

**## ICH BIN SO FREI! Helles & modernes provisionsfreies  
Geschäftslokal mitten im Nordbahnviertel (110m<sup>2</sup>) ##**



**Objektnummer: 2457**

**Eine Immobilie von KIBB Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bruno-Marek-Allee
Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	109,92 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	109,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
WC:	2
Heizwärmebedarf:	A 22,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaltmiete (netto)	2.110,46 €
Kaltmiete	2.363,37 €
Miete / m <sup>2</sup>	16,00 €
Betriebskosten:	252,91 €

## Ihr Ansprechpartner

### Klymoczko Daniel

KIBB Immobilien GmbH  
Bruno-Marek-Allee 24/2  
1020 Wien

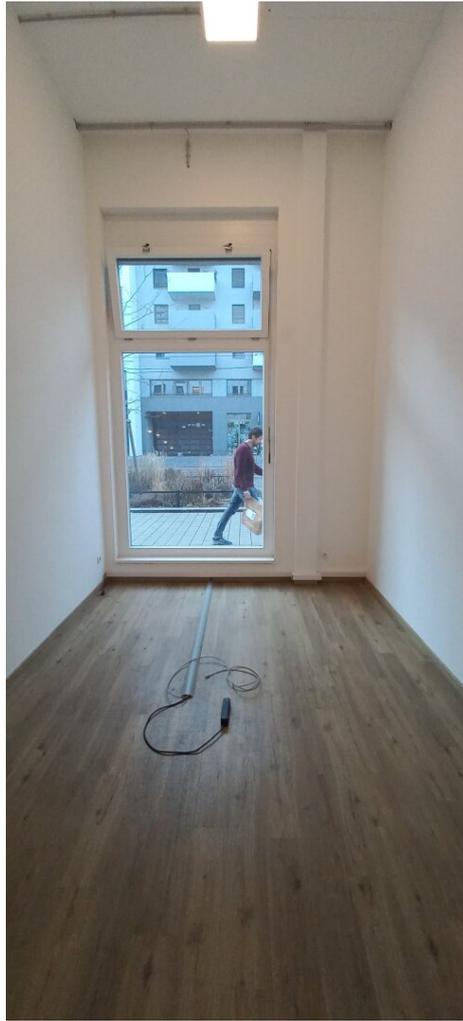
T +43 1 533 57 63

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

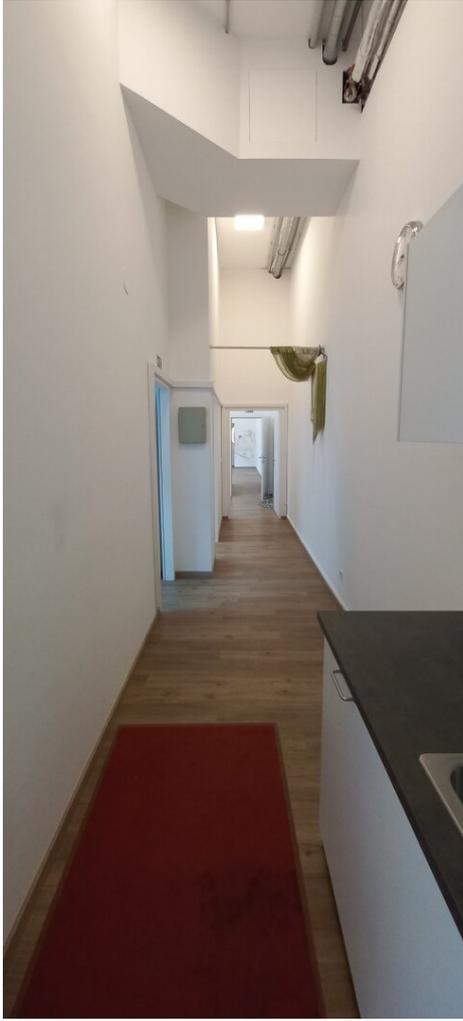














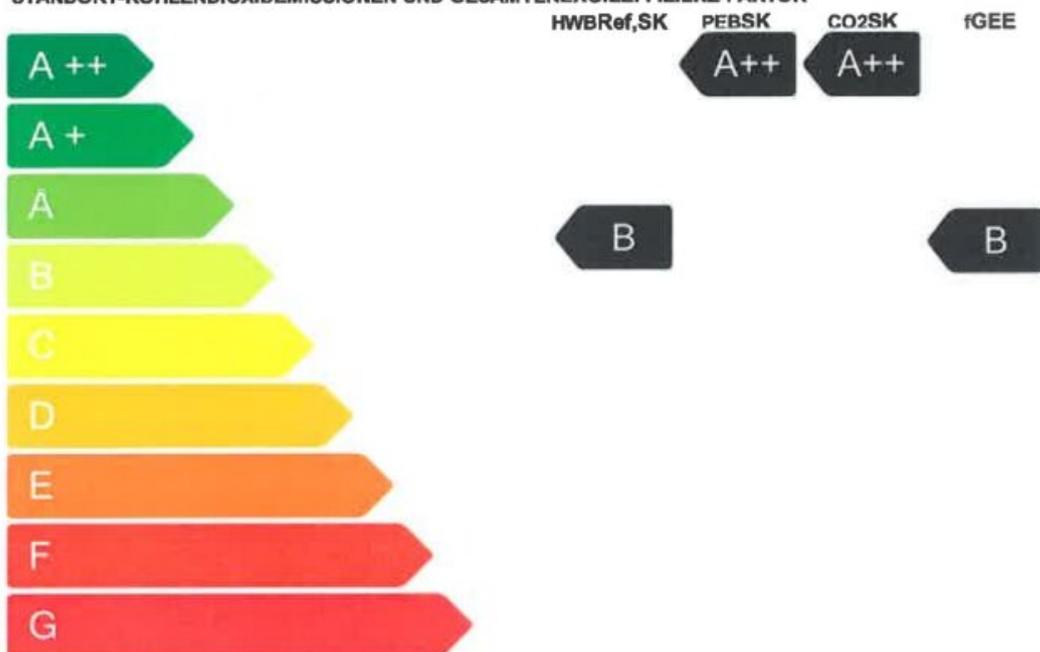
# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
Österreichischer  
Institut für Bautechnik

ÖNB-Richtlinie 6  
Ausgabe März 2014

BEZEICHNUNG	GZ 16109 Nordbahnhof (E1)		
Gebäude(-teil)	Wohnen Stiege 5	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Bruno-Marek-Allee 15/5	Katastralgemeinde	Leopoldstadt
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nr.	01857
Grundstücksnr.		Seehöhe	161 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**HWBRef:** 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.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**fGEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em.</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-em.</sub>) Anteil auf.

**CO2:** Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

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 Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2006 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**BRUNO-MAREK-ALLEE**

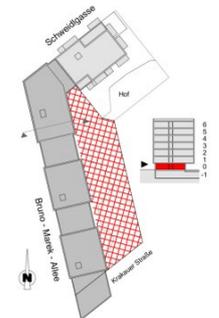
**13-15-17**

---- 1020 WIEN ----

ERDGESCHOSS / EBENE 0



- LEGENDE**
- |  |  |
|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> ALLGEMEINRÄUME                | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> ALLGEMEINRÄUME:   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> VERBINDUNGSWEGE / STIEGENHAUS | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> KINDERWAGENRAUM   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> LOKAL                         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> MÜLLRAUM          |
|  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> GEMEINSCHAFTSRaum |



PLANUNG  
**Franz&Sue**  
www.franzundsue.at

EIN PROJEKT DER  
**KIBB**

M 1:350

STAND 17.09.2018

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaummaßen nicht geeignet. Statische und bautechnische Details sind nicht Phantasie. Die eingezeichnete gesamte Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt bei Ausstattungsbeschreibung. Maß: Flächeninhalte  $\approx$  3%. Stichwort dergestalt: Sonderausstattungen sind Platzreserven und die Installationen erfolgen laut Ausstattungsbeschreibung. Fenstermaße sind Architekturdaten. Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ab sofort ein helles und modernes Büro/Geschäftslokal im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnviertel. In bester Citylage, mitten im Zentrum zwischen Augarten, Donaukanal und Prater entstanden am ehemaligen Nordbahnhofgelände erstklassige Wohnbauprojekte (Wohnungen, Gewerbelokale). Die begehrte Wohnlage verbindet angenehme Ruhe mit pulsierendem urbanem Lebensgefühl. Sowohl öffentlich, als auch zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem Auto ist die erstklassige Immobilie bestens zu erreichen.

Das Geschäftslokal befindet sich in einem großen Wohngebäude (Mietwohnungen sowie 3 weiteren Gewerbelokalen) mitten auf der Bruno-Marek-Allee.

### ECKDATEN:

- Erdgeschoss Lokal mit Schaufensterflächen
- 110 m<sup>2</sup> aufgeteilt in 5 Räumen (großer Hauptraum, 1 Büro mit Glaswänden, 1 Besprechungszimmer (Durchgangszimmer), 2 weitere Büros (getrennt begehbar)
- Raumhöhen über 3 Meter
- 2 Toiletten/Sanitärebereiche
- Teeküche
- 2 separate Lokal/Büroeingänge
- barrierefrei

### TECHNISCHE Ausstattung:

- Fußbodenheizung
- Hauptraum (klimatisiert)
- Außenjalousien (elektronisch bedienbar), Schaufenster könnten u.a. foliert werden!
- Vinylboden/Fliesen
- Holzfenster mit Aludeckschale
- Teeküche

Das Gebäude erreicht folgende Werte: Heizwärmebedarf: 22,08 (A), fGEE: 0,861 (B)  
Energieausweis vom 30.06.2016

## **SONSTIGES.**

- Kautions (3 Bruttomonatsmieten)
- Mietdauer: befristet auf 5 Jahre (mit Option, Mietdauer ist VB)
- Vergebührung Mietvertrag
- provisionsfrei zum Anmieten!
- derzeit keine verfügbaren KFZ-Stellplätze!
- Attraktive Nachbarn: Postfiliale, Gewerbelokale, Freie Mitte "Park"

## **MIETKOSTENAUFSTELLUNG:**

- HMZ € 1.758,72
- Bk € 210,76
- Ust. € 393,89

Gesamtmiete € 2.363,37

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap