Erstbezug am Margaretenplatz: unbefristetes, erstklassig saniertes Büro in repräsentativem Altbau



Objektnummer: 1810/41

Eine Immobilie von NM Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien,Margareten
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	133,90 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Keller:	7,50 m²
Heizwärmebedarf:	226,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,56
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	2.081,18 €
Miete / m²	13,44 €
Betriebskosten:	281,18 €
USt.:	416,24 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nina Milchrahm

NM Immobilien
Schönbrunner Straße 26 / 9, Wien, Österreich
1050 Wien

T +43 660 2308 207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Bestands EA Schönbrunner Straße 26 Stiege 2		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Baujahr	1883
Straße	Schönbrunner Straße 26	Katastralgemeinde	Margarethen
PLZ/Ort	1050 Wien-Margareten	KG-Nr.	01008
Grundstücksnr.	1212	Seehöhe	175

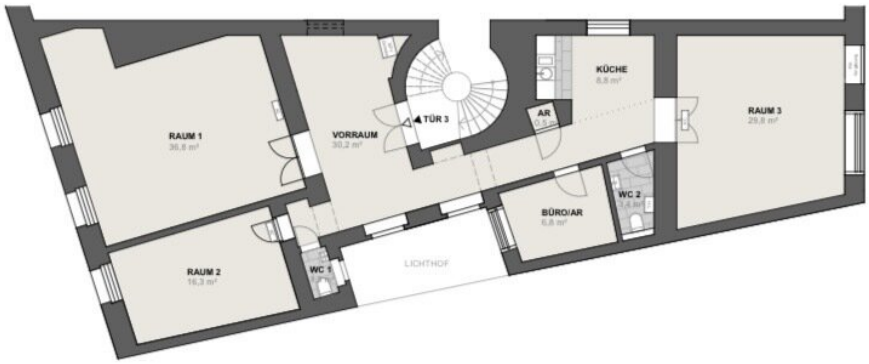
Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **226** kWh/m²a **f_{GEE}** **2,56** -

Energieausweis Ausstellungsdatum 21.02.2020 Gültigkeitsdatum 20.02.2030

Der Energieausweis besteht aus
- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.



TÜR 3

Gesamtfläche	133,9m²
Kellerabteil	7,5m²



VORRAUM	30,2m²
WC 1	1,3m²
WC 2	3,4m²
AR	0,5m²
BÜRO/AR	6,8m²
KÜCHE	8,8m²
RAUM 1	36,8m²
RAUM 2	16,3m²
RAUM 3	29,8m²

Legende:

AC	Klimaanlage
TH	Therme

Estimated 5GHz WiFi Coverage



Weak — Strong

Objektbeschreibung

Diese besondere Bürofläche befindet sich im ersten Stock eines repräsentativen Altbaus in beliebter Lage des 5. Bezirks beim Margaretenplatz. Das Büro liegt in der 1. Stiege, mit Blick auf einen charmanten, begrünten Platz.

Die Fläche wird soeben komplett saniert und bietet Ihnen auf einer Fläche von ca. 134 m2 einen geräumigen Wartebereich, zwei straßenseitige Zimmer, ein hofseitiges Zimmer plus Nebenräume.

Die Sanierung umfasst unter anderem:

Fenster mit Isolierverglasung, Fischgrätparkett mit Fußbodenheizung, smarte Steuerung für Fußbodenheizung inkl. Vorbereitung für Fernwärme, Elektro- und EDV Verkabelung, Vorbereitung für perfektes WLAN, Erneuerung aller Innentüren, Eingangstür mit Chipsystem, Klimaanlage, abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung, neu ausgestattete Küche, u.v.m.

Ein kleiner, schön begrünter Garten kann für Erholung und kreative Pausen benützt werden. Ein geräumiger, trockener und sanierter Keller wird ebenfalls mitvermietet.

Die Lage ist ausgezeichnet: Eine rege Lokal- und Restaurantszene, eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel (U4, 12A, 13A, 14A, 59A) finden Sie vor der Haustüre.

Der HWB beträgt 226 kWh/m2a; der fGEE 2,56.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap