezone	Wohnungen	Katastralgemeinde	Waldegg
Straße	Kefergutstraße	KG - Nummer	45210
PLZ/Ort	4020 Linz	Einlagezahl	2432
		Grundstücksnr.	1273/9
EigentümerIn	Wohnungsanlagen Ges.m.b.H Mörlikweg 6 4020 Linz		

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn	SM	Organisation	WAG Wohnungsanlagen
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	14.12.2009
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	13.12.2019
Geschäftszahl			

Unterschrift

WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
4026 Linz, Mörlikweg 6

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

EA-01-2007-SW-a
EA-WG
25.01.2007

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	735 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	2.155 m ³
charakteristische Länge (l _c)	2,79 m
Kompaktheit (A/V)	0,36 1/m
mittlerer U-Wert (U _m)	0,64 W/m ² K
LEK - Wert	40

KLIMADATEN

Klimaregion	N
Seehöhe	266 m
Heizgradtage	3560 Kd
Heiztage	195 d
Norm - Außentemperatur	-12,2 °C
Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima		Standortklima	
	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	37.361	50,86	40.624	55,30
WWWB			9.384	12,78
HTEB-RH			58.482	79,61
HTEB-WW			24.363	33,17
HTEB			83.631	113,85
HEB			133.639	181,93
EEB			133.639	181,93
PEB				
CO ₂				

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB): Vom Heizsystem in die Räume abgegebene 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.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten in besonderer Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

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

Datenblatt GEO
0801 - Kefergutstraße 3



Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	735 m ²	charakteristische Länge l _c	2,79 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	2.155 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,36 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	772 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	EPL Bestand, 1967
Bauphysikalische Daten:	OIB 6, April 2007
Haustechnik Daten:	OIB 6, April 2007

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Linz

Leitwert L _T		490,7 W/K
Mittlerer U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) U _m		0,64 W/m ² K
Heizlast P _{tot}		22,5 kW
Transmissionswärmeverluste Q _T		49.339 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,400	20.892 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv η x Q _s		14.402 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv η x Q _i	schwere Bauweise	15.204 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		40.624 kWh/a
Flächenbezogener Heizwärmebedarf HWB_{BGF}		55,30 kWh/m²a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		45.705 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		19.353 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv η x Q _s		13.375 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv η x Q _i		14.323 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _h		37.361 kWh/a
Flächenbezogener Heizwärmebedarf HWB_{BGFref}		50,86 kWh/m²a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme)
Warmwasser:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme)
RLT Anlage:	natürliche Konditionierung; hygienisch erforderlicher Luftwechsel = 0,4

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEO von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Heizlast - Berechnung
0801 - Kefergutstraße 3

**Vereinfachte Berechnung des zeitbezogenen
Wärmeverlustes (Heizlast) von Gebäuden gemäß OÖ
Energieausweis**
Berechnungsblatt

Bauherr **Planer / Baumeister / Baufirma**

Wohnungsanlagen Ges.m.b.H
Mörlikeweg 6
4020 Linz
Tel.: 0732 3338 236

Tel.:

Norm-Außentemperatur: -12,2 °C
Berechnungs-Raumtemperatur: 20 °C
Temperatur-Differenz: 32,2 K

Standort: Linz
Brutto-Rauminhalt der
beheizten Gebäudeteile: 2.155,23 m³
Gebäudehüllfläche: 772,00 m²

Bauteile	Fläche A [m ²]	Wärmed.- koeffiz. U [W/m ² K]	Korr.- faktor f [1]	Korr.- faktor ffh [1]	A x U x f
					[W/K]
AD01 oberste Geschoßdecke	225,40	0,214	0,90		43,39
AD02 Decke über Stiegenhaus	5,17	0,238	0,90		1,11
AW01 Außenwand 30 cm + 10 cm Dämmung	398,57	0,300	1,00		119,52
DS01 Dachschräge gedämmt	12,21	0,225	1,00		2,75
FE/TÜ Fenster u. Türen	107,19	2,562	1,00		274,56
IW01 Stiegenhauswand 25 cm + 10 cm Dämmung	6,90	0,302	0,90		1,88
IW02 Stiegenhauswand 12 cm + 10 cm Dämmung	16,56	0,328	0,90		4,88
ZD02 Decke über Gewerbe	241,64	1,349			
ZW01 Wand zu Nebengebäude 12 cm	91,81	1,910			
Summe OBEN-Bauteile	242,78				
Summe Außenwandflächen	398,57				
Summe Innenwandflächen	23,46				
Summe Wandflächen zum Bestand	91,81				
Fensteranteil in Außenwänden 20,7 %	103,89				
Fenster in Innenwänden	3,30				
Summe					[W/K] 448

Wärmebrücken (pauschal)		[W/K] 43
Transmissions - Leitwert L_T		[W/K] 491
Lüftungs - Leitwert L_V		[W/K] 207,79
Gebäude - Heizlast P_{tot}	Luftwechsel = 0,40 1/h	[kW] 22,49
Flächenbez. Heizlast P₁ bei einer BGF von 735 m²		[W/m² BGF] 30,62
Gebäude - Heizlast P_{tot} (EN 12831 vereinfacht)	Luftwechsel = 0,50 1/h	[kW] 25,24

Die berechnete Heizlast kann von jener gemäß ÖNORM H 7500 bzw. EN ISO 12831 abweichen und ersetzt nicht den Nachweis der Gebäude-Normheizlast gemäß ÖNORM H 7500 bzw. EN ISO 12831. Die vereinfachte Heizlast EN 12831 berücksichtigt nicht die Aufheizleistung und gilt nur für Standardfälle.

Objektbeschreibung

Linz / Keferfeld / Kefergutstraße 3 : (PROVISIONSFREI)

Das Geschäftslokal mit gut frequentierten XL-Schaufenstern befindet sich in einem attraktiven Gebäude welches ein sanierter Altbestand mitten im einkommensstarken nachgefragten Stadtteil Keferfeld ist. Genauer beschrieben befindet sich das Objekt an der Ecke Union-/Kefergutstraße und punktet daher mit einer starken Frequenz.

AUCH EINE NUTZUNG ALS GESCHÄFTSLOKAL MIT SCHAURAUUM, ALS BÜRO ODER ALS ORDINATION IST SELBSTVERSTÄNDLICH MÖGLICH!

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- OPTIONALE LAGERFLÄCHEN

- 119,70 m² Fläche auf einer Ebene, barrierefrei

- Starke Kundenfrequenz u. hohe Bewoherndichte im direkten Umfeld, daher vielversprechende Umsatzaussichten

- Individuelle weitreichende Umplanungsmöglichkeiten

- Ausreichend Stellplätze

- Perfekte Verkehrsanbindung (Öffi u. PKW)

- Tolles Freizeitangebot im Umfeld (daher auch gute Kundenfrequenz am Abend und am Wochenende)

Radwege, Stadtwanderwege, Kinder- und Erlebnisspielplätze, parkähnliche Grünanlagen sowie Frei- und Hallenbäder...

- Garantiert bestes Preis-/Leistungsverhältnis

- Aufsperrern und losstarten

Miete inkl. Betriebskosten: € 1.571,27 (exkl. MwSt.)

Heizung: € 82,79 (exkl. MwSt.)

Kaution: € 6.500,--

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap