

**360° Tour / Zentral begehbares, geräumiges 3-4
Zimmer-Altbau-Büro in zentraler Lage des 9. Bezirks**



Objektnummer: 1254

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	72,07 m²
Zimmer:	3,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaltmiete (netto)	854,93 €
Kaltmiete	999,17 €
Betriebskosten:	144,24 €
USt.:	199,84 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

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





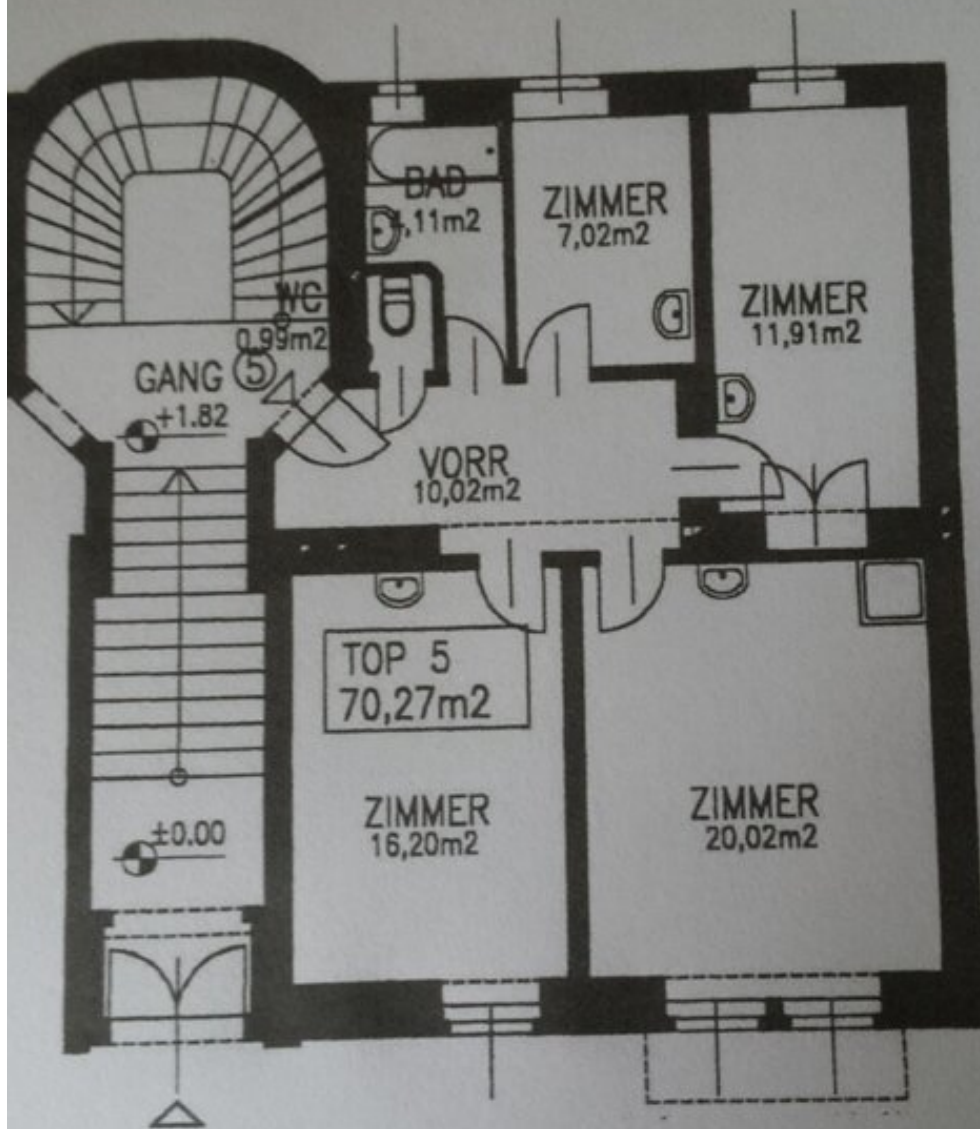








H O F



LAZARETTGASSE

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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				
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.

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.

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_{nen}) 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

Zentral begehbares, geräumiges 3-4 Zimmer-Altbau-Büro in zentraler Lage des 9. Bezirks

- Zur **unbefristeten Vermietung** gelangt ein **geräumiges 3-4 Zimmer-Altbau-Büro** in sehr guter, **zentraler Lage des 9. Bezirks - Nähe Lazarettgasse/Spitalgasse**.
- Dieses **ca. 72,07m² große Büro** befindet sich im **Hochparterre eines schönen und gepflegten Jahrhundertwendehauses** und ist **zentral begebar**..
- Das **Büro besticht vor allem** durch die **zentrale Büro-, Verkehrs- und Infrastrukturlage**.
- **Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar**.
- **City gut erreichbar, etc.**
- **Beste öffentliche Verkehrsanbindung** (5, 33, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, U6-Nähe, U2- Nähe) ist ebenfalls gegeben
- **das AKH Wien, das "Alte" AKH, der Campus der Universität Wien, die Wiener Privatklinik, das Privatspital Goldenes Kreuz sind umliegend gelegen**.

Gewerberechtliche, ev. baurechtliche Bewilligungen sowie Betriebsanlagengenehmigungen etc. sind vom Mieter, entsprechend seines Gewerbes, auf eigenes Risiko und Kosten zu erwirken.

Gerne kann das Objekt eine rechtlichen und technischen Prüfung durch den Mietwerber zu dessen Kosten unterzogen werden.

360 Grad-Tour Link: <https://360.feelestate.ch/view/portal/id/VZDH9>

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Vorraum
- Raum mit möblierter Teeküche (Kühlschrank ohne Gefrierfach, E-Herd mit zwei Ceranfeldern, Spüle, Fenster, hofseitig)
- Büroraum
- Büroraum
- Büroraum (hofseitig)
- WC mit Vorraum (Handwaschbecken, Spiegel, Fenster)
- sehr gute Gesamtausstattung
- Parkett- und Fliesenböden
- Deckenbeleuchtung
- außen Holzfenster, innen Holzverbundfenster
- **Energieausweis (HWB 108,1 kWh/m²a, HWB-Klasse D, lt. EA vom 27.02.2023)**
- **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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap