

**ERSTBEZUG NACH SANIERUNG: REPRÄSENTATIVE  
BÜROFLÄCHE MIT ALTBAUFLAIR IM MODERNEN DESIGN  
– KLIMATISIERT – JUGENDSTILHAUS IM 9. BEZIRK**



**Objektnummer: 4729**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alser Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Bürofläche:	156,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaltmiete (netto)	2.375,00 €
Kaltmiete	2.725,87 €
Betriebskosten:	233,12 €
Sonstige Kosten:	117,75 €
Provisionsangabe:	

8.177,61 €

## Ihr Ansprechpartner

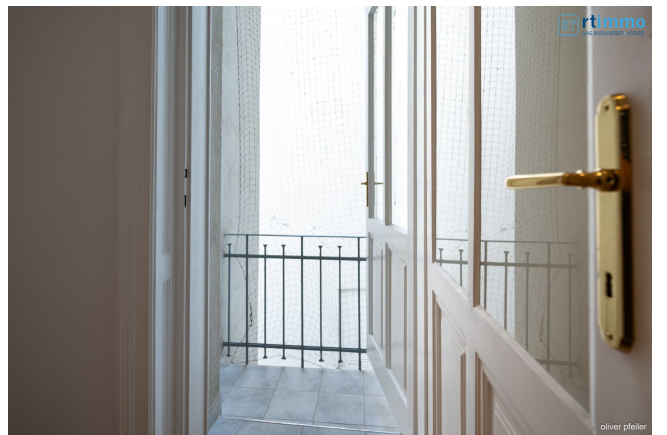
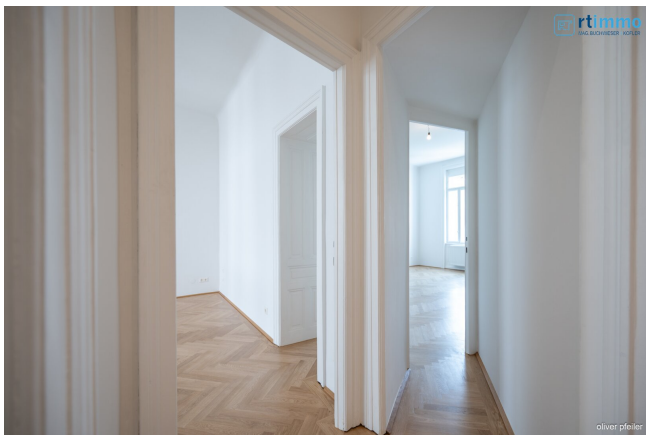


**Emilia Herzog**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 / 4









# Energieausweis für Wohngebäude



**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	EA_Wien_AlserStr32-Bestand-2049	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Alser Strasse 32	Katastralgemeinde	Alsergrund
PLZ/Ort	1090 Wien-Alsergrund	KG-Nr.	1002
Grundstücksnr.	1002	Seehöhe	164 m

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

	HWB <sub>Ref, SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq, SK</sub>	f <sub>GEE, SK</sub>
<b>A ++</b>				
<b>A +</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB<sub>Ref</sub>**: 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 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<sub>GEE</sub>**: 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: 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 (EA VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

\*Gebäudeprofil Duo 3D Plus\* Software, ETU GmbH, Version 6.2.9 vom 15.12.2020, [www.etu.at](http://www.etu.at)

# Energieausweis für Wohngebäude



**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: **K**

Brutto-Grundfläche (BGF)	5.040,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	248 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	4.032,0 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.635 K d	Solarthermie	--- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	19.947,0 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	6.614,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	3,02 m	mittlerer U-Wert	0,62 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m <sup>2</sup>	LEK <sub>r</sub> -Wert	37,31	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	--- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V <sub>B</sub>	--- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref, RK</sub> =	65,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	65,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	136,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> =	1,42
Erneuerbarer Anteil		---

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H, Ref, SK</sub> =	365.578 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub> =	72,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H, SK</sub> =	365.578 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	72,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> =	51.509 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H, Ref, SK</sub> =	616.349 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	122,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ, WW</sub> =	2,57
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ, RH</sub> =	1,32
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ, H</sub> =	1,48
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>H+StB</sub> =	114.791 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> =	731.140 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	145,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> =	866.372 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	171,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB, n. em., SK</sub> =	794.878 kWh/a	PEB <sub>n. em., SK</sub> =	157,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB, em., SK</sub> =	71.494 kWh/a	PEB <sub>em., SK</sub> =	14,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq, SK</sub> =	178.248 kg/a	CO <sub>2eq, SK</sub> =	35,4 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE, SK</sub> =	1,41
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	--- kWh/a	PVE <sub>Export, SK</sub> =	--- kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

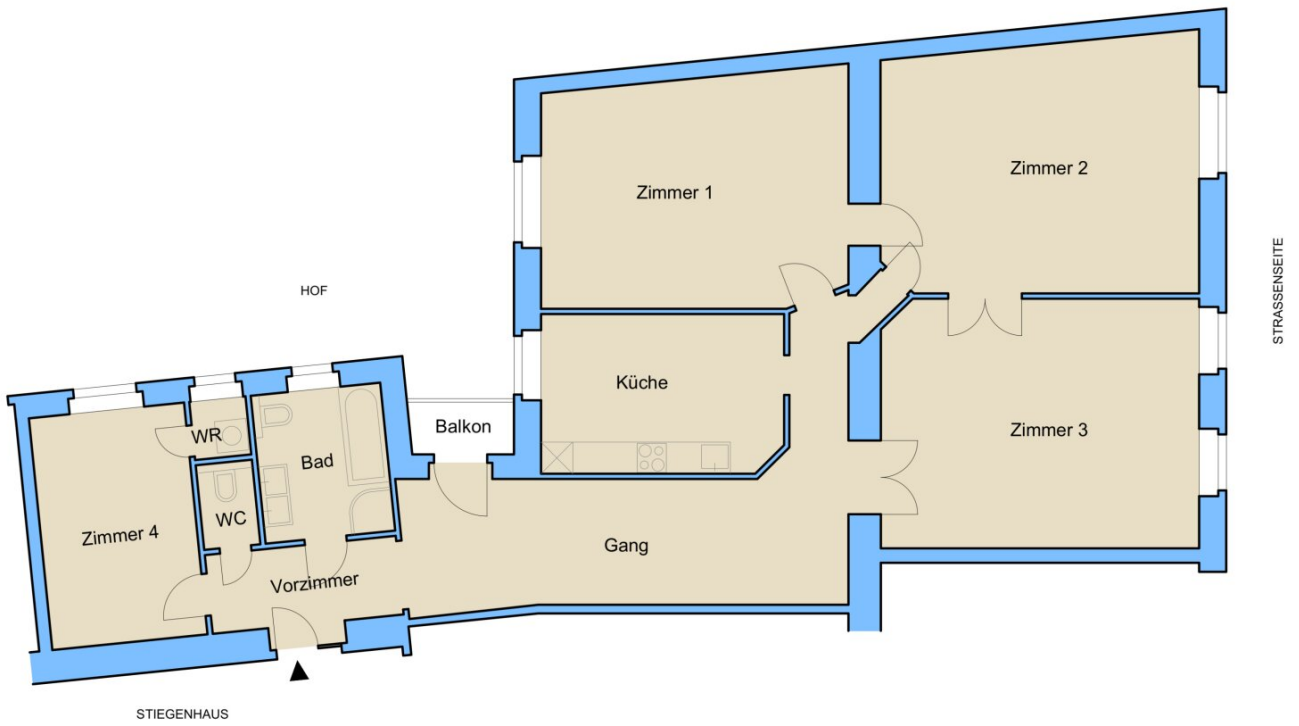
GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	28.12.2020
Gültigkeitsdatum	27.12.2030
Geschäftszahl	

ErstellerIn **Dipl.-Ing. Wolfgang THURNER**

Unterschrift

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

\*Gebäudeprofil Duo 3D Plus\* Software, ETU GmbH, Version 6.2.9 vom 15.12.2020, www.etu.at



# Objektbeschreibung

## Highlights

- perfekte Lage
- 4 großzügige separat begehbare Zimmer
- Komplett saniert
- schöner Parkett
- Flügeltüren
- Klimaanlage
- Lift

## Beschreibung

Zur Vermietung gelangt eine hochwertig sanierte Büro- bzw. Praxisfläche in einem repräsentativen Jugendstilgebäude in ausgezeichneter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks.

Die klimatisierte Einheit befindet sich im 2. Liftstock und überzeugt durch ihren gelungenen Mix aus historischem Altbaucharme und moderner Ausstattung. Großzügige Räume, klassische Flügeltüren, hohe Decken und hochwertige Parkettböden schaffen ein repräsentatives Arbeitsumfeld für anspruchsvolle Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Ordinationen.

Straßenseitig befinden sich zwei großzügige, miteinander verbundene Büroräume. Hofseitig stehen zwei weitere helle und ruhige Räume zur Verfügung, die sich ideal als Einzelbüros, Besprechungsräume oder Behandlungsräume eignen. Eine großzügige zentrale Küche, ein geräumiges Badezimmer, separate Sanitäranlagen sowie ein Abstellraum ergänzen die durchdachte Raumstruktur. Ein kleiner Klopfbalkon ist ebenfalls vorhanden.

Die Fläche ist sowohl über den Lift als auch über das gepflegte historische Stiegenhaus bequem erreichbar.

## RAUMAUFTEILUNG

Vorzimmer, 4 große Zimmer, Küche, Badezimmer mit WC, WC, Abstellraum, Klopfbalkon

## AUSSTATTUNG

Klimaanlage, Parkettböden, vollausgestattete Küche, Lift, Klopfbalkon

## INFRASTRUKTUR

In unmittelbarer Umgebung gibt es einen Billa, einen Spar , ein Café, eine Apotheke und eine Trafik.

Sehr gute öffentliche Anbindungen

## KOSTEN

laufend

2.725,87 € Gesamtmiete+ 20 % USt

Heiz- und Wasserkosten nach Verbrauch

einmalig

12.000,00 € Kautio

240 Euro Servicegebühr Hausverwaltung

8177,61 Maklerhonorar:+20% USt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m  
Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap