

**NEU SANIERT! GEWERBLICHE IMMOBILIE IN 1180 WIEN
ZU VERMIETEN**



Objektnummer: 6581/127

Eine Immobilie von Savoir Group Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Gesamtfläche:	158,11 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 214,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Kaltmiete	2.223,44 €
Betriebskosten:	323,44 €
USt.:	444,69 €
Provisionsangabe:	

8.004,38 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Monika Meryn

Savoir Vivre Services GmbH
Liechtensteinstraße 12/1/9
1090 Wien













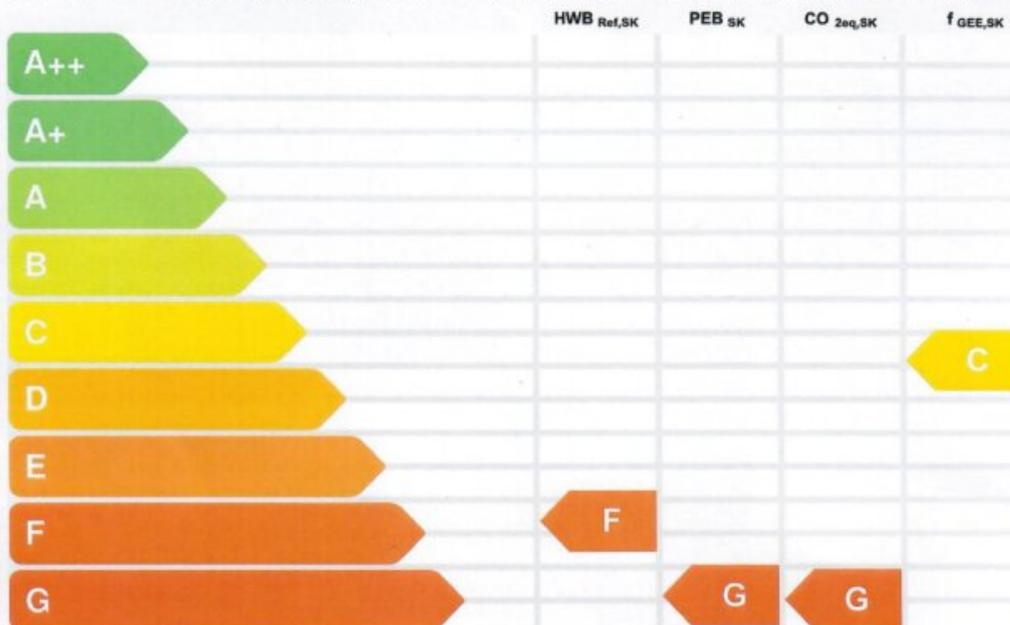
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Bestand WEG des Hauses 1180 Wien, Anastasius Grün Gasse 13, Verkaufsstätten	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Verkaufsstätte	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	
Straße	Anastasius-Grün-Gasse 13 / Weitlofgasse 14	Katastralgemeinde	Währing
PLZ/Ort	1180 Wien-Währing	KG-Nr.	1514
Grundstücksnr.	481/19	Seehöhe	200 m

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



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 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.

BEI: 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.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

BSE: 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 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_{en}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq}: 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

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENDDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	367,4 m ²	Heiztage	333 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	293,9 m ²	Heizgradtage	3 673 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1 638,4 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	661,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,40 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,48 m	mittlerer U-Wert	1,24 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	82,80	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³			Kältebereitstellungssystem	

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 191,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 193,5 kWh/m ² a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB _{RK} = 0,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 327,2 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 1,68

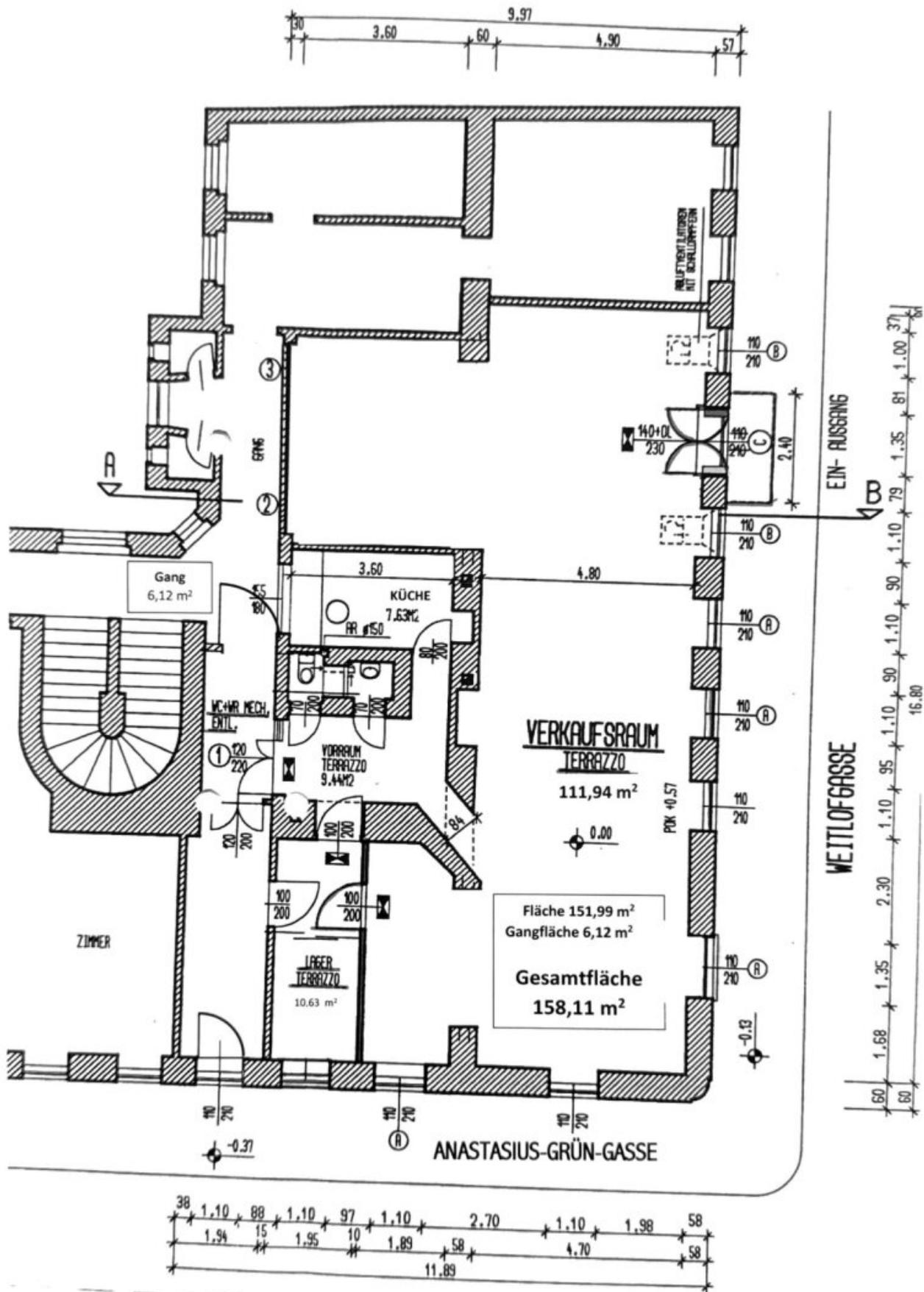
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 78 694 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 214,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 79 974 kWh/a	HWB _{SK} = 217,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 1 863 kWh/a	WWWB = 5,1 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 108 544 kWh/a	HEB _{SK} = 295,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,21
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,33
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,35
Betriebsstrombedarf	Q _{BSB} = 1 815 kWh/a	BSB = 4,9 kWh/m ² a
Kühlbedarf	Q _{KB,SK} = 4 289 kWh/a	KB _{SK} = 11,7 kWh/m ² a
Kühlenergiebedarf	Q _{KEB,SK} = - kWh/a	KEB _{SK} = - kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Kühlen		e _{AWZ,K} = 0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	Q _{BefEB,SK} = - kWh/a	BefEB _{SK} = - kWh/m ² a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q _{BelEB} = 20 881 kWh/a	BelEB = 56,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 131 239 kWh/a	EEB _{SK} = 357,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 156 490 kWh/a	PEB _{SK} = 426,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,em},SK} = 142 533 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 388,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em},SK} = 13 957 kWh/a	PEB _{em,SK} = 38,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 31 958 kg/a	CO _{2eq,SK} = 87,0 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,72
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bauwerk Consult Oppenauer GmbH Steinfeldstraße 13, 3304 St. Georgen am Ybbsfelde
Ausstellungsdatum	01.04.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	31.03.2033		
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

Diese neu sanierte Gewerbeimmobilie in Gürtelnähe in 1180 Wien ist eine attraktive Option für Unternehmen, die auf der Suche nach einer modernen und vielseitig nutzbaren Fläche sind. Mit einer Größe von ca. 158,11 m² bietet sie genügend Platz für ein Geschäftslokal oder Bürofläche und eignet sich besonders gut für Klein- und Mittelbetriebe.

RAUMAUFTEILUNG

Diese Immobilie umfasst eine großzügige Geschäftsfläche, eine Einbauküche, ein WC mit extra Handwaschbecken und eine Gastherme.

AUSSTATTUNG

Ein zusätzlicher Vorteil ist der vorhandene Palettenlift, der sich straßenseitig befindet und den Transport von Waren oder Materialien ermöglicht. Die Räumlichkeiten sind komplett adaptierbar und machen sie daher zu einer interessanten Option für Unternehmen, die nach einer funktionalen Geschäftsfläche suchen.

INFRASTRUKTUR

In der Umgebung des Geschäftslokales befinden zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Lokale sowie Arztpraxen und Apotheken. Mehrere Schulen sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Vis-à-vis liegt der Währinger Park, der zum Erholen im Grünen in der Mittagspause einlädt.

VERKEHRSANBINDUNG

Innerhalb von wenigen Minuten erreicht man die Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41, 42, 9, D. In drei Minuten ist man am Betriebshof Gürtel (Stadtbahn). Die U-Bahnlinie U6 ist in sechs Minuten erreichbar. Die Haltestellen der Busse 35A und 37A sind direkt vor der Tür. Durch die unmittelbare Nähe zum Währinger Gürtel sind viele Ziele in kurzer Zeit erreichbar.

Zahlungen bei Vertragsabschluss

Bruttomiete: EUR 2.664,91

Kautions: EUR 7994,73

Maklerhonorar: EUR 7994,73

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, TELEFONNUMMER, POSTADRESSE) BEARBEITEN
KÖNNEN!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap