360° TOUR / Helles, zentral begehbares, modernes Neubaubüro in zentraler Lage des 11. Bezirkes



Objektnummer: 1011

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	177,77 m²
Zimmer:	7
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 118,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaltmiete (netto)	1.066,45 €
Kaltmiete	1.475,62 €
Betriebskosten:	303,29 €
Heizkosten:	419,00 €
USt.:	378,93 €

Provisionsangabe:

6.820,63 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien

T +43 1/47 097 17
H +43 676/930 36 52
F +43 1/47 097 17

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.























































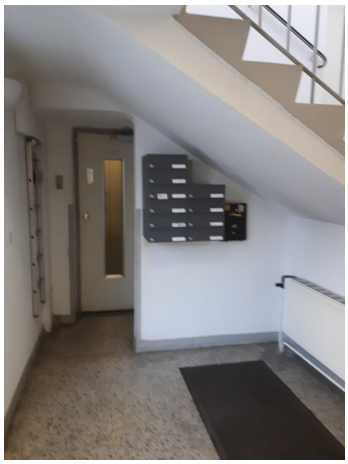




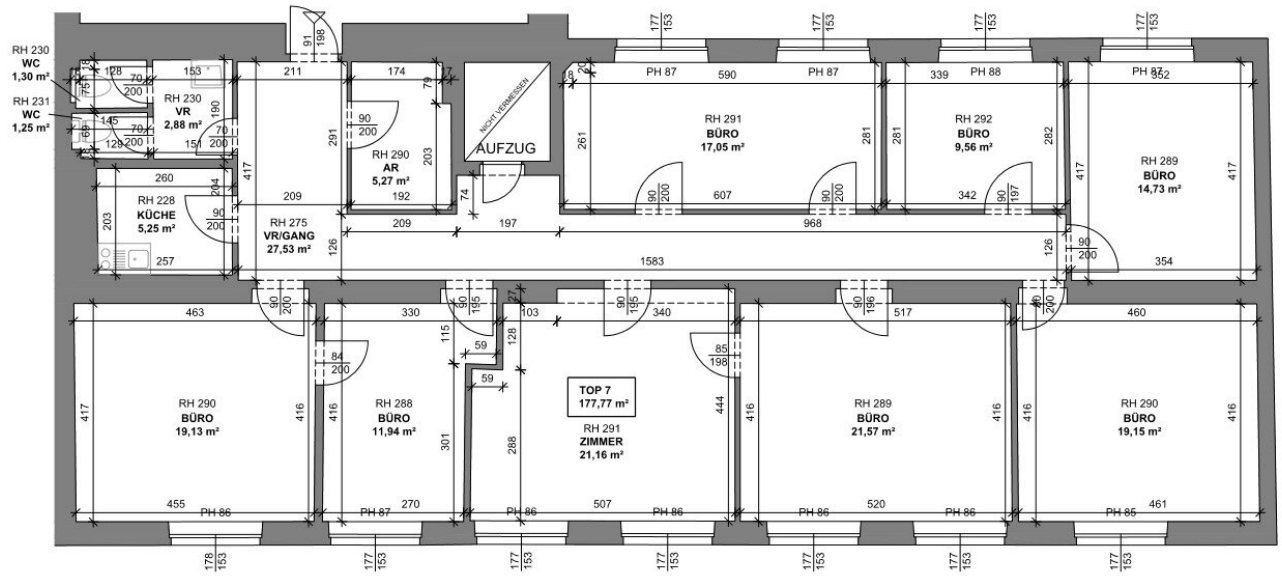



7



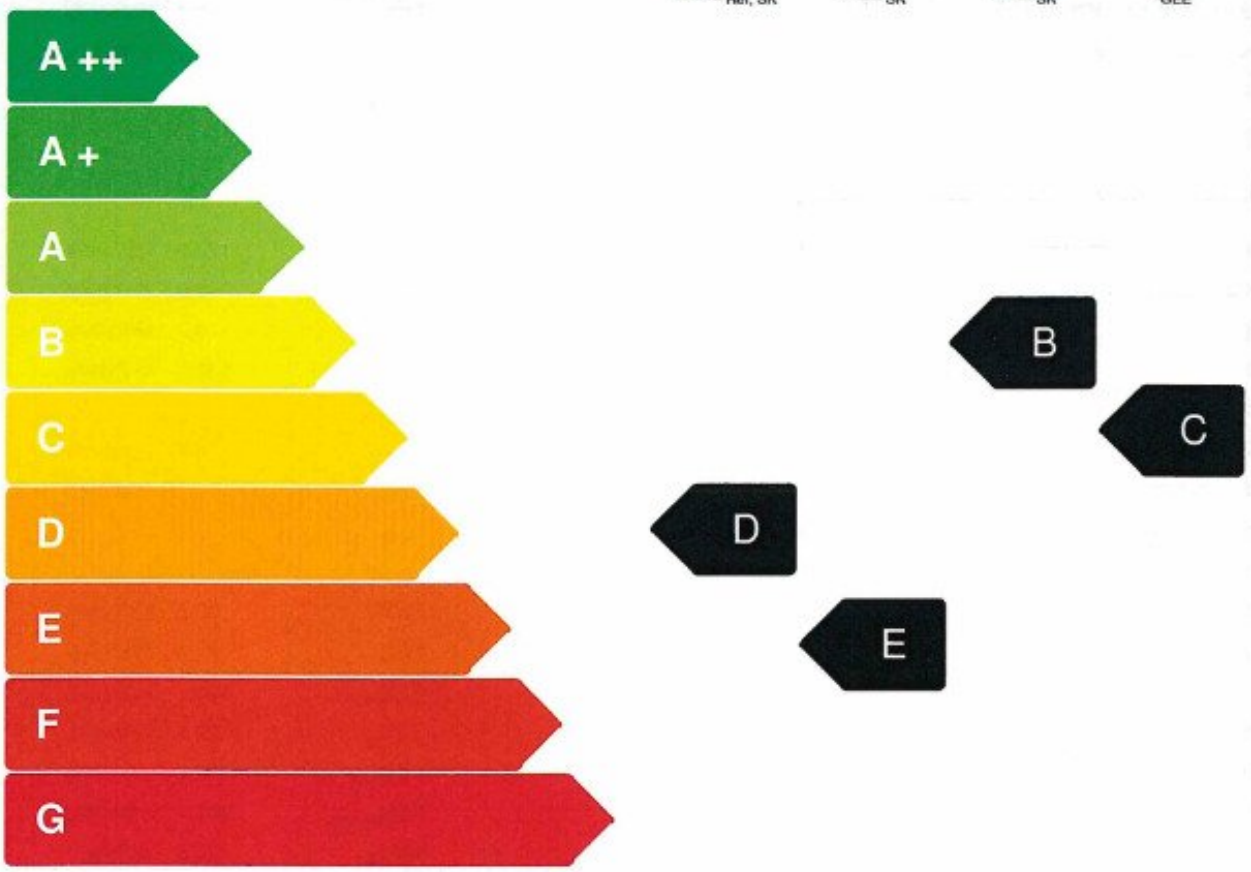





RH 230
WC
1,30 m²
RH 231
WC
1,25 m²
RH 230
VR
2,88 m²
RH 228
KÜCHE
5,25 m²
RH 275
VR/GANG
27,53 m²
RH 290
AR
5,27 m²
AUFZUG
NICHT VERMESSEN
RH 291
BÜRO
17,05 m²
RH 292
BÜRO
9,56 m²
RH 289
BÜRO
14,73 m²
RH 290
BÜRO
19,13 m²
RH 288
BÜRO
11,94 m²
TOP 7
177,77 m²
RH 291
ZIMMER
21,16 m²
RH 289
BÜRO
21,57 m²
RH 290
BÜRO
19,15 m²
PH 86
PH 87
PH 88

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

$HWB_{Ref, SK}$ PEB_{SK} $CO2_{SK}$ f_{GEE}



HWB_{Ref}: 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

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BefEB: Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Beleuchtung dargestellt.

KEB: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

BefEB: Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BSB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter 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 Gebäudenund 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.

"Gebäudeprofi Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 4.6.1 vom 08.09.2016, www.etu.at

Objektbeschreibung

Helles, zentral begehbares, modernes Neubaubüro in zentraler Lage des 11. Bezirks - Nähe Enkplatz

Zur unbefristeten Vermietung (Kündigungsverzicht 2 Jahre bzw. abzustimmen) gelangt ein helles, zentral begehbares, modernes Neubaubüro in zentraler Lage des 11. Bezirks.

Dieses ca. 177,77 m² große Büro besticht vor allem durch die zentrale Lage, den sehr guten Grundriss (zentral begehbar) sowie die sehr gute Infrastruktur.

Das Objekt selbst befindet sich im 2.Lift-Obergeschoss mit direktem Liftzugang zum Büro.

- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, etc. befinden sich im direkten Umfeld.

- gute öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung (U3-Nähe, 11, 15A, 76A, 76B)

Das Heizungsakonto beträgt derzeit € 419,00 netto zuzüglich 20% Ust. somit € 502,80 brutto.

360 Grad-Tour Link: https://tour.feelestate.com/view/portal/id/VZZ9W

Besichtigungswunsch: Höflichst ersuchen wir Sie um telefonische Kontaktaufnahme - Kontakt: siehe Angebotsunterlagen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorraum

- Abstellraum (Serverraum)

- Sanitärbereich mit 2 getrennten Toiletten

- Teeküche (Spüle, 2 Herdplatten)

- Zimmer 1 (straßenseitig)

- Zimmer 2 (straßenseitig)

- Zimmer 3 (straßenseitig)

- Zimmer 4 (straßenseitig)

- Zimmer 5 (hofseitig)

- Zimmer 6 (hofseitig)

- Zimmer 7 (hofseitig)

- Parketten, Fliesen

- Kunststofffenster

- Deckenbeleuchtung

- teilweise Innenjalousien

- direkter Liftzugang

- Energieausweis (HWB 118,8 kWh/m²a, HWB-Klasse D , fGEE 1,31 kWh/m²a, fGEE-Klasse C, lt. EA vom 30.11.2016)

- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposè zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap