

**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:	130,50 m ²
Zimmer:	3
WC:	2
Keller:	7,50 m ²
Heizwärmebedarf:	226,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,56
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	2.055,20 €
Miete / m²	13,79 €
Betriebskosten:	255,20 €
USt.:	411,04 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Nina Milchrahm

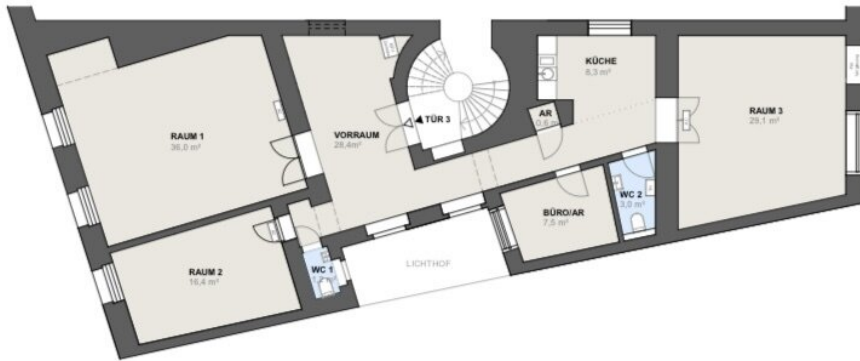
NM Immobilien
Schönbrunner Straße 26 / 9, Wien, Österreich
1050 Wien

T +43 660 2308 207

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



Gesamtfläche 130,5m²
Kellerabteil 7,5m²



Maßstab 1:100



VORRAUM	28,4m ²
WC 1	1,2m ²
WC 2	3,0m ²
AR	0,6m ²
BÜRO/AR	7,5m ²
KÜCHE	8,3m ²
RAUM 1	36,0m ²
RAUM 2	16,4m ²
RAUM 3	29,1m ²

Legende:

AC Klimaanlage
TH Therme

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/m ² a	f GEE	2,56	-
Energieausweis Ausstellungsdatum		21.02.2020	Gültigkeitsdatum		20.02.2030

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzsкала,
- 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/m ² 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.

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.

Das Büro wird soeben komplett saniert und bietet Ihnen auf einer Fläche von ca. 130m² einen geräumigen Wartebereich, zwei straßenseitige und ein hofseitiges Zimmer plus Nebenräume.

Die Sanierung umfasst unter anderem:

Erneuerung aller Fenster, 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. Weitere Annehmlichkeiten wie Klimaanlage und moderne Verkabelung runden das Angebot ab.

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