Büroeinheiten mit Badezimmer am Südring ++ KLAGENFURT ++



Objektnummer: 6349/1254

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	2006
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	63,57 m²
Gesamtfläche:	63,57 m²
Bürofläche:	63,57 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Kaltmiete (netto)	381,67 €
Kaltmiete	477,03 €
Miete / m²	6,00 €
Betriebskosten:	95,36 €
Heizkosten:	127,14 €
USt.:	120,83 €

Infos zu Preis:

zzgl. 96,00 EUR brutto Mietvertragsgebühr

Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

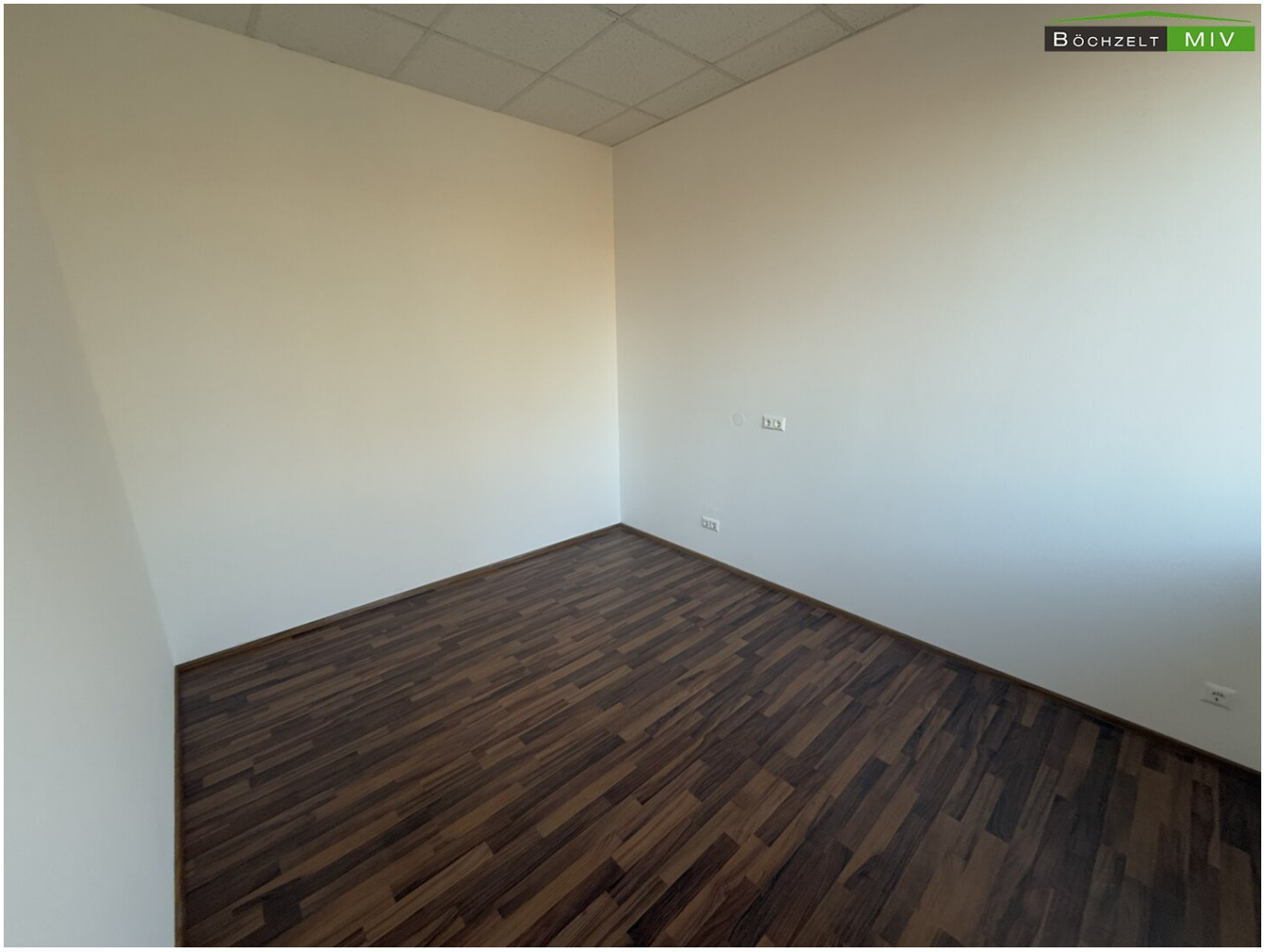
Ihr Ansprechpartner

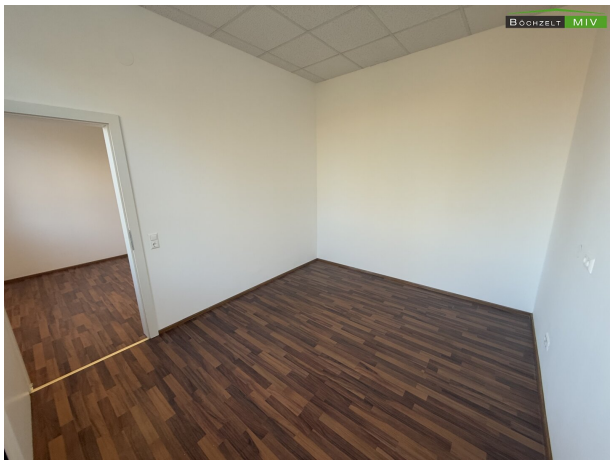










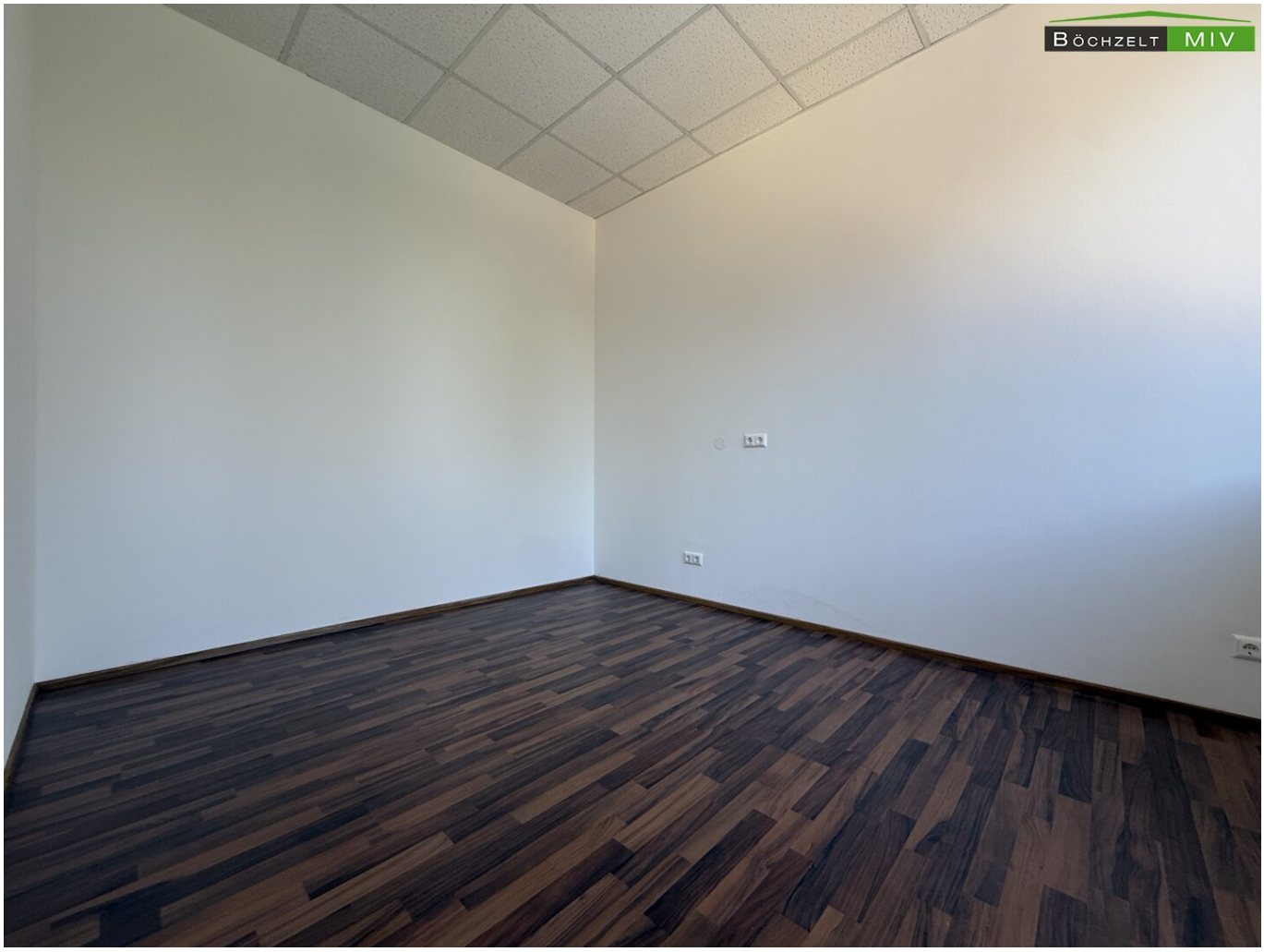


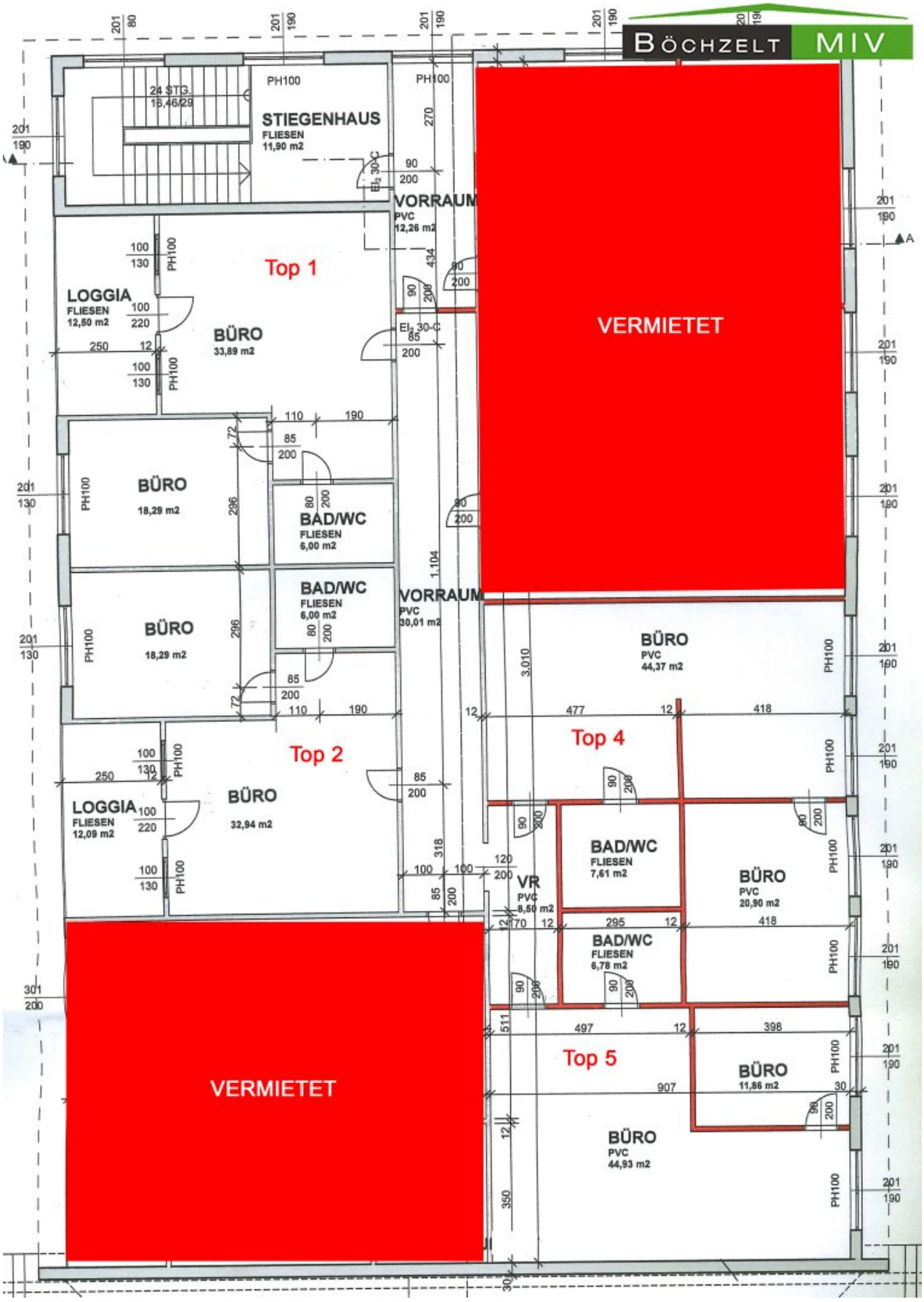


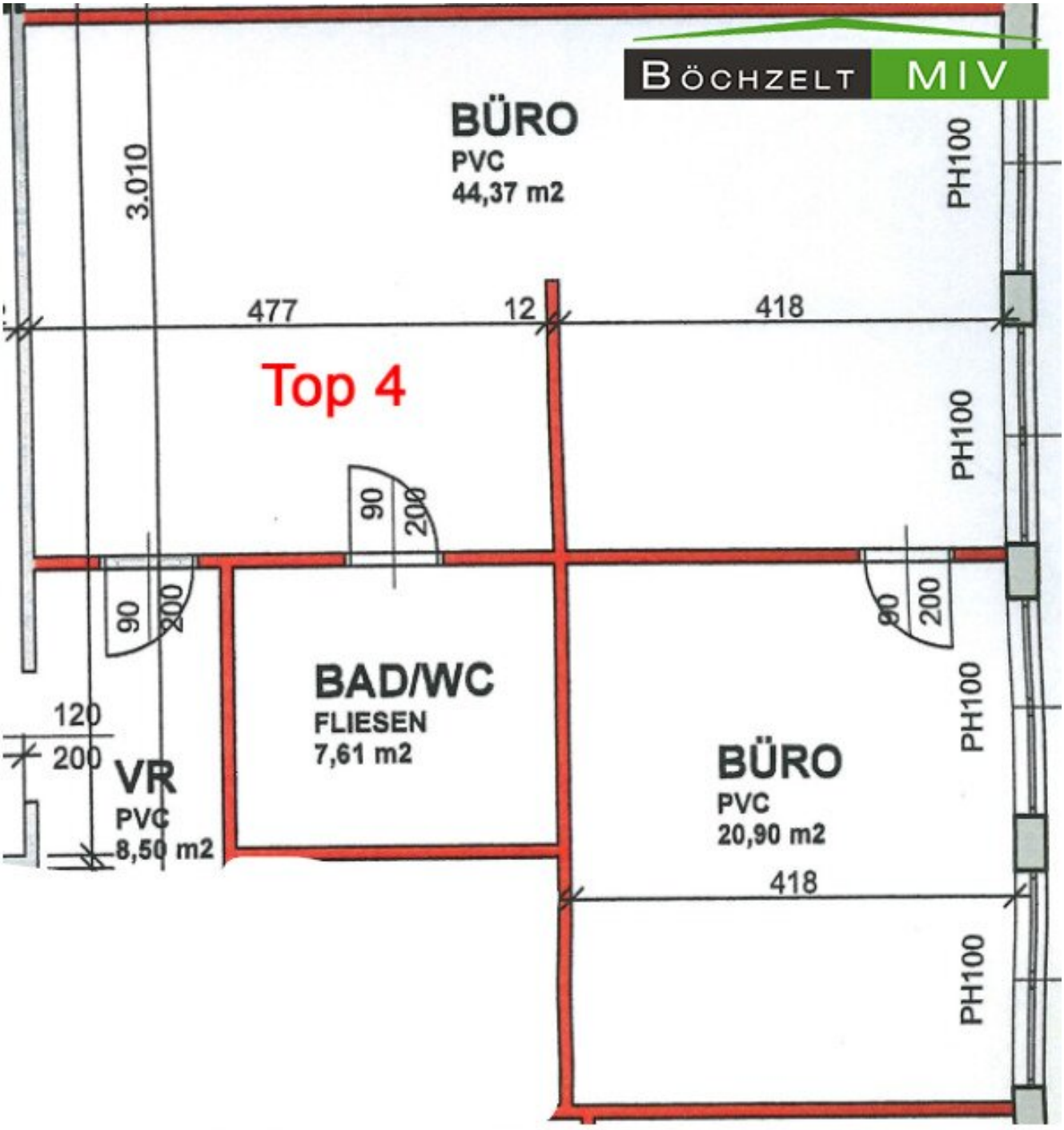


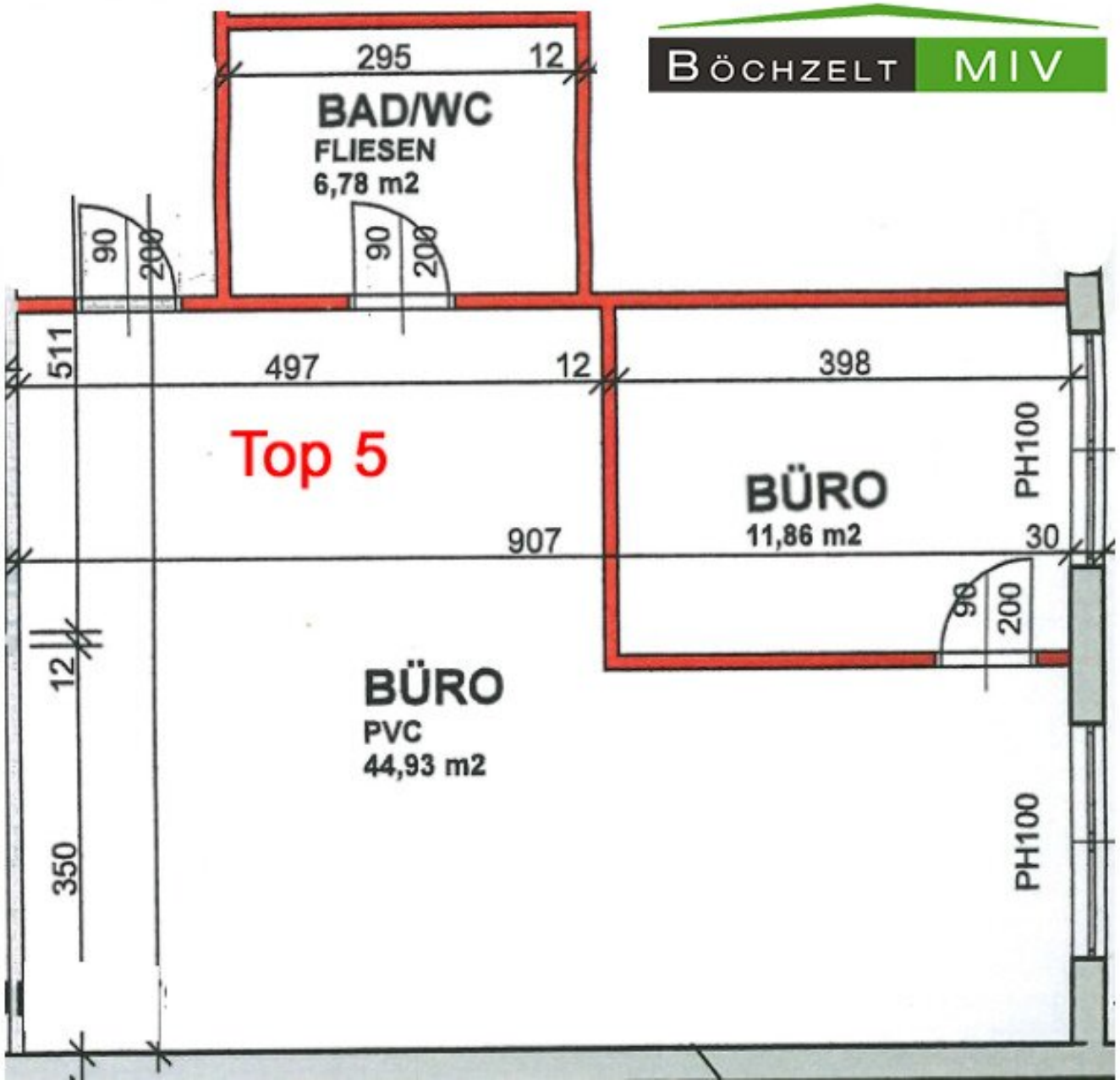





BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV
STIEGENHAUS
FLIESEN
11,90 m2
24 STG.
18,46/29
VORRAUM
PVC
12,26 m2
Top 1
LOGGIA
FLIESEN
12,50 m2
BÜRO
33,89 m2
BÜRO
18,29 m2
BAD/WC
FLIESEN
6,00 m2
BAD/WC
FLIESEN
6,00 m2
BÜRO
18,29 m2
VORRAUM
PVC
30,01 m2
Top 2
LOGGIA
FLIESEN
12,09 m2
BÜRO
32,94 m2
VERMIETET
VERMIETET
BÜRO
PVC
44,37 m2
Top 4
BAD/WC
FLIESEN
7,61 m2
BÜRO
PVC
20,90 m2
VR
PVC
8,50 m2
BAD/WC
FLIESEN
6,78 m2
Top 5
BÜRO
11,86 m2
BÜRO
PVC
44,93 m2
PH100
El2 30-C


BÖCHZELT MIV
BÜRO
PVC
44,37 m2
3.010
PH100
477
12
418
Top 4
90
200
BAD/WC
FLIESEN
7,61 m2
120
200
VR
PVC
8,50 m2
BÜRO
PVC
20,90 m2
418


BÖCHZELT MIV
295
12
BAD/WC
FLIESEN
6,78 m2
90
200
90
200
511
497
12
398
Top 5
BÜRO
11,86 m2
PH100
907
30
90
200
12
BÜRO
PVC
44,93 m2
350
PH100

	Top 1 70,68 m²	Top 2 69,32 m²	Top 4 72,88 m²	
Hauptmietzins	€ 423,45	€ 415,71	€ 436,59	€ 381,67
Betriebskosten	€ 106,02	€ 103,98	€ 109,32	€ 95,36
Heizkosten	€ 141,36	€ 138,64	€ 145,76	€ 127,14
netto	€ 670,83	€ 658,33	€ 691,67	€ 604,17
USt. 20 %	€ 134,17	€ 131,67	€ 138,33	€ 120,83
brutto	**€ 805,00**	**€ 790,00**	**€ 830,00**	**€ 725,00**
HMZ pro m² netto	€ 5,99	€ 6,00	€ 5,99	€ 6,00

Nebenkosten:

Kaution	€ 2.414,99	€ 2.369,99	€ 2.490,01	€ 2.174,99	
Provision	€ 1.609,99	€ 1.579,99	€ 1.660,01	€ 1.450,00	brutto inkl. 20% USt.
MV-Gebühr	€ 96,00	€ 96,00	€ 96,00	€ 96,00	brutto inkl. 20% USt.
Finanzamtgebühr	€ 289,80	€ 284,40	€ 298,80	€ 261,00	bei 3 Jahres-Befristung
Gesamt	€ 4.410,78	€ 4.330,38	€ 4.544,82	€ 3.981,99	

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

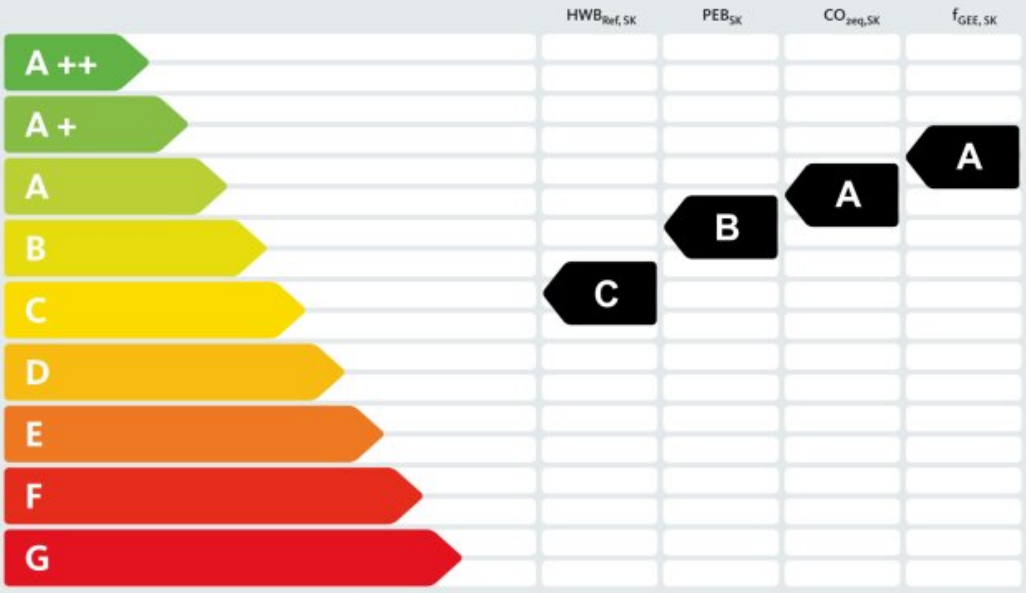
BÖCHZELT MIV

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Enzinger Immobilien GmbH		**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen		Baujahr	2007
Nutzungsprofil	Bürogebäude		Letzte Veränderung	
Straße	Schaußgasse 9		Katastralgemeinde	St. Ruprecht bei Klagenfurt
PLZ/Ort	9020	Klagenfurt	KG-Nr.	72175
Grundstücksnr.	984/1		Seehöhe	435 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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.

BelEB: 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 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 ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) 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.

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.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	3 482,0 m²
Bezugsfläche (BF)	2 785,6 m²
Brutto-Volumen (V_B)	13 809,2 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	7 432,3 m²
Kompaktheit (A/V)	0,54 1/m
charakteristische Länge (ℓ_c)	1,86 m
Teil-BGF	- m²
Teil-BF	- m²
Teil-V_B	- m³

Wohnen

Heiztage	265 d
Heizgradtage	3922 Kd
Klimaregion	SB
Norm-Außentemperatur	-13,7 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,300 W/m²K
LEK_T-Wert	23,54
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	53,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	50,6 kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB^*_{RK}	1,0 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	57,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,73

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	229 180 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	65,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	216 091 kWh/a	HWB_{SK} =	62,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	8 430 kWh/a	WWWB =	2,4 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	60 932 kWh/a	HEB_{SK} =	17,50 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,85
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,20
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	0,26
Betriebsstrombedarf	Q_{BSB} =	59 052 kWh/a	BSB =	17,0 kWh/m²a
Kühlbedarf	$Q_{KB,SK}$ =	78 568 kWh/a	KB_{SK} =	22,6 kWh/m²a
Kühlenergiebedarf	$Q_{KEB,SK}$ =	0 kWh/a	KEB_{SK} =	0,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Kühlen			$e_{AWZ,K}$ =	0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	$Q_{BefEB,SK}$ =	0 kWh/a	$BefEB_{SK}$ =	0,0 kWh/m²a
Beleuchtungsenerergiebedarf	Q_{BelEB} =	89 696 kWh/a	BelEB =	25,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	209 681 kWh/a	EEB_{SK} =	60,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	341 779 kWh/a	PEB_{SK} =	98,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	213 874 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	61,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	127 905 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	36,7 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	47 597 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	13,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,71
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	12.12.2024
Gültigkeitsdatum	11.12.2034
Geschäftszahl	
ErstellerIn	Steinberger Bau GmbH
Unterschrift	

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

Vier Büroeinheiten am Südring in Klagenfurt!

Derzeit befinden sich noch **vier verfügbare Büroeinheiten** im **1. OG** dieser Liegenschaft zur Vermietung. Die Größe der jeweiligen Einheiten ist dabei **zwischen 63,57 und 72,88 m²**. Die Nutzung ist vielseitig und es könnte ein Büro, sowie ein Nagelstudio, Massageraum oder dergleichen eingerichtet werden.

Für die Versorgung der Mitarbeiter und Kunden ist gesorgt, denn die Einheiten (außer Top 1) verfügen über **Teeküchen**. Auch ein separater Raum mit **Sanitäranlagen** ist vorhanden. Ansonsten bestehen sämtliche Einheiten aus einem **großen Büroraum,** der auch den Eingangsbereich darstellt, sowie einem **kleineren Büroraum**. Top 1 und Top 2 verfügen überdies über eine knapp 12 m² große **Loggia** (unbeheizt), auf der man die Mittagspause gemütlich genießen kann. **Große Fensterflächen** sorgen für viel **natürliches Licht** in den Büroräumlichkeiten. Die Objekte sind mit **Rasterdecken** ausgestattet, sodass hier auch **Rasterleuchten** zur Beleuchtung eingebaut werden können. In den Büroräumlichkeiten finden sich **Laminatböden** wieder, in den Sanitärräumlichkeiten **Fliesen**. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit **Fußbodenheizung**. Die **Heizkosten** sind im Mietpreis bereits als Akonto **inkludiert**.

Adaptierungen der Büroeinheiten sind **nach Absprache** und gegen Aufpreis **möglich**. Näheres dazu kann gerne in einem persönlichen Gespräch, oder bei einer Besichtigung vor Ort besprochen werden. Die **Zusammenlegung** von Büroeinheiten ist theoretisch ebenso möglich. Die Vermietung erfolgt **ausschließlich** zu **gewerblichen Zwecken**, **keine Wohnnutzung** möglich!

Übersicht über die Büroeinheiten:

Top 1: vermietet

Top 2: vermietet

Top 3: vermietet

Top 4: großer Büroraum mit Teeküche ca. 44,93 m², kleinerer Büroraum ca. 11,86 m² sowie Sanitärbereich ca. 6,78 m². **Gesamtnutzfläche** ca. **63,57 m²**. Gesamtpreis brutto inkl. Betriebs- und Heizkosten **725,00 €**.

Top 5: großer Büroraum mit Küchenanschlüsse ca. 44,37 m², separater Büroraum ca. 20,69 m² sowie Sanitärbereich ca. 7,61 m². **Gesamtnutzfläche** ca. **72,88 m²**. Gesamtpreis brutto

inkl. Betriebs- und Heizkosten **830,00 €**.

Sie haben Interesse? Dann überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter 03512/822 37-71 oder gleich bei Hrn. Tobias Weikl unter 0660/4740573!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap