

**360° TOUR / Multifunktionales, modernes,
lichtdurchflutetes Dachgeschoss-Atelier/Büro mit Terrasse
in bester Lage des 18. Bezirks**



Objektnummer: 1163

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1903
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	215,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaltmiete (netto)	1.720,00 €
Kaltmiete	2.224,21 €
Betriebskosten:	432,59 €
USt.:	444,84 €
Provisionsangabe:	

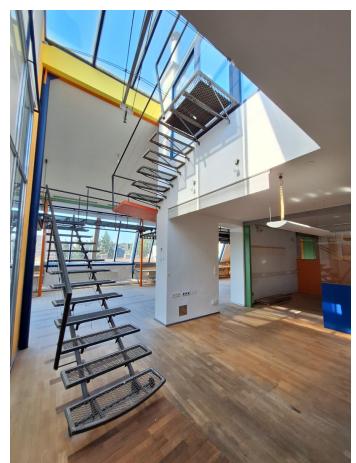
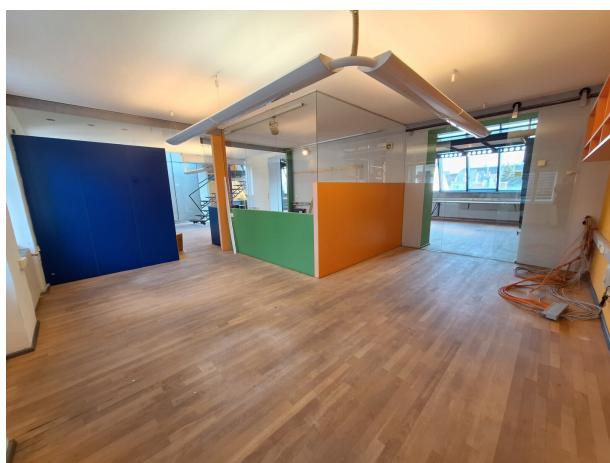
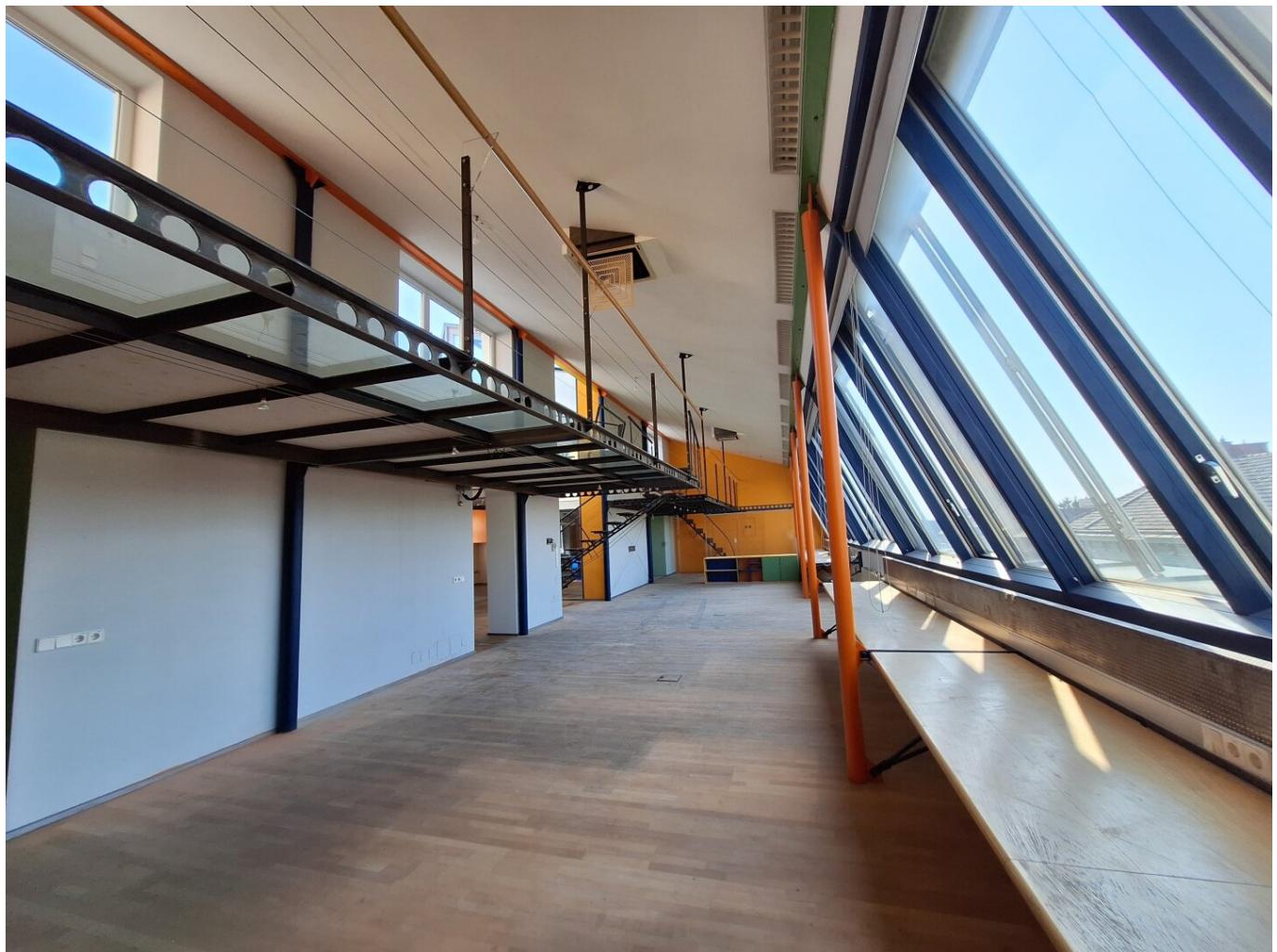
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

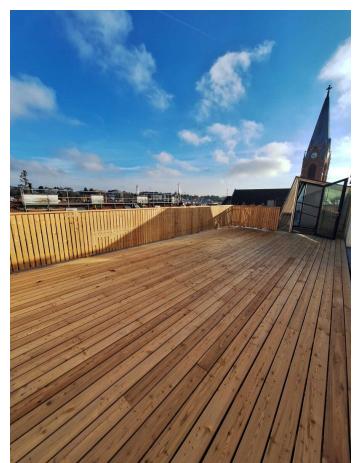
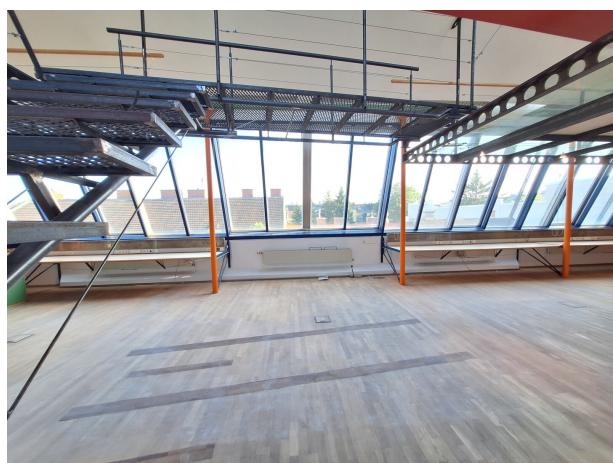


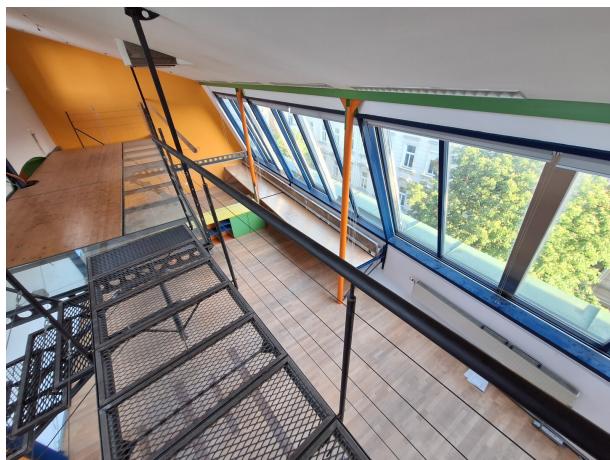
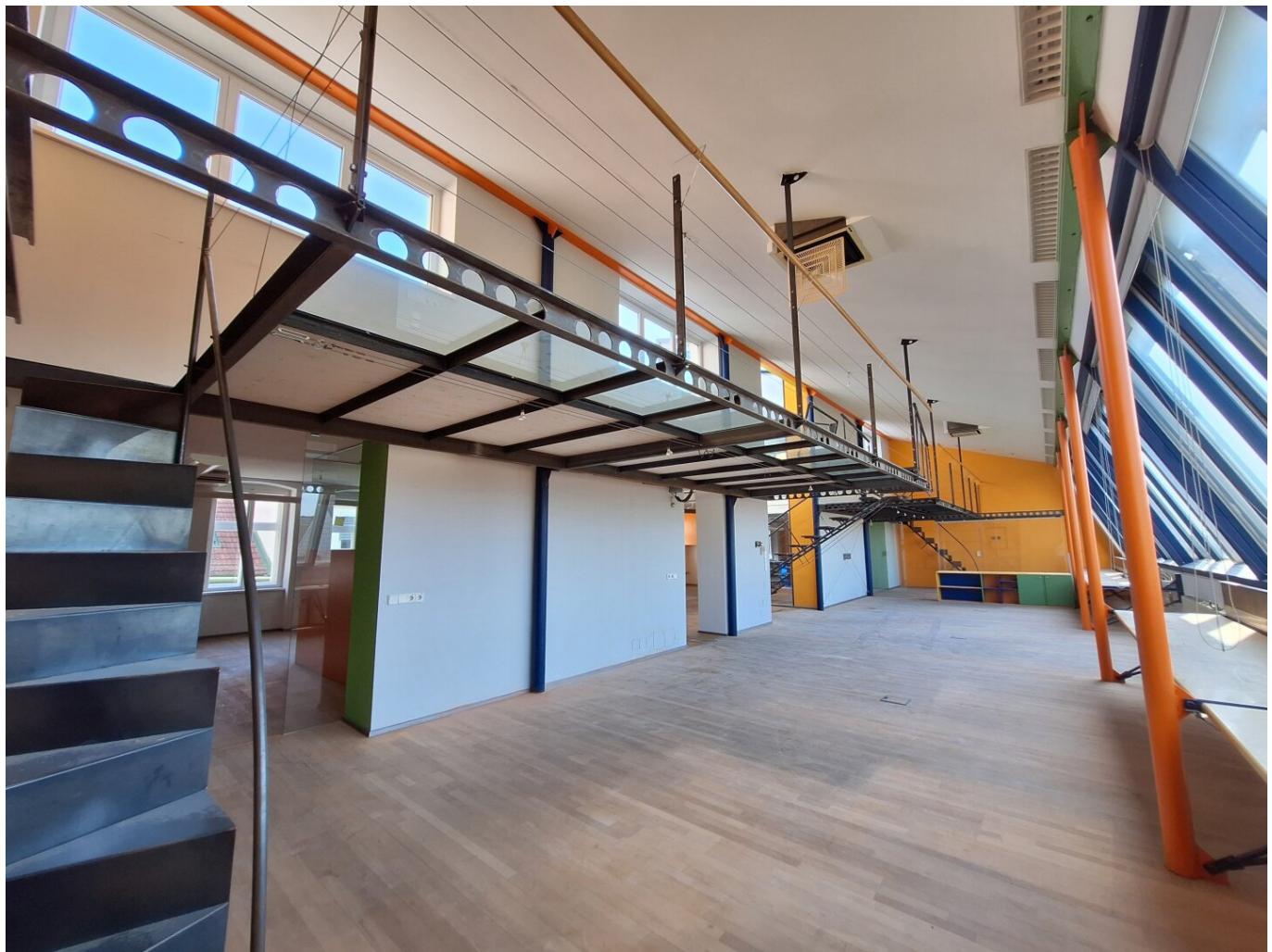
Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

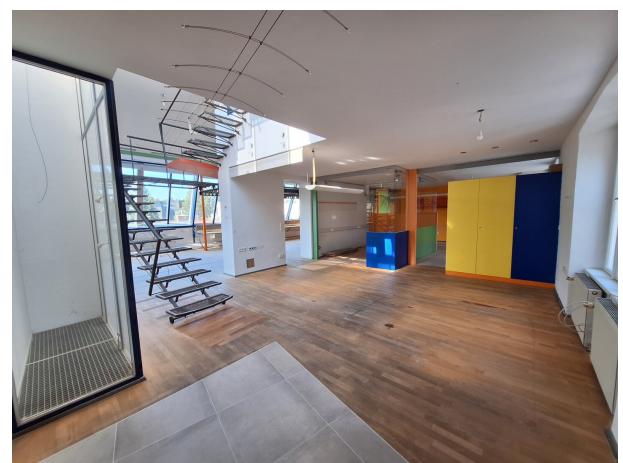
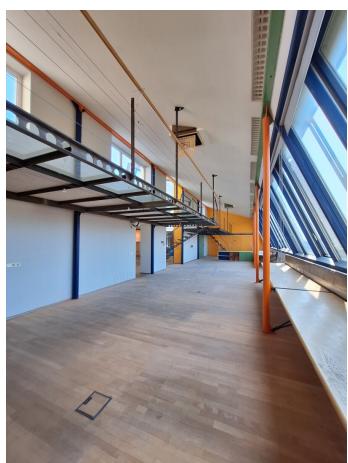
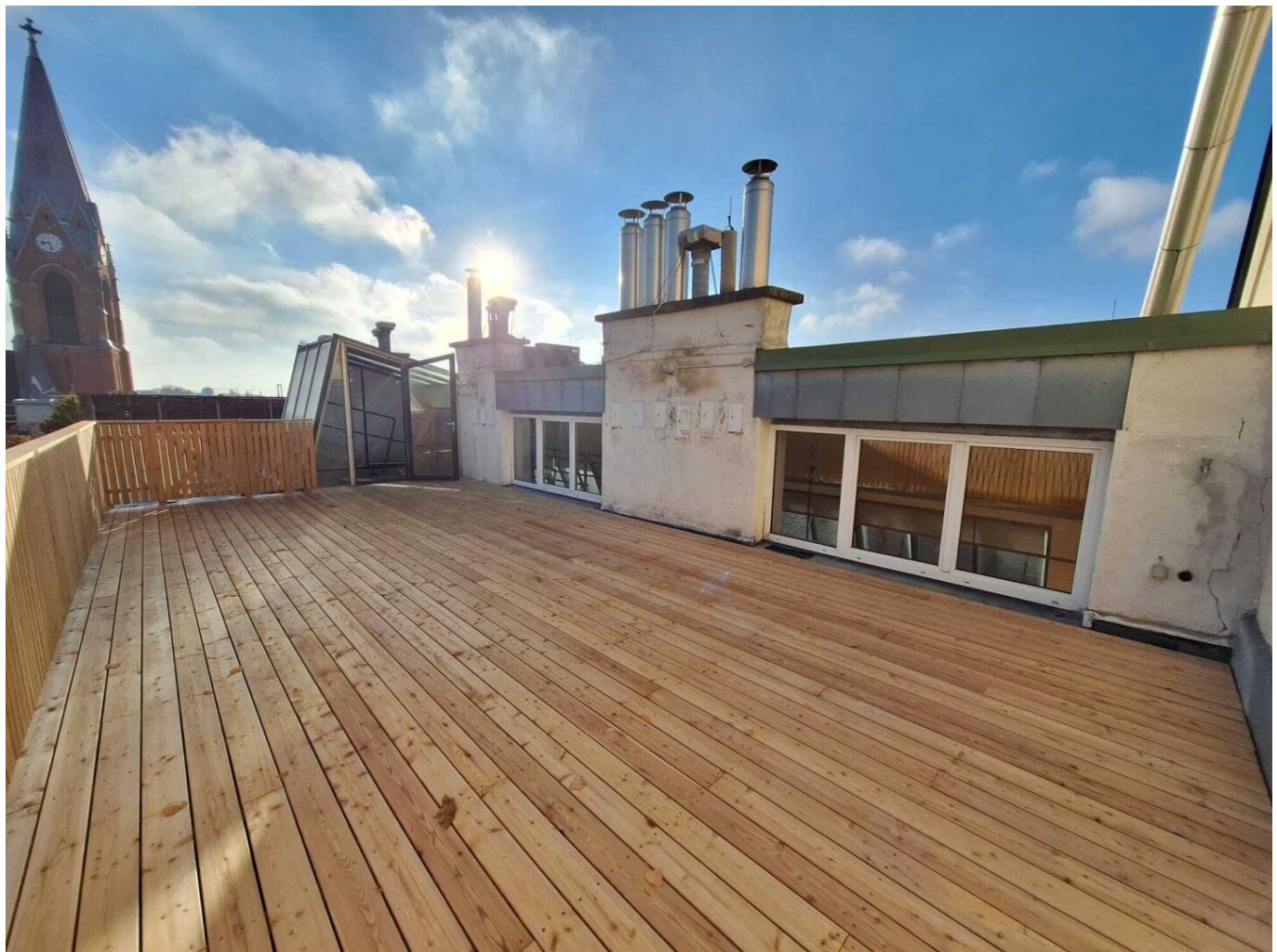
SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12
1180 Wien

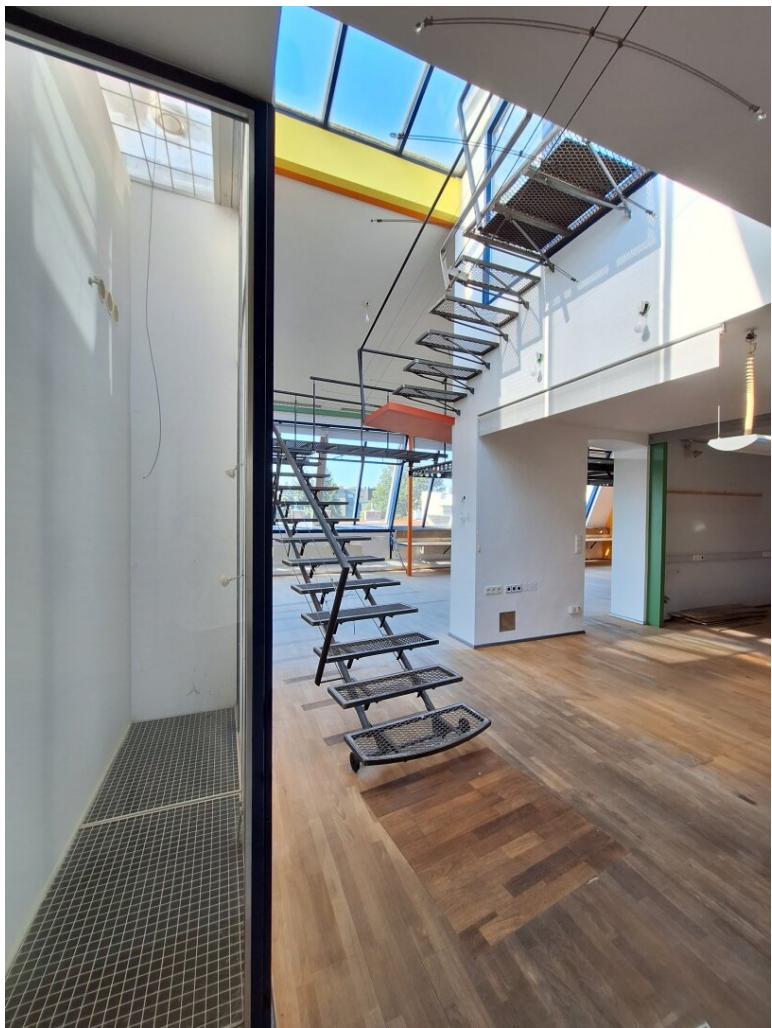




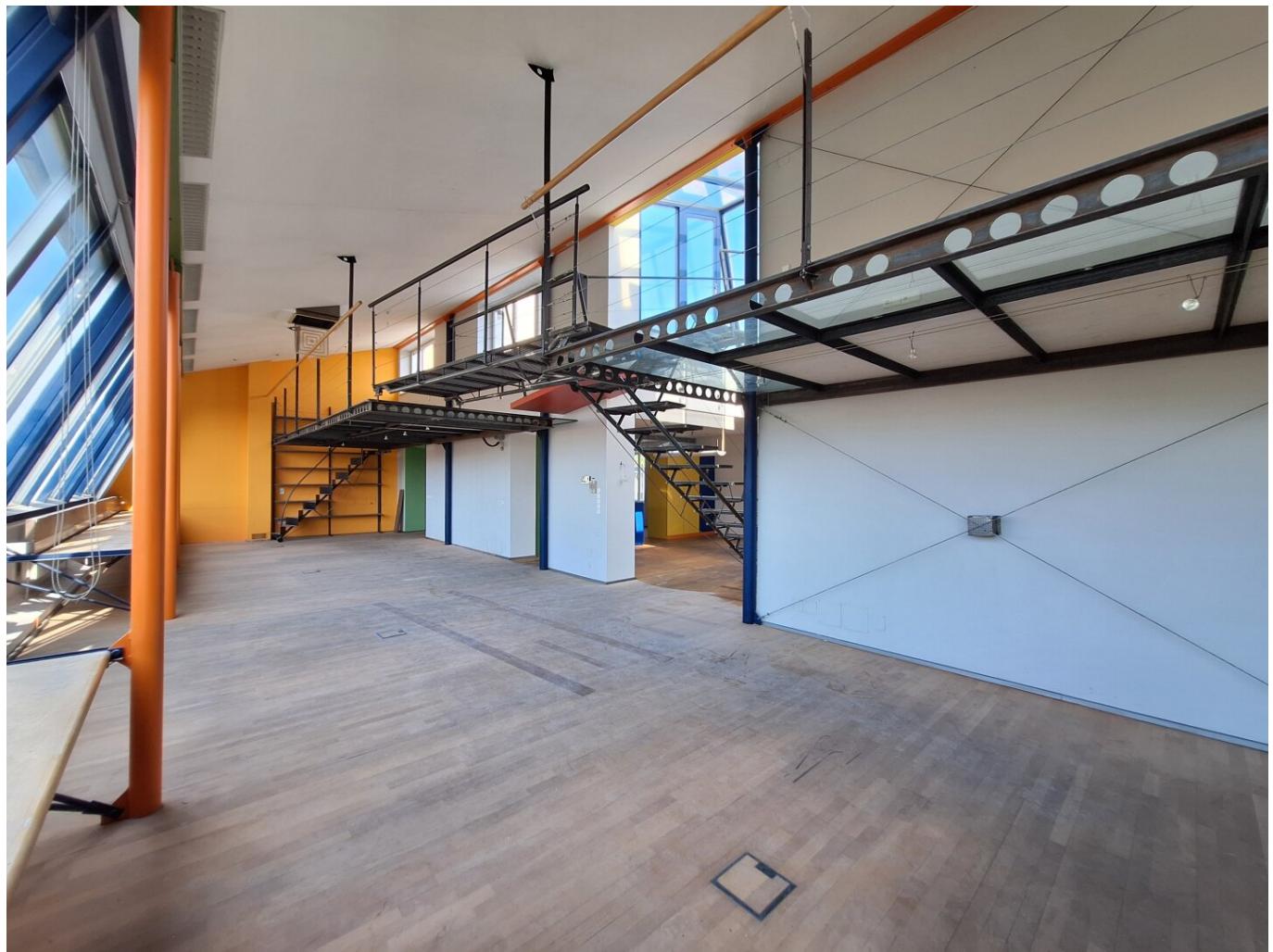


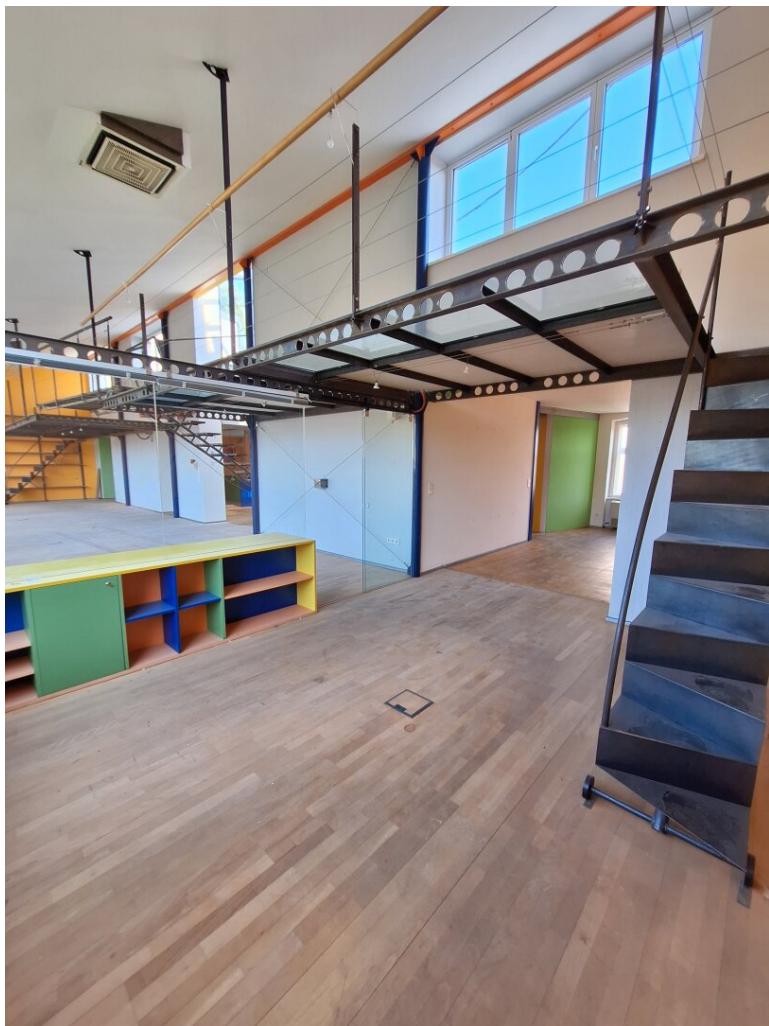






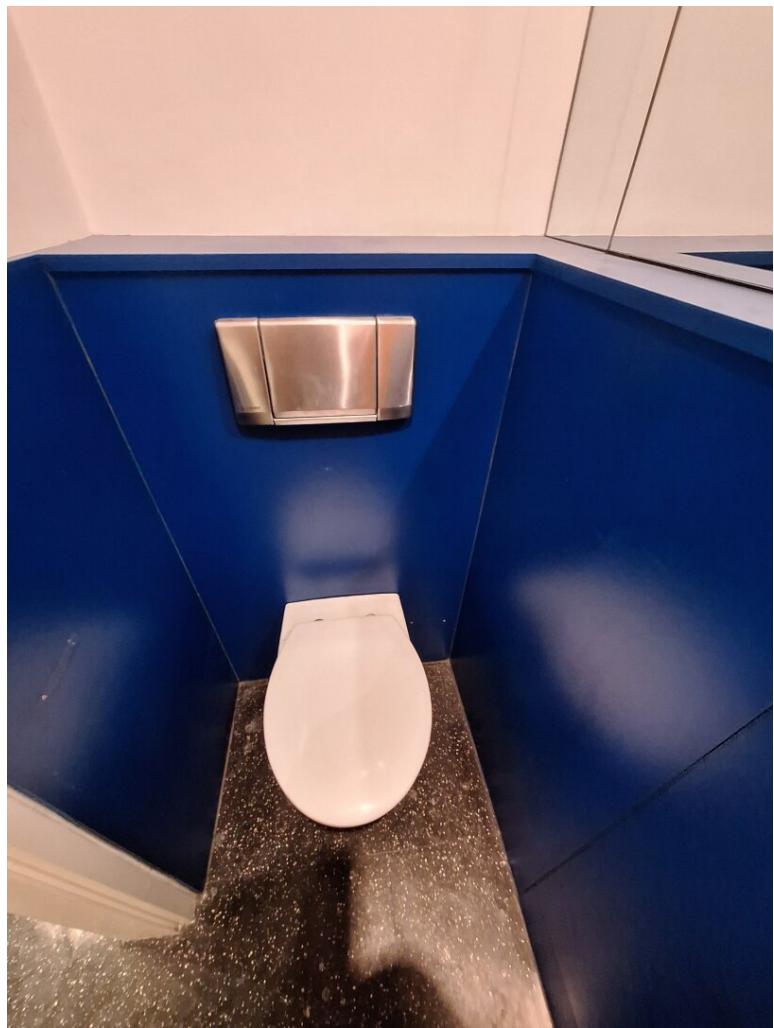


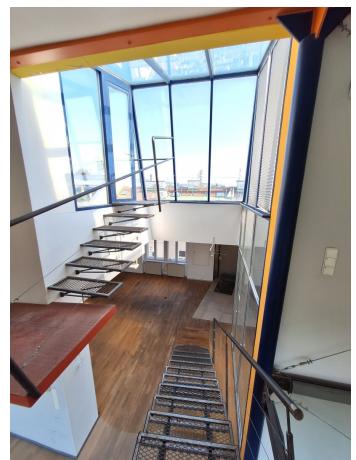


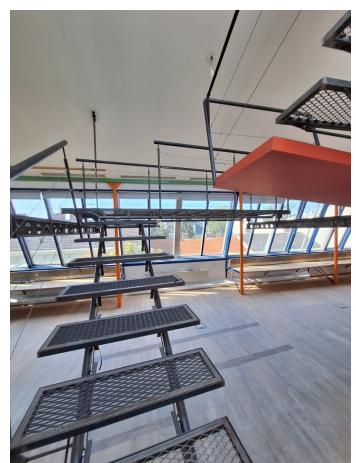
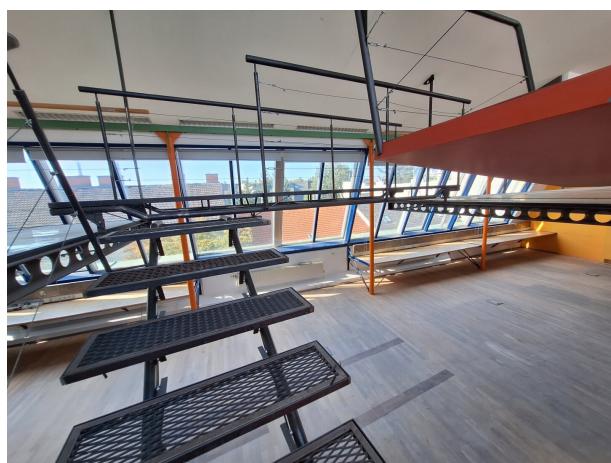
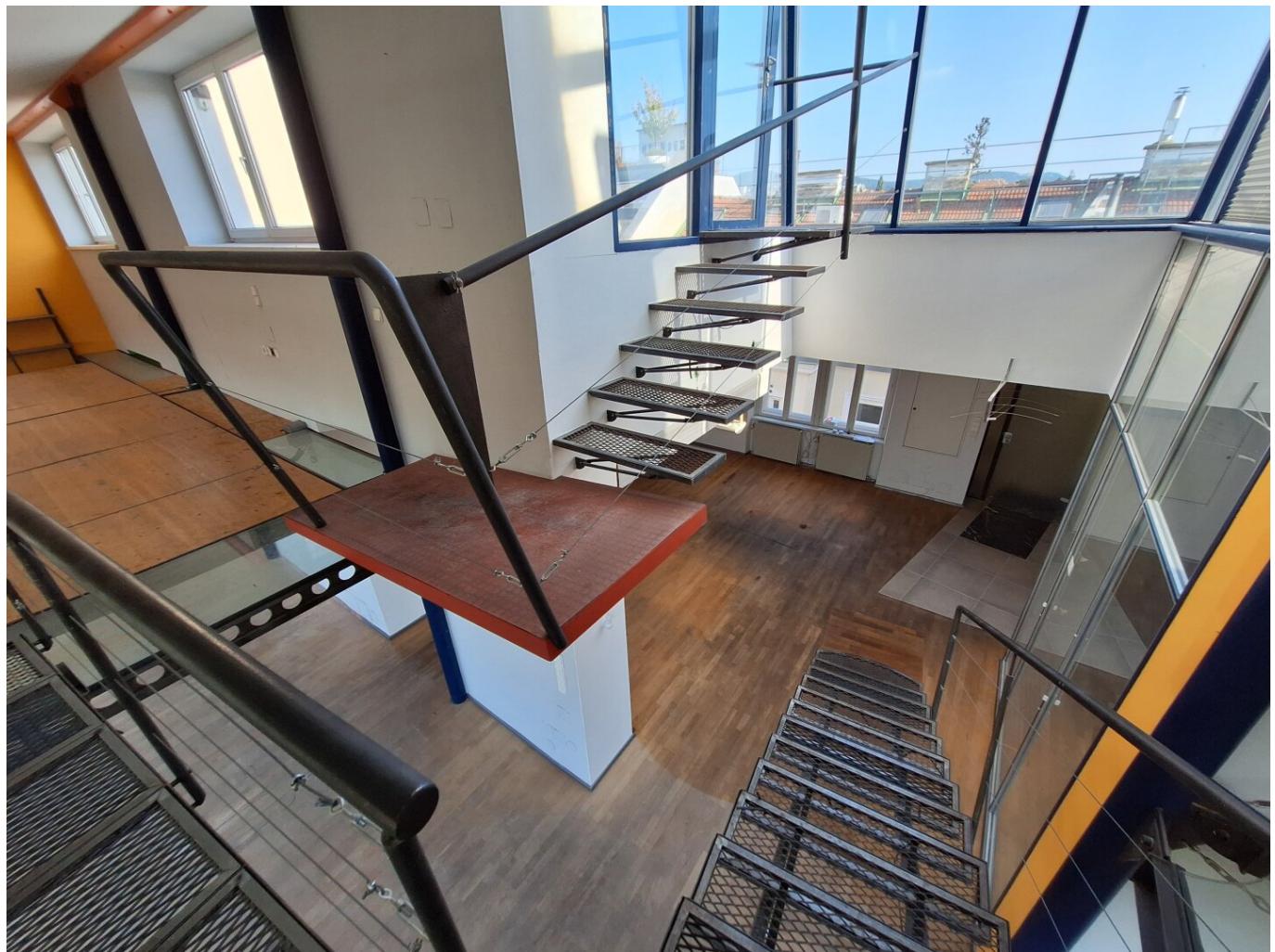


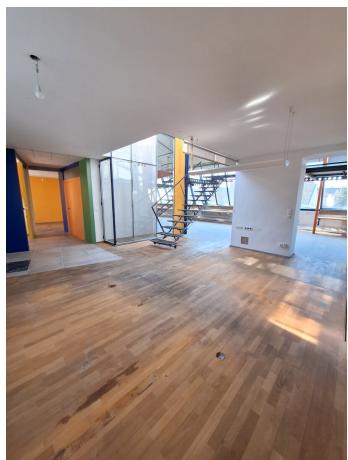


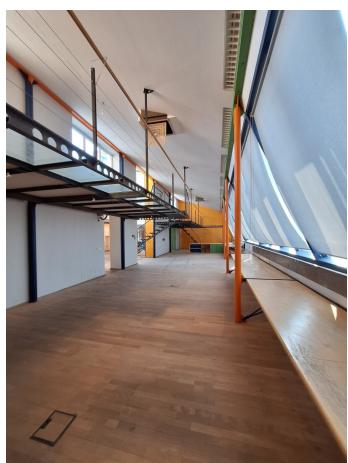
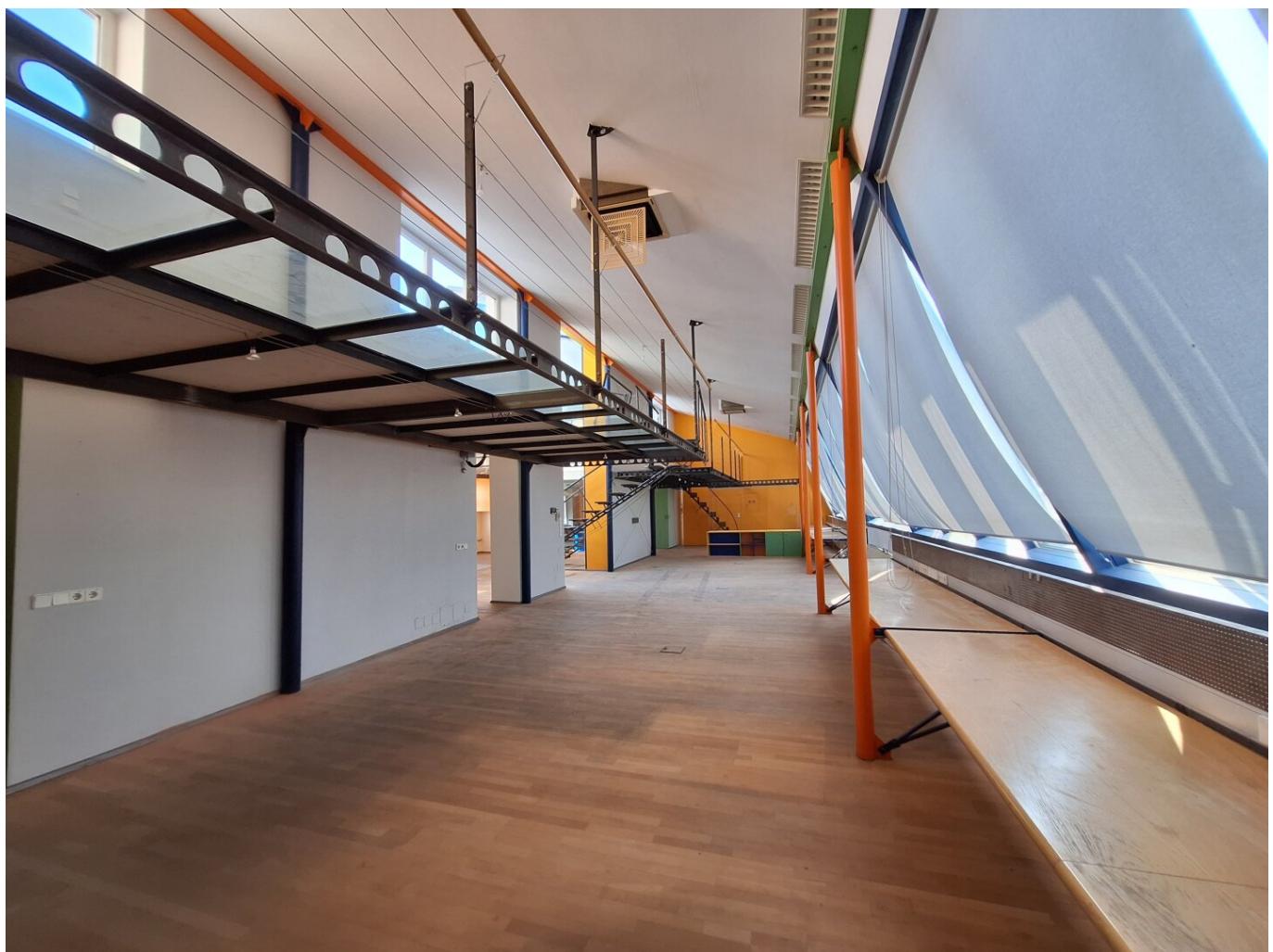






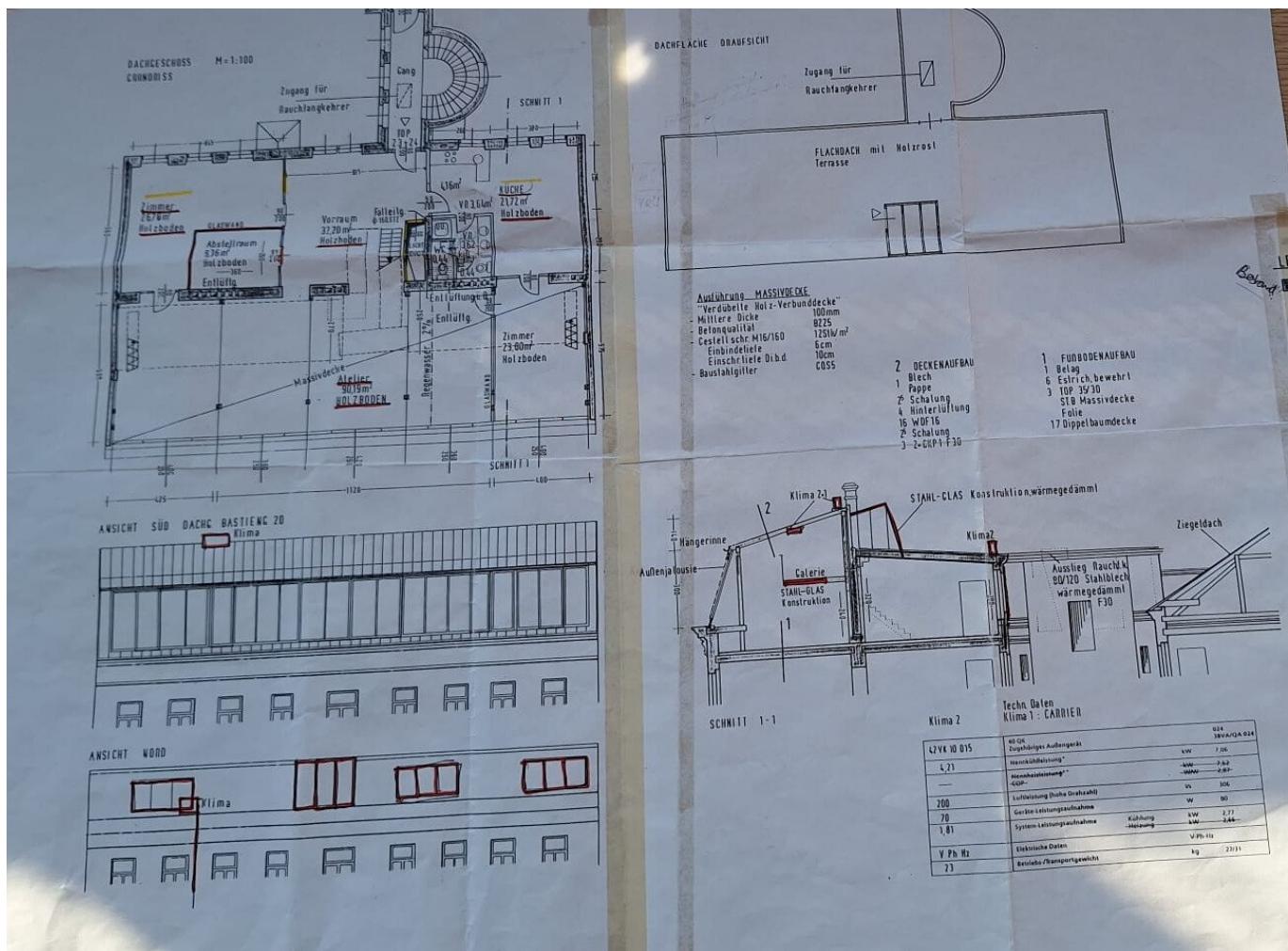












DACHFLÄCHE DRAUFANSICHT

Zugang für Rauchfangkehrer

FLACHDACH mit Holzrost Terrasse

Ausführung MASSIVDECKE
"Verdübelte Holz-Verbunddecke"

- Mittlere Dicke 100mm
- Betonqualität B225
- Gesellsch. M16/160 12Stk/m²
- Einbindeliste 6cm
- Einschichttiefe Dib.d. 10cm
- Baustahlgitter CQ55

2 DECKENAUFBAU

- 1 Blech
- 2 Pappe
- 3 Schalung
- 4 Hinterlüftung
- 16 WDF16
- 7 Schalung
- 3 2-CKP1 F30

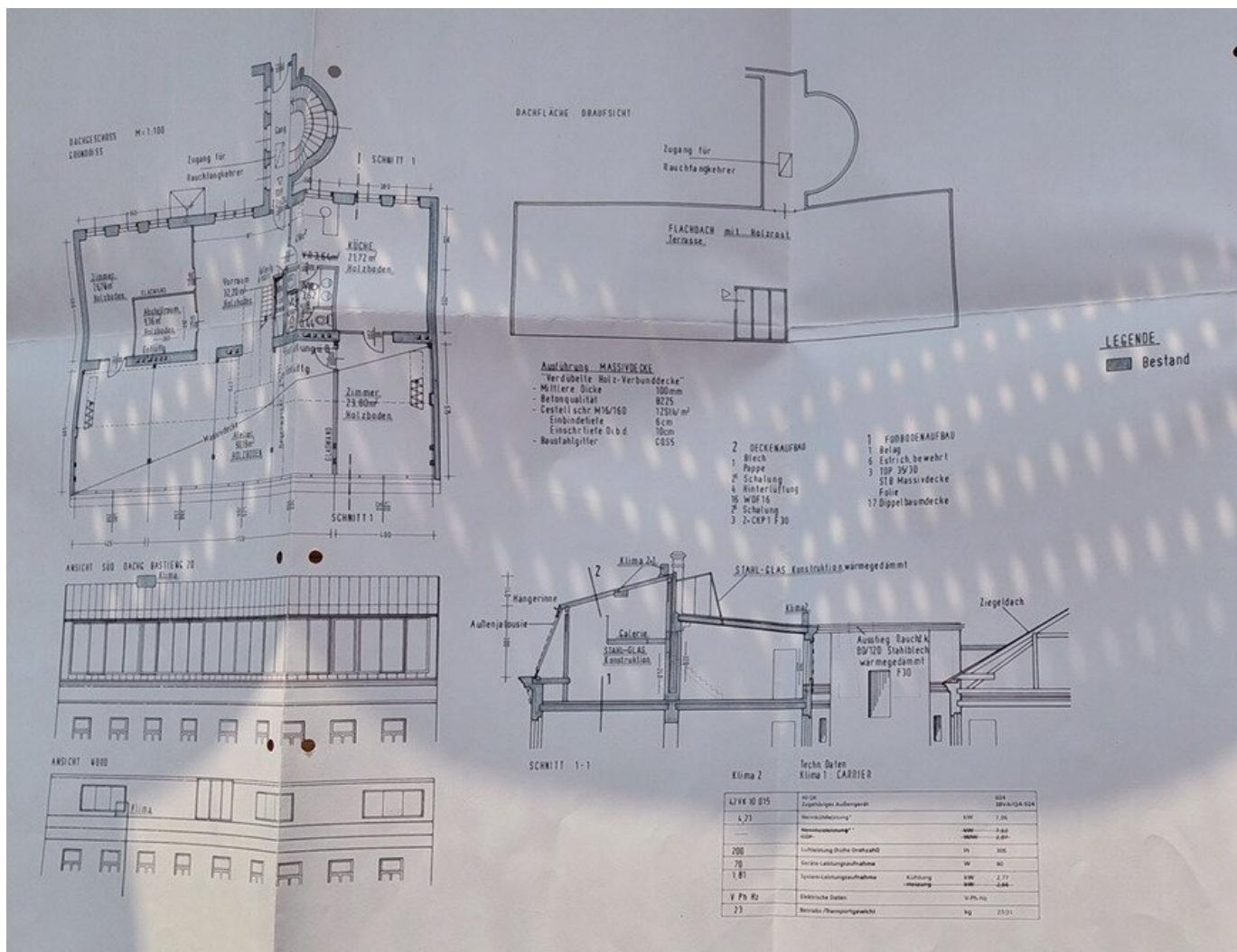
1 FUNDODENAUFBAU

- 1 Belag
- 6 Estrich, bewehrt
- 3 TOP 35/30
- ST.B Massivdecke
- Folie
- 17 Doppelbaumdecke

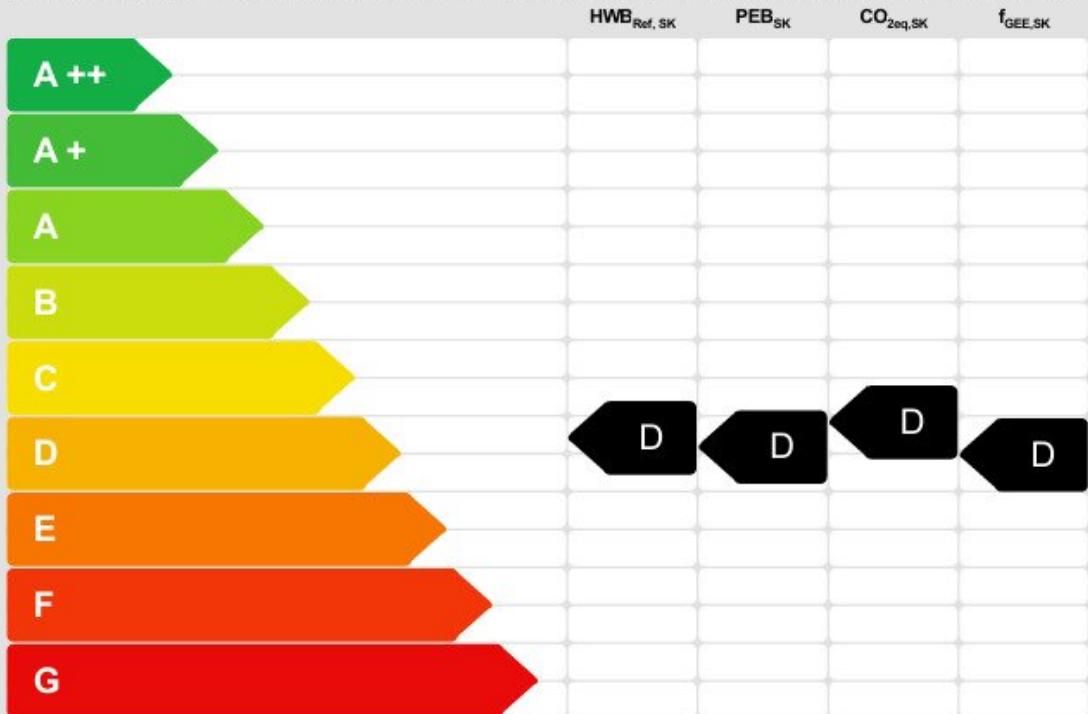
SCHNITT 1-1

Techn. Daten Klima 1 : CARRIER

L2VK 10 015	400K Zugehöriges Außengerät	024 38VA/QA 024
4,21	Nennkühlleistung*	kW 7,06
—	Nennheizleistung** -COP-	kW 7,62 kWh 2,07
200	Luftleistung (hohe Drehzahl)	l/s 306
70	Geräte-Leistungsaufnahme	W 80
1,81	System-Leistungsaufnahme	Kühlung kW 2,77 -Heizung kW 3,44
V Ph Hz	Elektrische Daten	V-Ph-Hz
23	Betriebs-/Transportgewicht	kg 27/31



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



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmeverbrauch 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 **Warmwasserwärmeverbrauch** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmeverbrauch die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenegieeffizienz-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_{av}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nev}) 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 Verfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter 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 Gesamtenegieeffizienz 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 7.0.1 vom 13.03.2024, www.etu.at

Objektbeschreibung

Multifunktionales, modernes, lichtdurchflutetes Dachgeschoss-Atelier/Büro mit Terrasse in bester Lage des 18. Bezirks

Zur **befristeten Vermietung** (5 Jahre, mit möglicher befristeter Verlängerung) gelangt ein **modernes, lichtdurchflutetes und multifunktional nutzbares Atelier/Büro in bester Lage** des 18. Bezirks - Nähe **Bastiengasse / Bischof Faber Platz**.

- Dieses **ca. 215 m² große Atelier/Büro** besticht vor allem durch den **sehr guten Grundriss** (kreisförmig begehbar) und die **Terrasse** (ca. 45m²) mit **Fernblick**.
 - Die **kausale Immobilie** befindet sich in einem sehr gepflegten, ruhigen, klassischen Mittelzinsjahrhundertwendehaus - ein Lift ist vorhanden - in der Nähe der Pfarrkirche Gersthof.
 - Das Objekt ist derzeit in der 1. Ebene durch **Glastrennwände** in 5 Räume unterteilt, wurde ehemals als **Architekturbüro** genutzt und ist teilweise **renovierungsbedürftig**.
 - Die **2. Ebene** ist über eine **freie Stahltreppe** beidseitig begehbar - so gelangt man auf die **Galerie (Stahl-Glaskonstruktion)**.
 - Im Falle eines **prinzipiellen Interesses** an diesem **vielfach nutzbaren Objekt** hat der **Vermieter seine grundsätzliche Gesprächsbereitschaft** hinsichtlich der für den **neuen Nutzungszweck** notwendigen Änderungen, Adaptierungen, Umbauten, etc. zum Ausdruck gebracht - geplante Änderungen, Mietbeginn, mietfreie Zeit, Kündigungsverzicht, etc. sind daher **projektabhängig mit dem Vermieter abzuklären** - daher befindet sich das Objekt derzeit im Zustand der letzten Rückstellung.
 - Je nach Nachverwendungszweck dieses Objektes kann sich ein **individueller Adaptierungsbedarf** ergeben.
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Geschäfte, etc. im direkten Umfeld**

- **City, Gersthofer Platz (S45, S-Bahnnetz) gut erreichbar**
- **Naherholungsmöglichkeit Türkenschanzpark, Pötzleinsdorfer Schlosspark gut erreichbar**
- **Beste öffentliche Verkehrsanbindung** (9, 40, 41, 10A, S-45) ist ebenfalls gegeben.

360 Grad-Tour Link: <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZ957>

Raumaufteilung und Ausstattung:

1. Ebene:

- Eingangsbereich
- Bereich mit Küchenanschlüssen
- 2 getrennte Toiletten mit vorgelagertem Sanitärbereich mit Handwaschbecken und Dusche
- Raum 1
- Raum 2
- Raum 3
- Raum 4
- Raum 5
- Stiegenaufgang in die obere Ebene

2. Ebene:

- Galerie (Stahl-Glaskonstruktion)
- Stiegenaufgang auf die Flachdachterrasse

Ausstattung:

- moderne Verglasung, Metallverbundfenster
- Holzfenster (Innenhofseite)
- Verkabelung und Technik (ehemals Architekturbüro)

- Parkett-, und Fliesenböden
- Deckenbeleuchtung
- teilweise Innenrolllos
- teilweise Außenrolllos
- Klimaanlage
- Flachdachterrasse mit Fernblick (neue Holzeindeckung)
- Lift
- Kellerabteil
- Gasetagenheizung
- Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Energieausweis (HWB 134 kWh/m²a, HWB-Klasse D, lt. EA vom 08.04.2024)
- Ein Energieausweis für diese Immobilie wurde beim Eigentümer schriftlich angefordert und über die neue Rechtslage (EAVG 2012) wurde schriftlich aufgeklärt!

Wir bedanken uns sehr herzlich für IHRE Anfrage und ersuchen SIE um IHR wertes Verständnis, dass von unserem Unternehmen NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TELEFONNUMMER) bearbeitet werden können!

Sehr gerne übermitteln wir IHNEN auf Wunsch IHR persönliches, detailliertes Exposé zu diesem Objekt oder arrangieren IHREN persönlichen Besichtigungstermin! Wir bedanken uns für IHR Interesse, stehen IHNEN jederzeit für Fragen sehr gerne zur Verfügung!

Schon heute für IHRE Realität von morgen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap