

**Attraktive Büro/Praxis in Wels: 7 Zimmer, Terrasse,
Garage & Stellplätze! Ideal für Profis!**



Objektnummer: 934

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4600 Wels
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Bürofläche:	200,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 112,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaltmiete (netto)	1.800,00 €
Kaltmiete	2.180,00 €
Betriebskosten:	380,00 €
USt.:	398,00 €

Ihr Ansprechpartner



Patrick Balange

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071
H +43 650 4480404















Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	Doppler-Grieskirchner-Strasse-4	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude (-teil)	Bestand !	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2024
Straße	Eferdinger-Straße 4	Katastralgemeinde	Wels
PLZ, Ort	4600 Wels	KG-Nummer	51242
Grundstücksnummer	1253	Seehöhe	312,00 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D	D	D		D
E			E	
F				
G				

HWB_{Ref}: 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.

VWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen 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.

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

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).

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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nn}) 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 der 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Büro- oder Praxisfläche im Herzen von Wels, Oberösterreich!

Diese großzügige und gepflegte Immobilie erstreckt sich über beeindruckende 7 Zimmer und bietet Ihnen eine Vielzahl an Möglichkeiten, um Ihre geschäftlichen Träume zu verwirklichen. Ob als modernes Büro oder als einladende Praxis – hier finden Sie den idealen Raum, um Ihre Visionen zum Leben zu erwecken.

Mit einer monatlichen Miete von 1.628,00 € genießen Sie nicht nur eine ausgezeichnete Lage, sondern auch einen durchdachten Grundriss, der Ihnen viel Gestaltungsspielraum lässt. Die Kombination aus Dielen und Fliesen sorgt für ein ansprechendes Ambiente und schafft eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse, von der aus Sie einen herrlichen Stadtblick genießen können. Hier können Sie während Ihrer Pausen entspannen oder Ihre Kunden in einem stilvollen Ambiente empfangen. Zudem stehen Ihnen eine Garage sowie drei Stellplätze zur Verfügung, was die An- und Abreise sowohl für Sie als auch für Ihre Klienten besonders komfortabel gestaltet.

Die Ausstattung dieser Räumlichkeiten lässt keine Wünsche offen: Eine moderne Einbauküche eignet sich perfekt für die Zubereitung von Snacks und Getränken, während der Abstellraum und der Fahrradraum zusätzlichen Stauraum bieten. Die sanitären Einrichtungen, inklusive einer Dusche und Toiletten, sind funktional und bieten Ihnen den Komfort, den Sie in Ihrem Arbeitsalltag benötigen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein! Mit Bushaltestellen und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie und Ihre Kunden jederzeit bestens vernetzt. Ob für den täglichen Pendelverkehr oder um Geschäftspartner zu empfangen – hier sind Sie stets gut angebunden.

Die Umgebung der Immobilie bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken und ein Krankenhaus, was besonders für Praxen von Vorteil ist. Schulen, Kindergärten und eine Universität sind ebenfalls in der Nähe, was die Lage nicht nur für berufliche, sondern auch für familiäre Belange attraktiv macht. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie alles für den täglichen Bedarf in greifbarer Nähe haben.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Geschäfte in dieser erstklassigen Immobilie zu etablieren, die Ihnen nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch ein einladendes und professionelles Umfeld bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Büro- oder Praxisfläche in Wels! Ihr neues Kapitel beginnt hier!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap