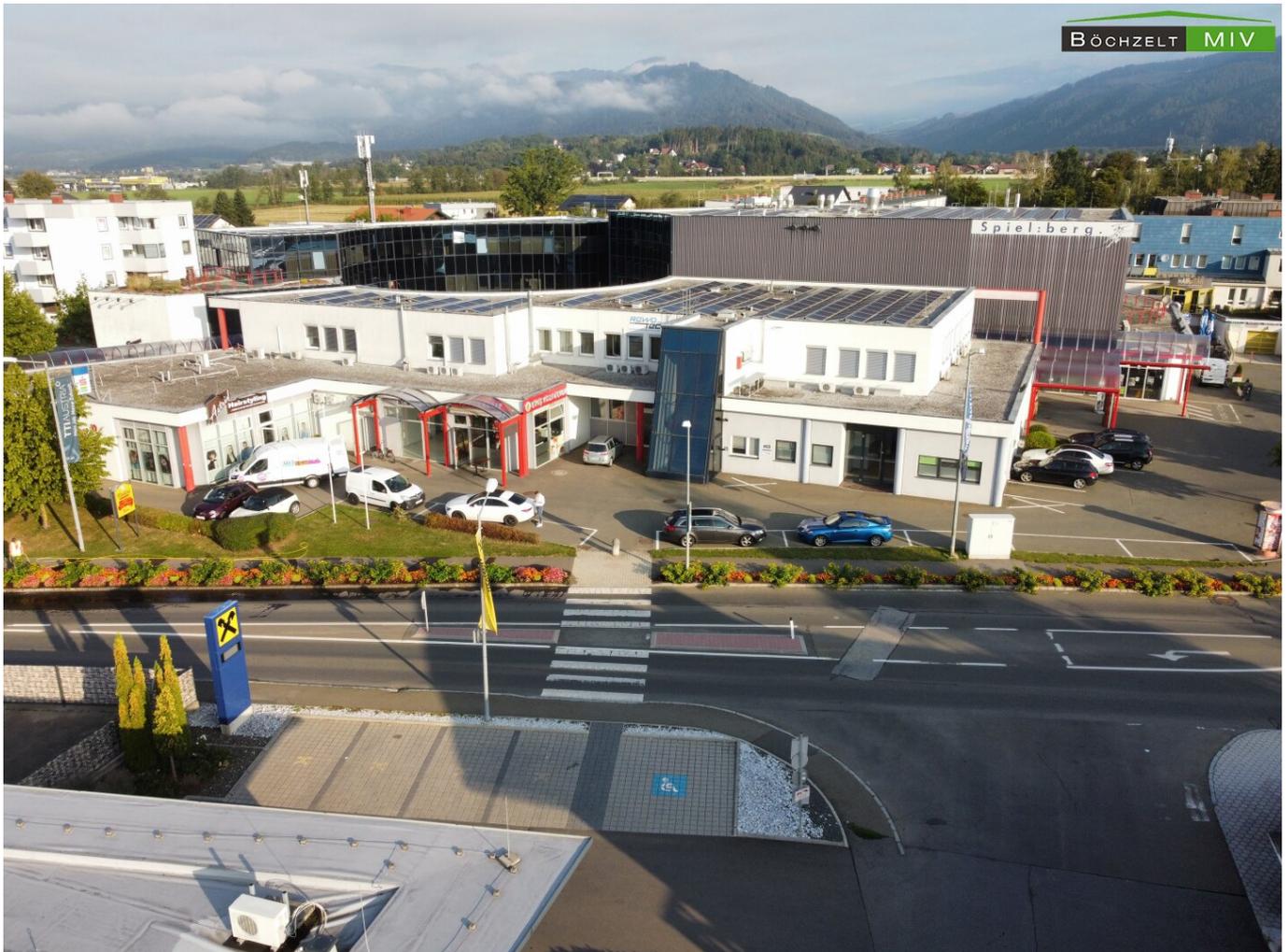


**Büro- und Geschäftsflächen mit ca. 48 m<sup>2</sup> im  
Wirtschaftszentrum +++ Spielberg +++**



Drohnenansicht

**Objektnummer: 6349/1188**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marktpassage
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8724 Spielberg
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	47,42 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	47,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 106,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,03
Kaltmiete (netto)	351,77 €
Kaltmiete	500,04 €
Miete / m <sup>2</sup>	7,42 €
Betriebskosten:	98,00 €
USt.:	89,95 €
Infos zu Preis:	

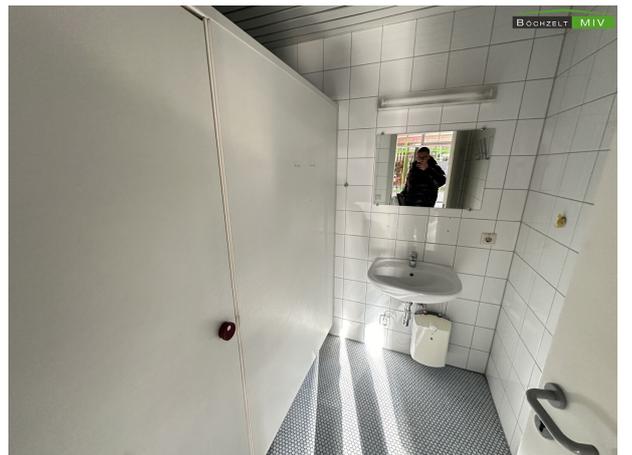
Heizkosten werden direkt von der Firma ISTA verrechnet. Strom direkt mit Versorger.

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner











# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	Bauteil D - WZ Spielberg	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Nicht-Wohngebäude	Baujahr	1995
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	
Straße	Marktpassage	Katastralgemeinde	Maßweg
PLZ/Ort	8724 Spielberg	KG-Nr.	65120
Grundstücksnr.	263/1	Seehöhe	662 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB <sub>Ref, SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq, SK</sub>	f <sub>GEE, SK</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				<b>C</b>
<b>D</b>	<b>D</b>			
<b>E</b>		<b>E</b>		
<b>F</b>			<b>E</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.

**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 **Befeuchtungsenergiebedarf** wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

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

**RK:** Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

**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<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ner</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 971,5 m <sup>2</sup>	Heiztage	338 d	Art der Lüftung	RLT Anlage
Bezugsfläche (BF)	1 577,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4440 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	8 344,7 m <sup>3</sup>	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	4 028,7 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-16,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,48 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Strom direkt
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	2,07 m	mittlerer U-Wert	0,630 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>c</sub> -Wert	46,29	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>			Kältebereitstellungssystem	-

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	98,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	86,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB <sup>*</sup> <sub>RK</sub>	4,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	202,3 kWh/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	1,11	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	264 554 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	134,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	234 356 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	118,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	10 000 kWh/a	WWWB =	5,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> =	372 814 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	189,10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	1,53
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,35
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,36
Betriebsstrombedarf	Q <sub>BSB</sub> =	9 741 kWh/a	BSB =	4,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlbedarf	Q <sub>KB,SK</sub> =	78 671 kWh/a	KB <sub>SK</sub> =	39,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlenergiebedarf	Q <sub>KEB,SK</sub> =	0 kWh/a	KEB <sub>SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Kühlen			e <sub>AWZ,K</sub> =	0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BefEB,SK</sub> =	0 kWh/a	BefEB <sub>SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BelEB</sub> =	111 351 kWh/a	BelEB =	56,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	493 906 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	250,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	641 564 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	325,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>non</sub>,SK</sub> =	528 464 kWh/a	PEB <sub>non,SK</sub> =	268,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ern</sub>,SK</sub> =	113 099 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> =	57,4 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	118 287 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	60,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	1,15
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Steinberger Bau Ges.m.b.H
Ausstellungsdatum	03.05.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	02.05.2032		
Geschäftszahl			

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.

## Objektbeschreibung

Im **Wirtschaftszentrum in Spielberg** gelangen verschiedene **Geschäftsflächen** zur Vermietung mit ca. **48 m<sup>2</sup>**. Aufgrund der Größe bieten sich diese Objekte für viele Unternehmen in den unterschiedlichsten Branchen an wie beispielsweise verschiedenste **Dienstleister, Handelsbetriebe, Handwerksbetriebe, Kanzleien, kleine Ordinationen, Büroflächen, Verkaufsflächen** usw.

Das **Top D7** verfügt über eine Fläche von knapp **47,42 m<sup>2</sup>** und verfügt über einen **Büro- bzw. Geschäftsraum**, sowie dahinterliegende **Sanitärräumlichkeiten** (WC). Das **Top D5** welches innenliegend im Rondeau gelegen ist, weist mit knapp **48,66 m<sup>2</sup>** einen ähnlichen Grundriss auf. Neben dem **Hauptraum** gibt es im hinteren Bereich des Lokals einen **kleinen Vorraum** und ein **WC**. Im Objekt D5 gibt es bereits Kabelkanäle mit Steckdosen für den Bürobetrieb.

Die Büro- bzw. Geschäftsflächen werden um **7,40 € pro m<sup>2</sup> netto** pro Monat vermietet (**Mietzins**). Die **Betriebskosten** belaufen sich derzeit auf **2,04 € pro m<sup>2</sup> netto** pro Monat zzgl. **Erhaltungsrücklage** iHv. **1,06 € pro m<sup>2</sup> netto** pro Monat. Die Verrechnung der **Heizkosten (Fernwärme)** sowie des **Stromes** erfolgt direkt **nach Verbrauch**. Sollten mehr Flächen benötigt werden, steht auch noch eine große Lager- bzw. Gewerbefläche im Wirtschaftszentrum mit knapp 204 m<sup>2</sup> zur Vermietung.

*Sie haben Interesse an einem neuen Standort für Ihr Unternehmen? Für nähere Informationen und Besichtigungstermine kontaktieren Sie Herrn Weigl unter [0660 4740573](tel:06604740573).*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap