Neu zu vermieten: Top Büro / Geschäftslokal in zentraler Lage von Schwaz



Objektnummer: 2831

Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6130 Schwaz
Nutzfläche:	133,00 m²
Kaltmiete (netto)	2.100,00 €
Kaltmiete	2.516,67 €
Betriebskosten:	416,67 €
USt.:	503,33 €

Ihr Ansprechpartner



Harald Knoll

Harald Knoll Immobilien
St. Margarethen 199b
6220 Buch in Tirol

T +43 512 35 90 03
H +43 664 83 85 207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








HARALD KNOLL
IMMOBILIEN



HARALD KNOLL
IMMOBILIEN

Tirol

Eingang am 04. Apr. 2024 Typ: Bestand
ZEUS Nr. 87007.24.12257.02

Energieausweis für Sonstige konditionierte Gebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

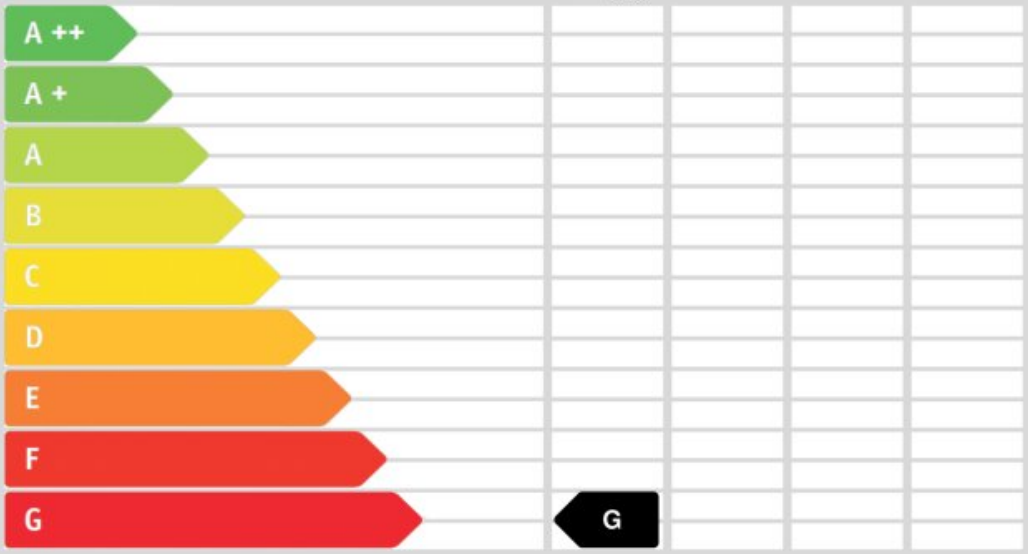
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

LAND TIROL

BEZEICHNUNG	**Bauteil 5**		**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Portierhäusl-EG		Baujahr	1966
Nutzungsprofil	Sonstige Gebäude		Letzte Veränderung	1966
Straße	Münchnerstraße 46		Katastralgemeinde	Schwaz
PLZ/Ort	6130	Schwaz	KG-Nr.	87007
Grundstücksnr.	.1179		Seehöhe	535 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWARMEBEDARF, PRIMARENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

$HWB_{Ref,SK}$



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.

KB*: Der **außenindizierte Kühlbedarf** ist jener Kühlbedarf, bei dessen Berechnung die inneren Wärmelasten und die Luftwechselrate null zu setzen sind (Infiltration n_{50} wird mit dem Wert 0,15 angesetzt)

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

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 gegebüber 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 Ricl 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 unten

Version: AX3000 für Allplan (20240201) 64 Bit

HARALD KNOLL IMMOBILIEN

Tirol

Eingang am 04. Apr. 2024 Typ: Bestand
ZEUS Nr. 87007.24.12257.02

Energieausweis für Sonstige konditionierte Gebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

LAND TIROL

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	153,9 m²	Heiztage	365 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	123,2 m²	Heizgradtage	3862 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V_B)	523,4 m³	Klimaregion	NF	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	490,3 m²	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,94 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Strom (Österreich-Mix)
charakteristische Länge(l_c)	1,07 m	mittlerer U-Wert	1,81 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK$_T$-WERT	176,85	RH-WB-System (primär)	Heizöl
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B				Kältebereitstellungs-System	A) Nicht-Lüft-Anlagen

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	474,3 kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB^*_{RK} =	3,2 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	91 164 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	592,2 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	04.April 2024
Gültigkeitsdatum	04.April 2034
Geschäftszahl	1823

ErstellerIn
Unterschrift

ZT Dipl. Ing. Susanna HOFFER
Olympiastraße 17
6020 Innsbruck
Tel.: +43 664 3141319
susanna.hoffer@gmail.com

Susanne Hoffer

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.

Version: AX3000 für Allplan (20240201) 64 Bit

Erstellt: 04.04.2024

HARALD KNOLL IMMOBILIEN

Tirol

Eingang am 04. Apr. 2024 Typ: Bestand
ZEUS Nr. 87007.24.12257.02

Energieausweis für Sonstige konditionierte Gebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

LAND TIROL

BAUTEILTYP/BAUTEIL

WÄNDE gegen Außenluft																				
Außenwand (Annahme)						U =	1.500 W/m²K				entspricht nicht							U =	0.35 W/m²K
DECKEN und DACHSCHRÄGEN jeweils gegen Außenluft und gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt)																				
Flachdach (Annahme)						U =	1.500 W/m²K				entspricht nicht							U =	0.20 W/m²K
BÖDEN erdberührt																				
erdanliegender Fußboden (Annnahme)						U =	2.000 W/m²K				entspricht nicht							U =	0.40 W/m²K
FENSTER, FENSTERTÜREN, VERGLASTE TÜREN jeweils in Nicht-Wohnge-bäuden (NWG) gegen Außenluft																				
Dachflächenfenster_01						U =	2.500 W/m²K				entspricht nicht							U =	1.70 W/m²K
Fenster_08						U =	2.500 W/m²K				entspricht nicht							U =	1.70 W/m²K
Fenster_09						U =	2.500 W/m²K				entspricht nicht							U =	1.70 W/m²K
Fenster_10						U =	2.500 W/m²K				entspricht nicht							U =	1.70 W/m²K
Fenster_11						U =	2.500 W/m²K				entspricht nicht							U =	1.70 W/m²K
Fenster_12						U =	2.500 W/m²K				entspricht nicht							U =	1.70 W/m²K
Fenster_13						U =	2.500 W/m²K				entspricht nicht							U =	1.70 W/m²K
Fenster_14						U =	2.500 W/m²K				entspricht nicht							U =	1.70 W/m²K
Fenster_16						U =	2.500 W/m²K				entspricht nicht							U =	1.70 W/m²K

Erstellt: 04.04.2024

HARALD KNOLL IMMOBILIEN

Tirol

Eingang am 04. Apr. 2024 Typ: Bestand
ZEUS Nr. 87007.24.12257.02

Fenster und Türen

Bezeichnung	Breite [mm]	Höhe [mm]	g [-]	ψ [W/(mK)]	U-Rahmen [W/(m²K)]	U-Glas [W/(m²K)]	Glas-anteil	U [W/(m²K)]	U-Wert fix [W/(m²K)]	U-Wert fix
Dachflächenfenster_01	1500	1500	0,62	0,06	1,60	0,90	0,75	2,50	1,25	X
Fenster_11	1920	2490	0,62	0,06	1,60	0,90	0,82	2,50	1,25	X
Fenster_12	1800	2490	0,62	0,06	1,60	0,90	0,82	2,50	1,25	X
Fenster_09	3920	2490	0,62	0,06	1,60	0,90	0,87	2,50	1,25	X
Fenster_10	1162	2490	0,62	0,06	1,60	0,90	0,76	2,50	1,25	X
Fenster_08	12158	2490	0,62	0,06	1,60	0,90	0,91	2,50	1,25	X
Fenster_13	8230	2490	0,62	0,06	1,60	0,90	0,90	2,50	1,25	X
Fenster_16	1480	1700	0,62	0,06	1,60	0,90	0,76	2,50	1,25	X
Fenster_14	1400	1700	0,62	0,06	1,60	0,90	0,76	2,50	1,25	X
Fenster_15	950	1700	0,62	0,06	1,60	0,90	0,70	2,50	1,25	X

HARALD KNOLL IMMOBILIEN

Bauteile

Baubook-Nr	Schichtaufbau	Anteil [%]	d [mm]	λ [W/(mK)]	d/λ [m²K/W]	Dichte [kg/m³]	Dichte [kg/m²]	S.-Mat	U-rel.	OI3-rel.	
	Außenwand (Annahme)										
											U-Wert fixiert!
				U = 1.500	W/(m²K)						
	erdanliegender Fußboden (Annnahme)										
											U-Wert fixiert!
				U = 2.000	W/(m²K)						
	Flachdach (Annahme)										
											U-Wert fixiert!
				U = 1.500	W/(m²K)						

HARALD KNOLL IMMOBILIEN

6.2.6 HWB*$_{Ref,RK}$ mit $L_{T,real}$ und $L_{V,Ref}$ und $f_{h,Ref\ bei\ RK}$

Standort : Referenzklima ÖSTERREICH gem. OENORM 8110-5

L_T	886,67	W/K	
L_V		W/K	
θ_{ih}	22,00	°C	
$t_{Heiz,d}$	24,00	h/d	
n_L	0,28	1/h	

Verschattungsfaktor f_s		0,5	
q_{int}		2,69	W/m²
BF	*0,80*	123,16	m²
Q_h		73 021,52	kWh/a
$HWB_{BGF(H,RK)}$		474,32	kWh/m²a

	$\theta_{e,Standortklima}$	$\Delta\theta$	γ	η	f_h	Q_h
	°C	K		%	%	kWh/M
Jänner	0,47	21,53	0,05	99,84%	100,00%	14 030,84
Februar	2,73	19,27	0,07	99,57%	100,00%	10 990,49
März	6,81	15,19	0,12	98,91%	100,00%	9 139,14
April	11,62	10,38	0,22	96,51%	100,00%	5 384,07
Mai	16,20	5,80	0,49	87,03%	100,00%	2 282,30
Juni	19,33	2,67	1,10	64,21%	67,31%	349,62
Juli	21,12	0,88	3,32	28,32%		
August	20,56	1,44	1,79	47,08%	27,75%	43,46
September	17,03	4,97	0,43	89,42%	100,00%	2 032,14
Oktober	11,64	10,36	0,15	98,35%	100,00%	6 037,19
November	6,16	15,84	0,06	99,69%	100,00%	9 795,27
Dezember	2,19	19,81	0,04	99,86%	100,00%	12 937,00

	Q_T	Q_V	Q_{loss}	Q_{sol}	Q_{int}	Q_{gain}
	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M
Jänner	14 202,92	488,31	14 691,23	415,16	246,26	661,42
Februar	11 481,84	394,76	11 876,60	667,54	222,43	889,96
März	10 020,54	344,52	10 365,06	993,13	246,26	1 239,39
April	6 626,60	227,83	6 854,42	1 285,25	238,31	1 523,57
Mai	3 826,15	131,55	3 957,69	1 678,88	246,26	1 925,14
Juni	1 704,53	58,60	1 763,13	1 698,62	238,31	1 936,94
Juli	580,52	19,96	600,48	1 747,27	246,26	1 993,53
August	949,94	32,66	982,60	1 508,28	246,26	1 754,54
September	3 172,85	109,09	3 281,94	1 159,31	238,31	1 397,63
Oktober	6 834,29	234,97	7 069,26	803,08	246,26	1 049,34
November	10 112,26	347,67	10 459,93	428,43	238,31	666,75
Dezember	13 068,27	449,30	13 517,57	335,14	246,26	581,40
	82 580,70	2 839,21	85 419,91	12 720,11	2 899,49	15 619,60

6.3.6 HWB*$_{Ref,SK}$ mit $L_{T,real}$ und $L_{V,Ref}$ und $f_{h,Ref}$ bei RK

Standort : Vomp Region:NF H=535

L_T	886,67 W/K		Verschattungsfaktor f_s	0,5	
L_V	W/K		q_{int}	2,69	W/m²
θ_{ih}	22,00 °C		BF *0,80*	123,16	m²
$t_{Heiz,d}$	24,00 h/d		Q_h	91 164,39	kWh/a
n_L	0,28 1/h		$HWB_{BGF(H,RK)}$	592,17	kWh/m²a

	$\theta_{e,Standortklima}$	$\Delta\theta$	γ	η	f_h	Q_h
	°C	K		%	%	kWh/M
Jänner	-1,25	23,25	0,04	99,85%	100,00%	15 354,26
Februar	0,64	21,36	0,07	99,64%	100,00%	12 431,69
März	4,55	17,45	0,10	99,14%	100,00%	10 801,91
April	9,14	12,86	0,18	97,64%	100,00%	7 106,44
Mai	13,43	8,57	0,31	93,54%	100,00%	4 186,85
Juni	16,78	5,22	0,52	85,55%	100,00%	1 935,46
Juli	18,57	3,43	0,80	74,41%	100,00%	957,76
August	18,02	3,98	0,64	80,61%	100,00%	1 326,84
September	14,80	7,20	0,30	94,07%	100,00%	3 464,26
Oktober	9,54	12,46	0,12	98,79%	100,00%	7 541,99
November	3,90	18,10	0,06	99,71%	100,00%	11 365,47
Dezember	-0,16	22,16	0,04	99,87%	100,00%	14 691,47

	Q_T	Q_V	Q_{loss}	Q_{sol}	Q_{int}	Q_{gain}
	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M
Jänner	15 337,60	715,65	16 053,25	453,80	246,26	700,05
Februar	12 728,52	593,91	13 322,43	671,53	222,43	893,96
März	11 514,29	537,26	12 051,55	1 014,23	246,26	1 260,49
April	8 212,09	383,18	8 595,27	1 286,43	238,31	1 524,74
Mai	5 652,60	263,75	5 916,35	1 602,78	246,26	1 849,04
Juni	3 330,22	155,39	3 485,60	1 573,71	238,31	1 812,02
Juli	2 265,31	105,70	2 371,01	1 653,11	246,26	1 899,37
August	2 627,80	122,61	2 750,42	1 519,66	246,26	1 765,92
September	4 594,09	214,36	4 808,45	1 190,67	238,31	1 428,98
Oktober	8 218,00	383,45	8 601,45	826,17	246,26	1 072,43
November	11 555,75	539,19	12 094,94	493,30	238,31	731,61
Dezember	14 618,58	682,10	15 300,69	363,73	246,26	609,99
	100 654,85	4 696,56	105 351,41	12 649,12	2 899,49	15 548,62

HARALD KNOLL IMMOBILIEN

Tirol

Eingang am 04. Apr. 2024 Typ: Bestand
ZEUS Nr. 87007.24.12257.02

außenindizierter KÜHLBEDARF (RK)

Standort : Referenzklima ÖSTERREICH gem. OENORM 8110-5

L_T	886,67 W/K

θ_{ic}	26,00 °C
$t_{Heiz,d}$	24,00 h/d

Verschattungsfaktor f_s	0,5	
BF	*0,80*	123,16 m²
$Q_{c,ai,RK}$		1 691,56 kWh/a
$Q_{c,ai,spez,RK}$		10,99 kWh/m²a
$KB^*_{V,RK}$		3,23 kWh/m³a

	$\theta_{e,Referenzklima}$	$\Delta\theta$	γ	η		f_{corr}	Q_c
	°C	K		%			kWh/M
Jänner	0,47	25,53				1,40	
Februar	2,73	23,27				1,40	
März	6,81	19,19				1,40	
April	11,62	14,38				1,40	
Mai	16,20	9,80				1,40	
Juni	19,33	6,67				1,40	
Juli	21,12	4,88	1,12	36,57%		1,40	1 691,56
August	20,56	5,44				1,40	
September	17,03	8,97				1,40	
Oktober	11,64	14,36				1,40	
November	6,16	19,84				1,40	
Dezember	2,19	23,81				1,40	

	Q_T	Q_V	Q_{loss}	Q_{sol}	Q_{opak}	Q_{int}	Q_{gain}
	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M	kWh/M
Jänner	16 841,64	310,20	17 151,83	830,31		0,00	830,31
Februar	13 865,20	255,38	14 120,58	1 335,08		0,00	1 335,08
März	12 659,27	233,16	12 892,43	1 986,26		0,00	1 986,26
April	9 180,20	169,08	9 349,28	2 570,51		0,00	2 570,51
Mai	6 464,87	119,07	6 583,94	3 357,77		0,00	3 357,77
Juni	4 258,13	78,43	4 336,56	3 397,25		0,00	3 397,25
Juli	3 219,24	59,29	3 278,53	3 494,55		0,00	3 494,55
August	3 588,66	66,10	3 654,76	3 016,57		0,00	3 016,57
September	5 726,45	105,47	5 831,92	2 318,62		0,00	2 318,62
Oktober	9 473,01	174,48	9 647,49	1 606,17		0,00	1 606,17
November	12 665,86	233,29	12 899,15	856,87		0,00	856,87
Dezember	15 706,99	289,30	15 996,29	670,27		0,00	670,27
	113 649,51	2 093,25	115 742,76	25 440,22	0,00	0,00	25 440,22

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein Geschäftslokal im Erdgeschoss von Bauteil 5 am Areal Tirolack, Münchnerstraße 46 in Schwaz. Die Fläche liegt an einer gut sichtbaren Achse der Bezirkshauptstadt – geeignet für Handel, Showroom, Dienstleistung oder ein vergleichbares Publikumsgeschäft. **Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare nähe zum Autobahnzubringer Schwaz.**

Die Nutzfläche beträgt insgesamt **133 m²** (Bestandsaufnahme April/Mai 2022). Alles liegt im Erdgeschoss: zwei Verkaufsräume, Lager, Umkleide/WC.

Weiters sind ausreichend Kundenparkplätze vorhanden.

Innenflächen

- Verkaufsraum: 60,25 m²
- Verkaufsraum: 37,86 m
- Gang: 13,06 m²
- Lager: 8,35 m²
- Lager: 7,44 m²
- Umkleide/WC: 6,52 m²

Die beiden Verkaufsräume ergeben zusammen rund **98 m²** nutzbare Präsentations- und Kundenfläche. Zwei getrennte Lager, Umkleide mit WC und der Gang halten Betrieb, Ware und Publikumsbereich voneinander getrennt.

Außenflächen

- Terrassenbereich außen: 37,70 m²

- Eingangsbereich außen: 12,00 m²

Eingang und Terrasse schaffen Sichtbarkeit zur Straße, Platz für Aufenthalt, Warenpräsentation oder saisonale Nutzung im Freien.

Lage

Münchnerstraße 46, 6130 Schwaz, Areal Tirolack. Die Adresse verbindet Erreichbarkeit an der Münchnerstraße mit einem gewerblich geprägten Umfeld. Für Laufkundschaft, Anlieferung und Kunden mit dem Auto ist der Standort praxisnah.

Nutzung

Die Aufteilung eignet sich für Einzelhandel, Beratung, Ausstellung oder ein gemischtes Konzept mit Kundenbereich vorn und Lager hinten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap