

## 7350 Oberpullendorf - Geschäftslokal und Büroflächen im Stadtzentrum von Oberpullendorf



Objektnummer: 960/68788

Eine Immobilie von s REAL

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Halle / Lager / Produktion
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7350 Oberpullendorf
<b>Nutzfläche:</b>	189,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Keller:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 282,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,61
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.880,31 €
<b>Betriebskosten:</b>	380,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Antonio Stipsits**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

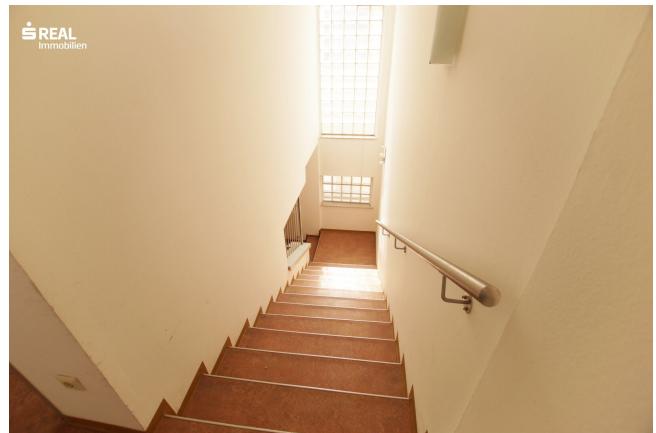
T +43 (0)5 0100 - 26331  
H +43 664 8183713

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Mitglied des  
immobilienring.at

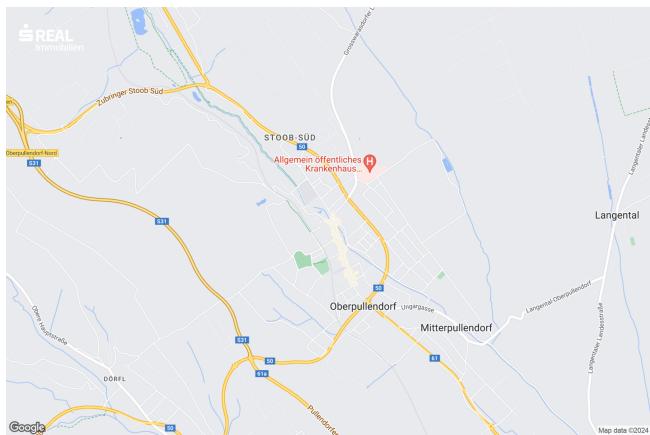
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





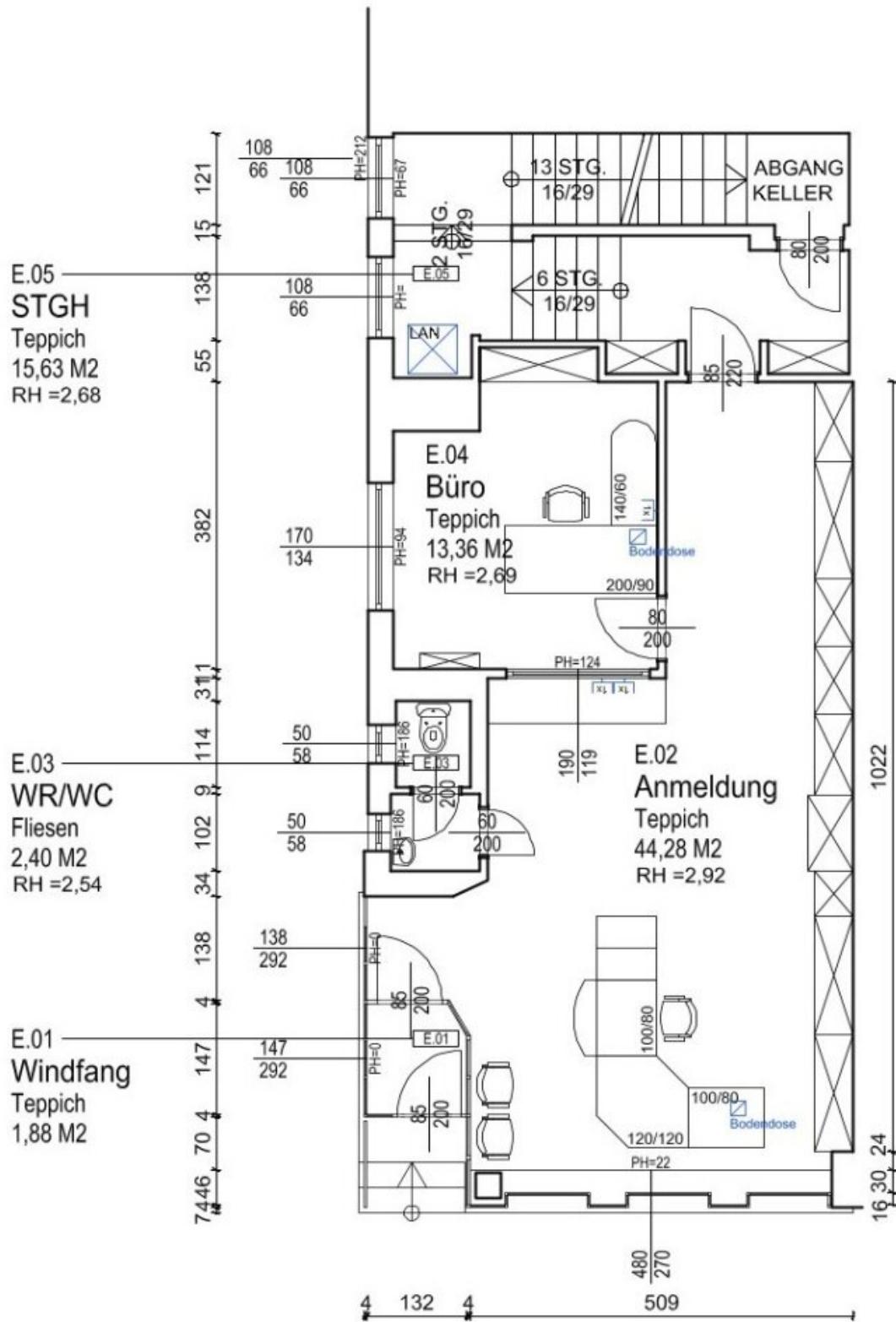


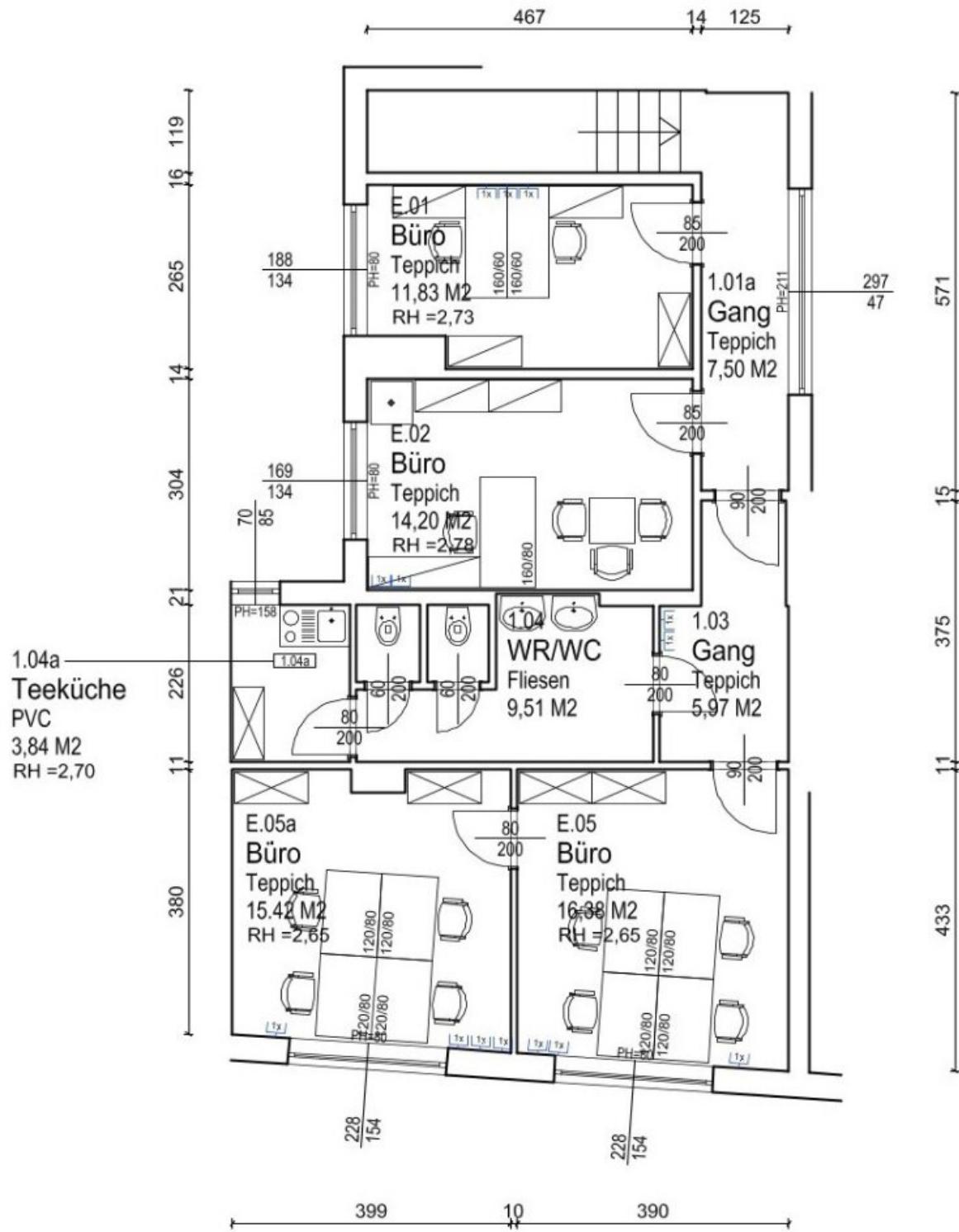




Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



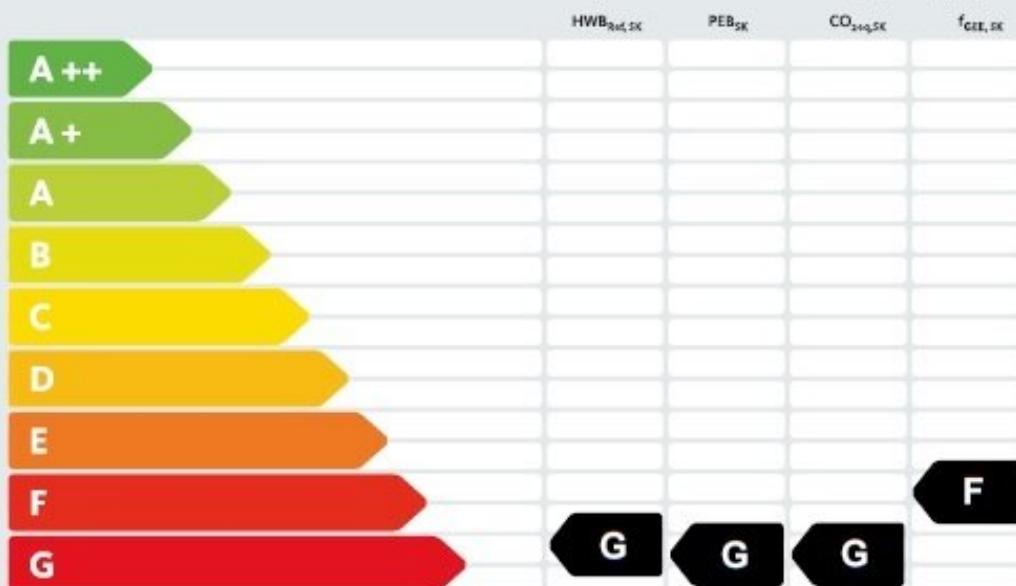
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	EA-2-I-12   7350 Hufnstraße 22	
Gebäude(-teil)	Büro	Baujahr
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung
Straße	Hauptstraße 22	Katastralgemeinde
PLZ/Ort	7350 Oberpullendorf	KG-Nr.
Grundstücksnr.	2973	Seehöhe

Umsetzungsstand Bestand

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



**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.

**WWB:** 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.

**KIB:** 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.

**BEB:** Beim Befeuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

**KEB:** Beim Kühlergiebedarf 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.

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

**f\_GEE:** Der Gesamtenergoeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

**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 Verfassung aktualisiert.

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 Energieausweisz-Verlages (EAV). Die Ermittlungszeitraum für die Konventionalfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom 2019-09 - 2019-08, und es wurden übliche Allokationsregeln erstellt.



## Objektbeschreibung

Die Lage und die damit verbundene Erreichbarkeit der Immobilie in unmittelbarer Nähe des Zentrums der Bezirkshauptstadt ist wirklich großartig!

Hierdurch werden selbstverständlich zielgerichtete Kunden, als auch Laufkundschaften angesprochen!

Zur Vermietung gelangen ca. 190 m<sup>2</sup> Nutzfläche, welche sich auf die Geschäftsfläche im Erdgeschoss, die Büroflächen im Obergeschoß und die Lagerfläche im Kellergeschoß wie folgt aufteilen:

### Erdgeschoß

44,28 m<sup>2</sup> Empfang

1,88 m<sup>2</sup> Windfang

2,40 m<sup>2</sup> WC

13,36 m<sup>2</sup> Büro

15,63 m<sup>2</sup> Stiegenhaus

77,55 m<sup>2</sup> + 1,5 m<sup>2</sup> Podest Kellerabgang = **79,05 m<sup>2</sup>**

### Obergeschoß

11,83 m<sup>2</sup> Büro 1

14,20 m<sup>2</sup> Büro 2

7,50 m<sup>2</sup> Gang

5,97 m<sup>2</sup> Gang



15,42 m<sup>2</sup> Büro 3

16,38 m<sup>2</sup> Büro 4

9,51 m<sup>2</sup> Nassraum/WC

3,84 m<sup>2</sup> Teeküche

**84,65 m<sup>2</sup>**

### Kellergeschoß

Heiz- und Lagerraum

Lagerraum

**ca. 27 m<sup>2</sup>**

Die Miete beträgt € 1.500,- plus € 380,31 Betriebskosten (netto).

Der Eigentümer ist bereit ein entsprechendes Budget für die Umgestaltung bzw. Instandsetzung zu investieren!

Im Keller ist eine Gasheizung etabliert.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Krankenhaus <1.000m

Apotheke <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <8.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN