

**360° TOUR / Multifunktionales, modernes,
lichtdurchflutetes Dachgeschoss-Atelier / Büro /
gemischte Wohnnutzung / mit großer Terrasse**



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)	1.611,63 €
Kaltmiete	2.115,84 €
Betriebskosten:	432,59 €
USt.:	423,17 €
Provisionsangabe:	

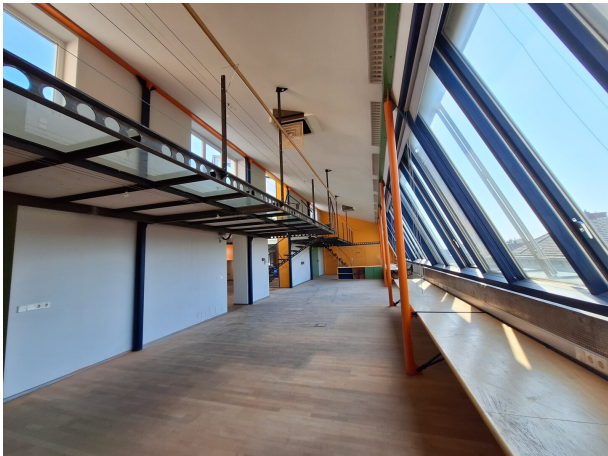
3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



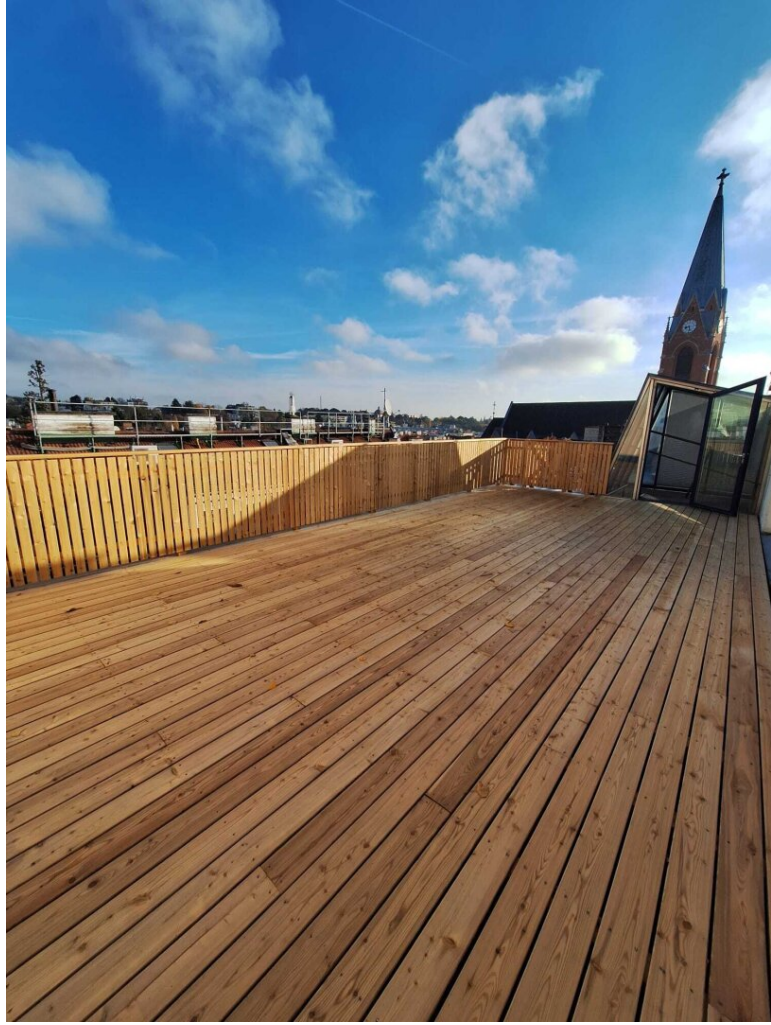
Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

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

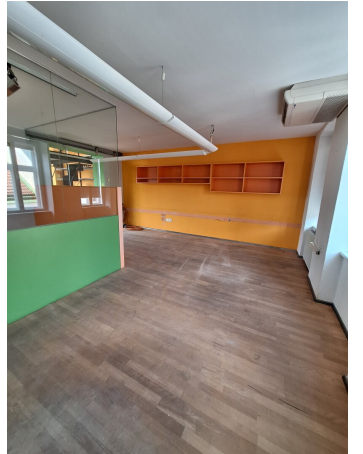
















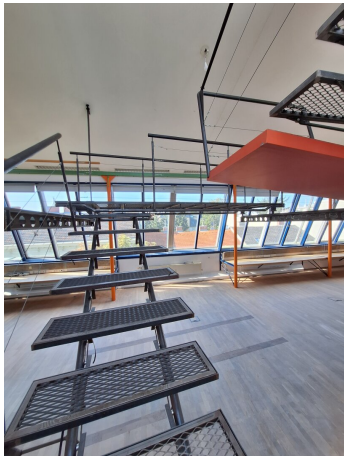


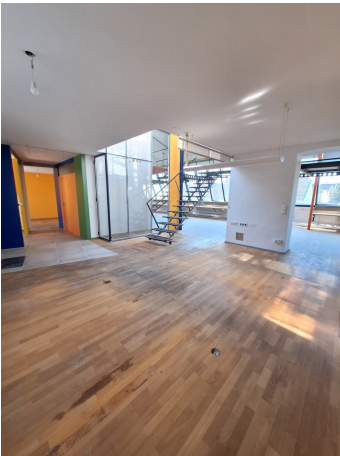




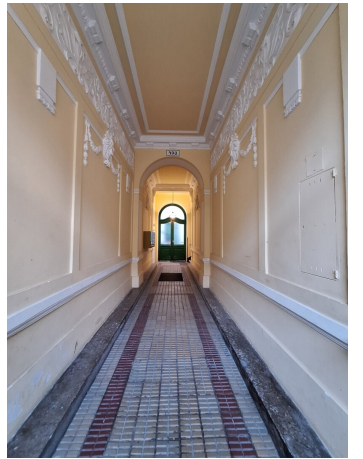








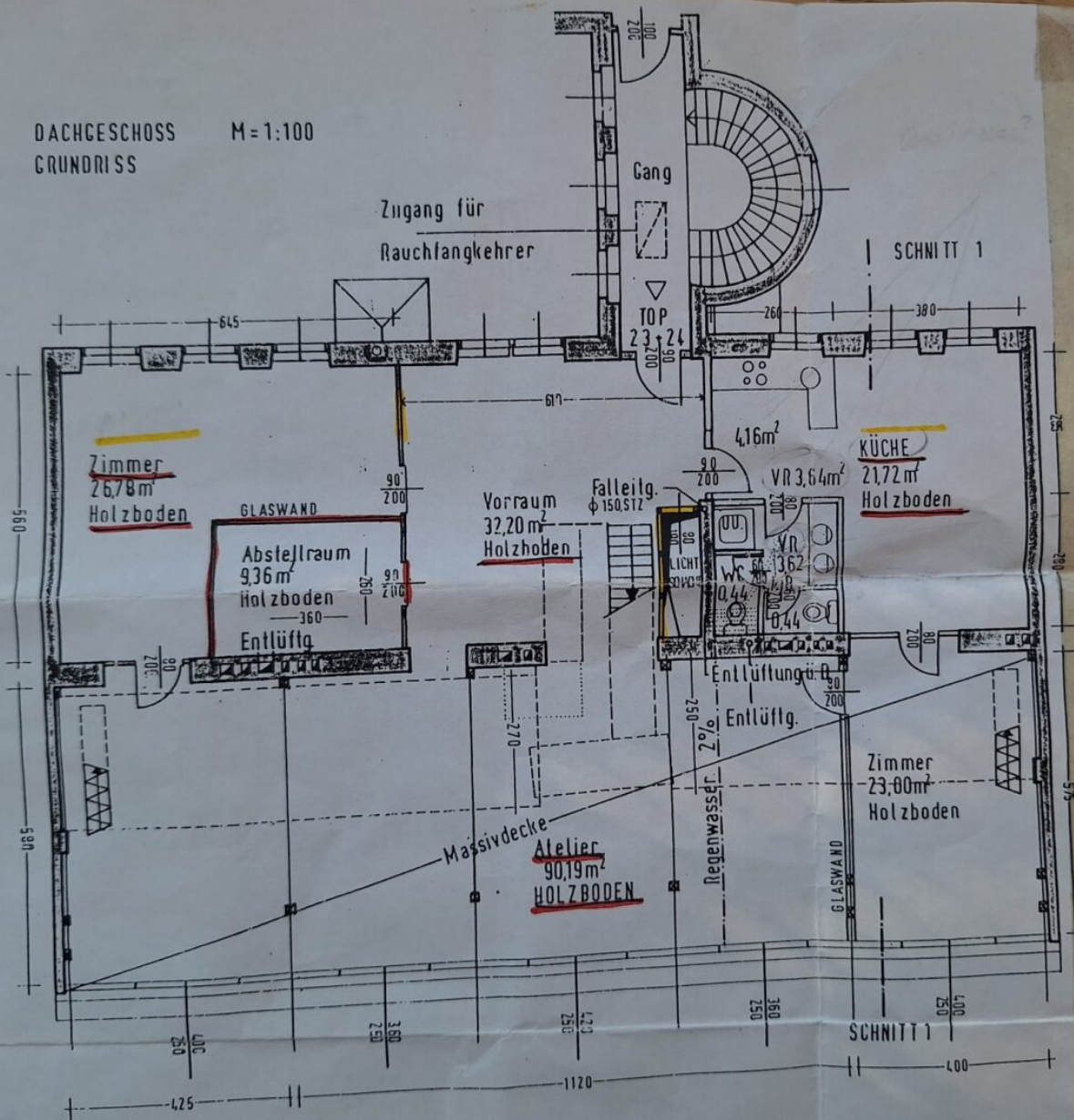




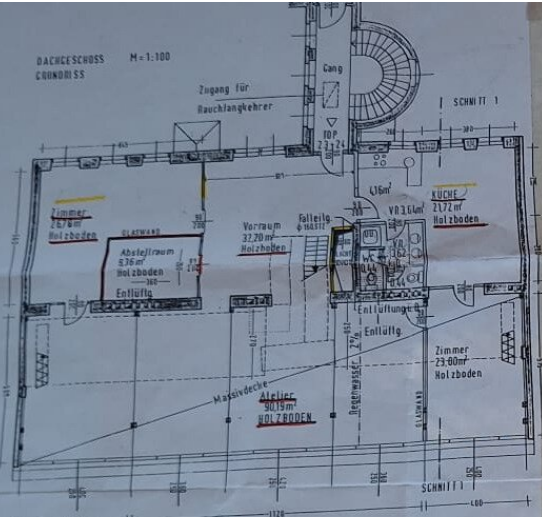


DACHGESCHOSS
GRUNDRISS

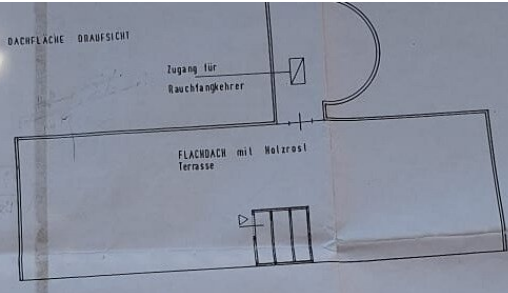
M=1:100



DACHGESCHOSS
GRUNDRISS M=1:100



DACHFLÄCHE DRAUF SICHT

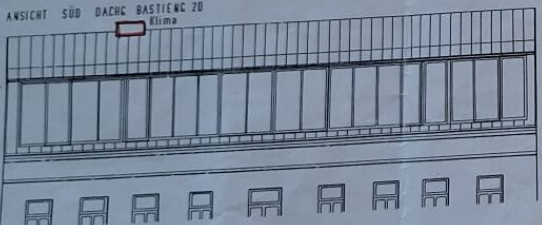


Ausführung MASSIVDECKE
 - Verbundblech Holz-Verbunddecke
 - Mittlere Dicke 100mm
 - Betonqualität B25
 - Gestell schr. M16/160 125l/m²
 - Einbindeteile 6cm
 - Einschr. tiefe Dib.d. 10cm
 - Baustahlgitter C655

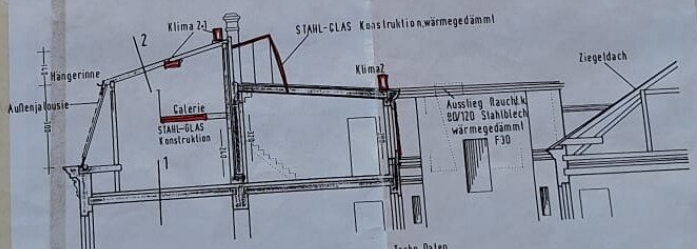
- 2 DECKENAUFBAU
 1 Blech
 1 Pappe
 2 Schalung
 4 Hinterlüftung
 16 WDF 16
 2 Schalung
 3 2-GP1-F30

- 1 FUßBODENAUFBAU
 1 Belag
 6 Estrich, bewehrt
 3 TOP 35/30
 5TB Massivdecke
 Folie
 17 Doppelbaumdecke

ANSICHT SÜD DACH BASTIENG 20
Klima



ANSICHT NORD
Klima



SCHNITT 1-1

Klima 2
 Techn. Daten
 Klima 1: EKARRIER

Klima 2		Techn. Daten Klima 1: EKARRIER	
G2V4 10 015	40 G4 Zugfähiger Auflagerort	024	28V4/10 024
4,21	Wasserdichtheitswert	kW	7,06
	Wasserdichtheitswert	W	1,68
	Wasserdichtheitswert	W	2,87
	Wasserdichtheitswert	W	306
200	Luftleistung (Duke (Druckluft))	W	80
70	Geräte Leistungsaufnahme	kW	2,27
1,81	System Leistungsaufnahme	kW	2,44
V Ph Hz	Elektrische Daten	V Ph Hz	
73	Beleuchtungsleistung	kg	2311

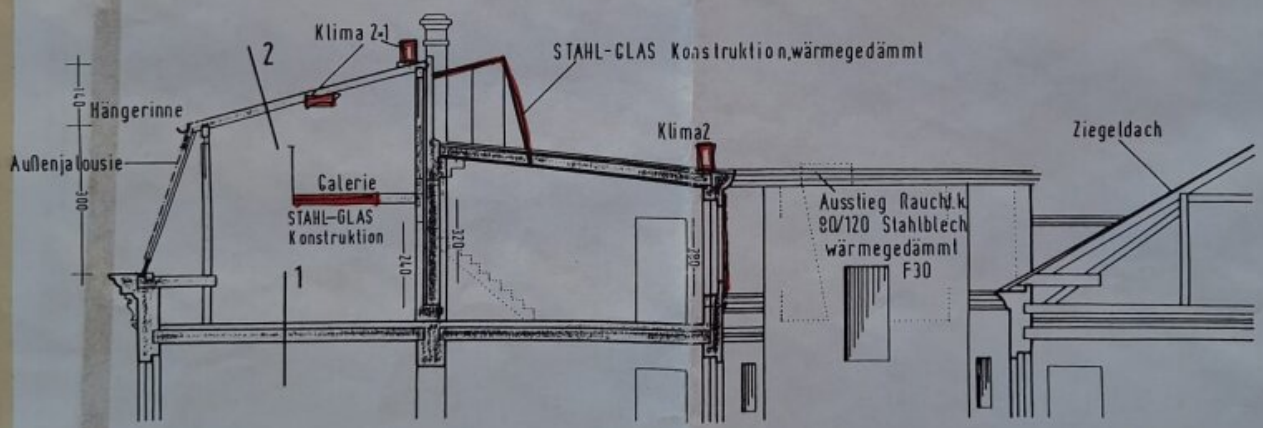
DACHFLÄCHE DRÜKSICHT



- Ausführung MASSIVDECKE**
 "Verdübelte Holz-Verbunddecke"
 - Mittlere Dicke 100mm
 - Betonqualität B225
 - Cestell schr. M16/160 12Stk/m²
 Einbindetiefe 6cm
 Einschr.tiefe Dib.d. 10cm
 - Baustahlgitter CQS5

- 2 DECKENAUFBAU**
 1 Blech
 1 Pappe
 2^e Schalung
 4 Hinterlüftung
 16 WDF16
 2^e Schalung
 3 2-GKP1 F30

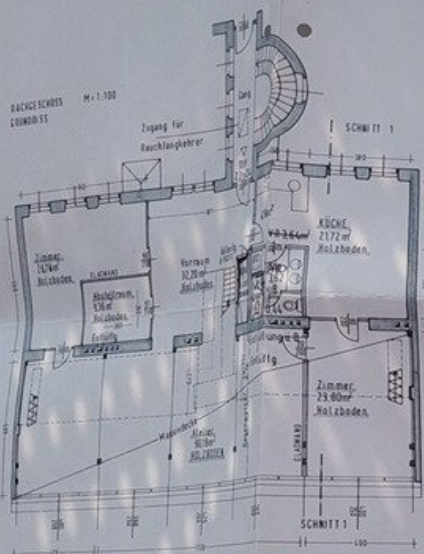
- 1 FURBODENAUFBAU**
 1 Belag
 6 Estrich, bewehrt
 3 TOP 35/30
 STB Massivdecke
 Folie
 17 Dippelbaumdecke



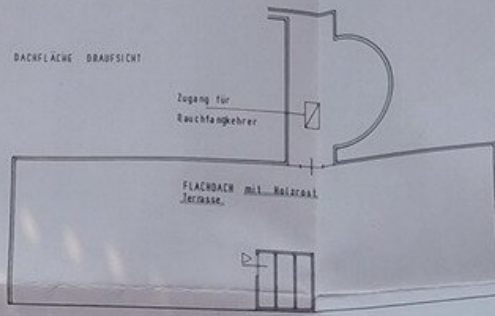
SCHNITT 1-1

Klima 2
 Techn. Daten
 Klima 1: CARRIER

42VK 10 015	40 QK Zugehöriges Außengerät	024 38VA/QA 024
4,21	Nennkühlleistung*	kW 7,06
—	Nennheizleistung** -COP-	-kW 2,62 -W/W 2,87-
200	Luftleistung (hohe Drehzahl)	l/s 306
70	Geräte-Leistungsaufnahme	W 80
1,81	System-Leistungsaufnahme	Kühlung kW 2,77 -Heizung kW 2,46-
V Ph Hz	Elektrische Daten	V-Ph-Hz
23	Betriebs-/Transportgewicht	kg 27/31



DACHFLÄCHE DRAUSSICHT



LEGENDE
Bestand

Ausführung MASSIVDECKE
"Verdubelte Holz-Verbunddecke"
- Mittlere Dicke 100mm
- Betonqualität B25
- Gestellische M16/160
- Einbindeteile Einseitig tiefe 0,6m
- Baustahlgitter

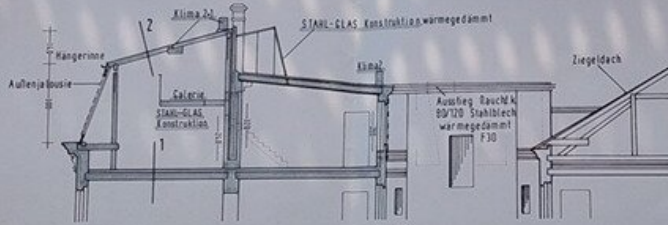
2 DECKENAUFBAU
1 Blech
2 Pappe
3 Schalung
4 Hinterlüftung
5 WDGT
6 Schalung
7 Z-CKP1 F30

1 FÜßBODENAUFBAU
1 Belag
6 Estrich bewehrt
3 100/25/30
18 Massivdecke
Folie
17 Doppelbaumdecke

ANSICHT SÜD DACH BASTIEN 20



ANSICHT 4000

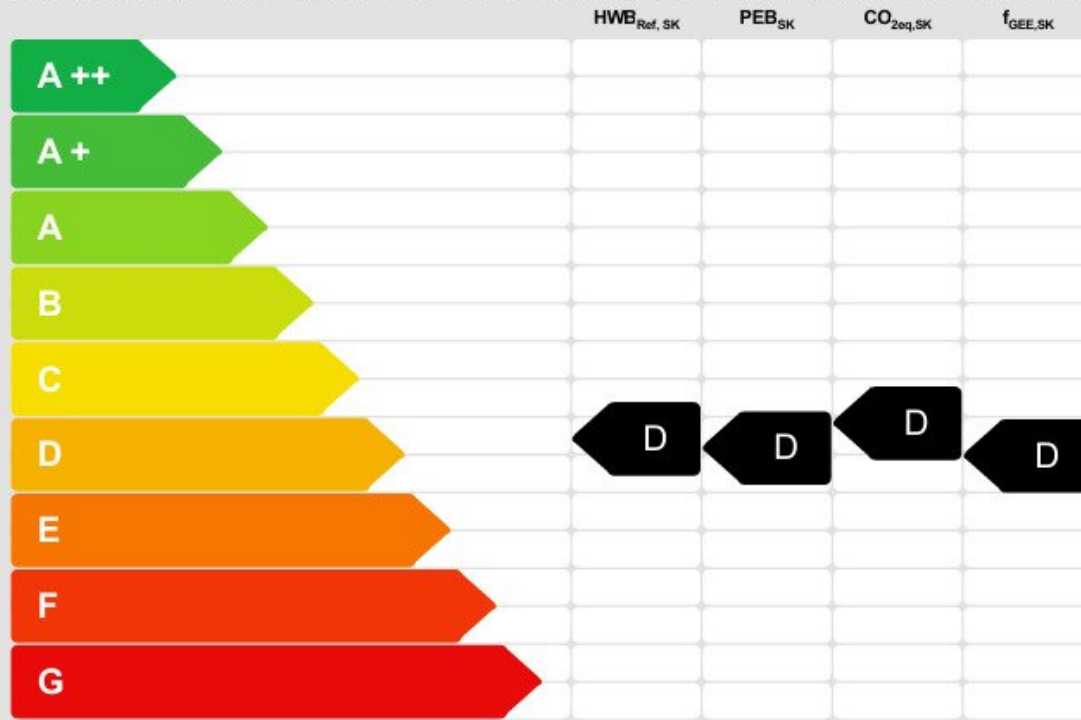


SCHNITT 1-1

Klima 2 Techn. Daten
Klima 1: CARRIER

LFV 0 015	WZK	024
	Zugfestigkeit Außenlager	394,4/124,124
1,23	Wärmeleitfähigkeit	0,04
	Wärmeleitfähigkeit	0,04
	Wärmeleitfähigkeit	0,04
200	Lüftung (Dacheinheit)	10
70	Externe Lüftungsaufnahme	10
1,81	Systeme Lüftungsaufnahme	Lüftung
		100
V Ph R2	Elektrische Daten	10 Ph 10
23	Betriebs-/Phasengewicht	10

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



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normalty 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 der gebäudetechnischen Systeme 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.

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-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_{erw}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-erw}) 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 Vorfassung 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 Gesamtenergieeffizienz 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.

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

Objektbeschreibung

360° TOUR / Multifunktionales, modernes, lichtdurchflutetes Dachgeschoss-Atelier / Büro / gemischte Wohn- / Ateliernutzung in Abstimmung möglich, mit großer 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 / gemischte Wohn- / Ateliernutzung in Abstimmung möglich, in bester Lage des 18. Bezirks - Nähe Bastiengasse / Gersthof / 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.
- **Eventuell kann auch eine gemischte Nutzung - Wohnung / Atelier angedacht werden.**
- Je nach Nachverwendungszweck diese 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 Innenrollos
- teilweise Außenrollos
- 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 wertenes 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