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



Objektnummer: 1271

Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1903
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	215,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Gesamtmiete	2.327,19 €
Kaltmiete (netto)	1.611,63 €
Kaltmiete	2.115,63 €
Betriebskosten:	504,00 €
USt.:	211,56 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc

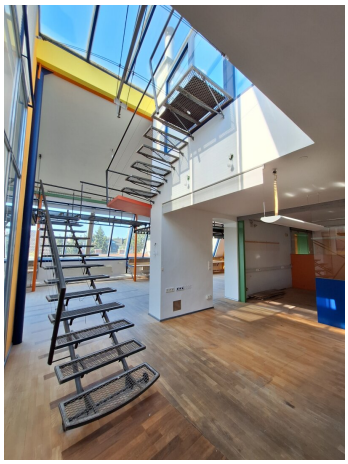
SCHIFFER Immobilien GmbH
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12







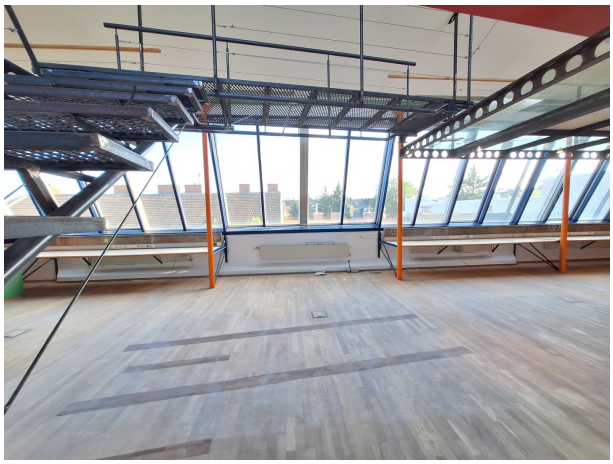


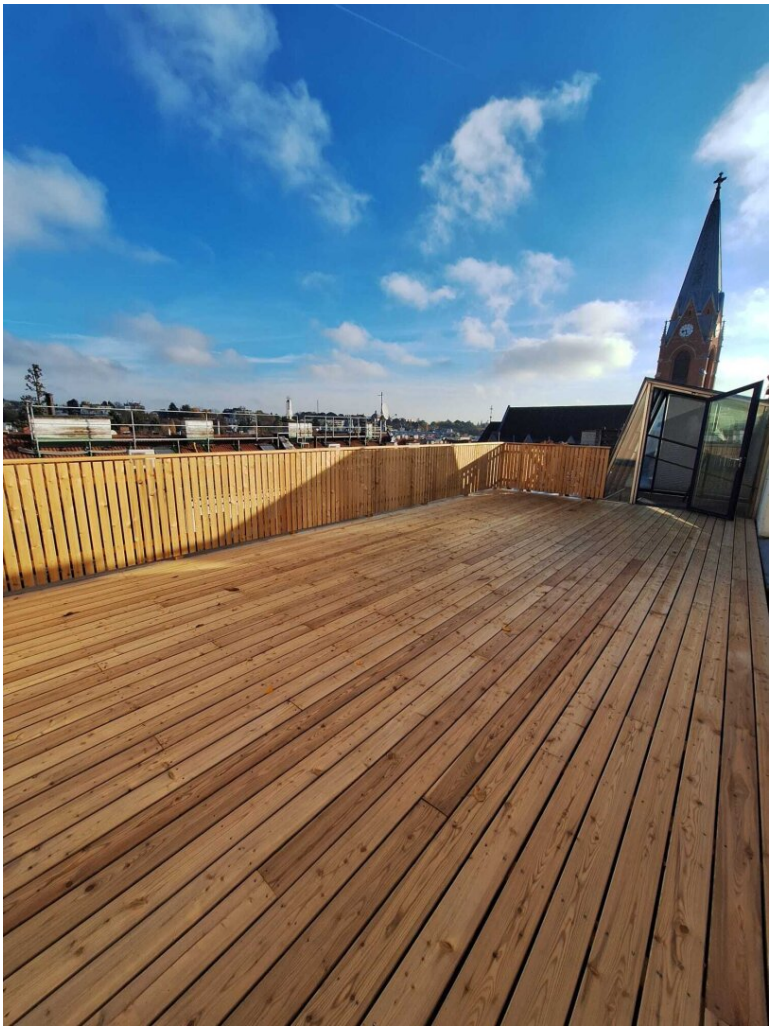










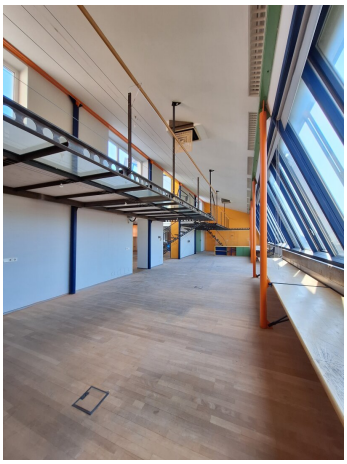






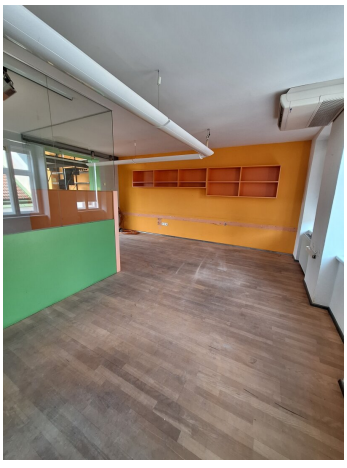










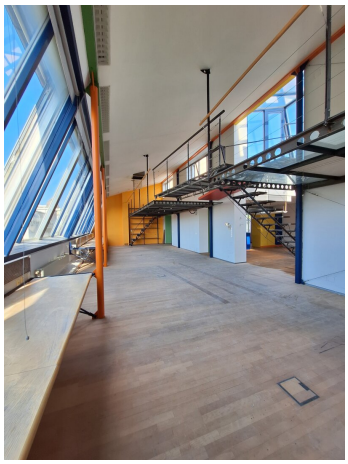
































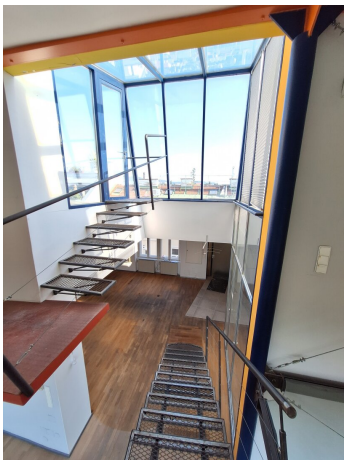






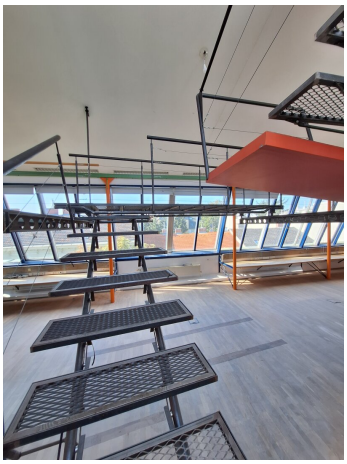




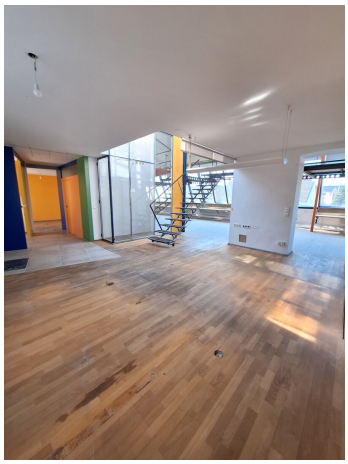






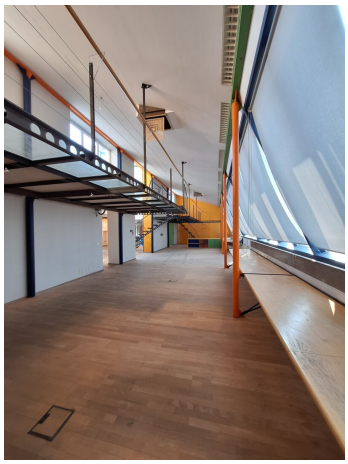














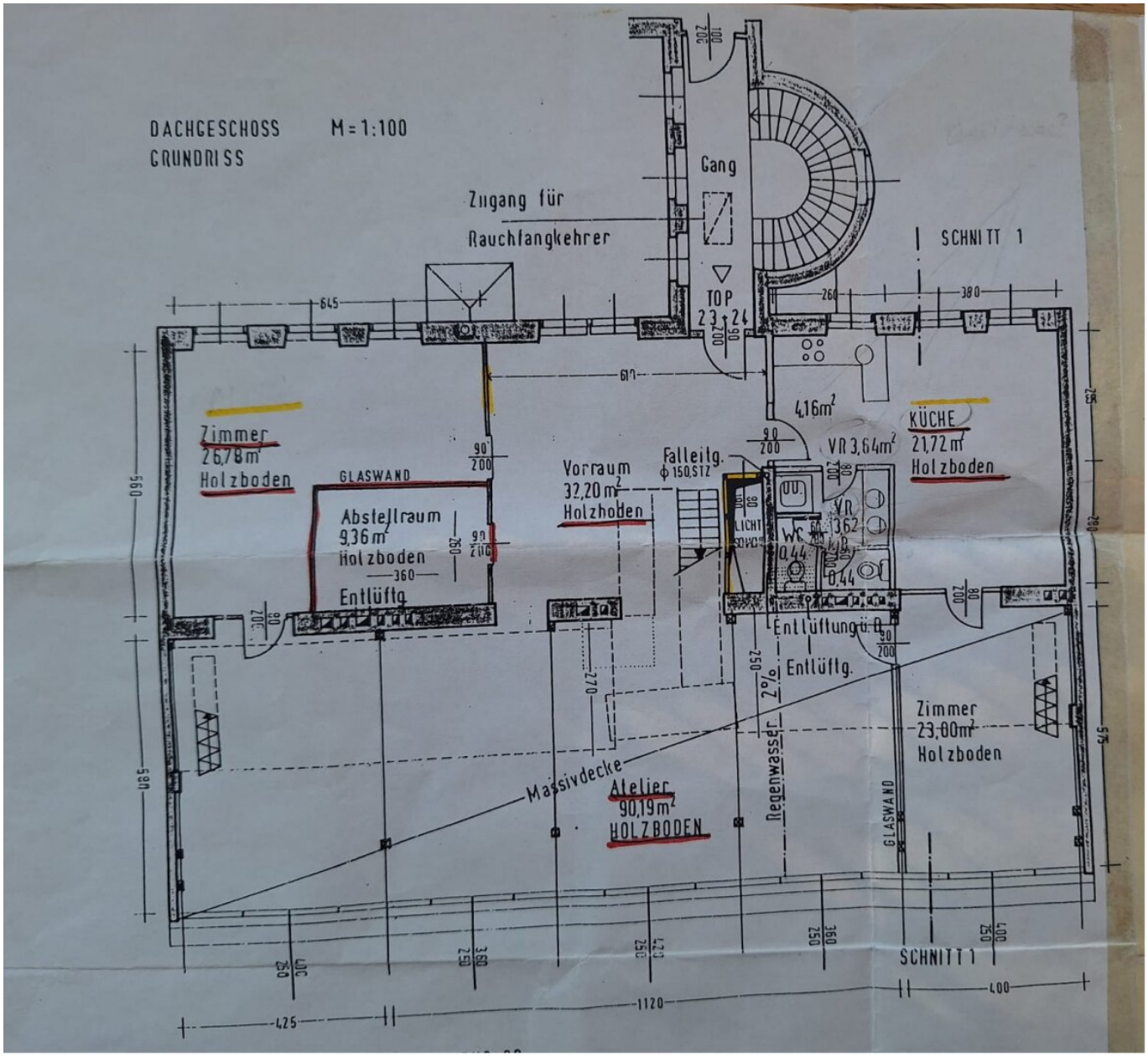


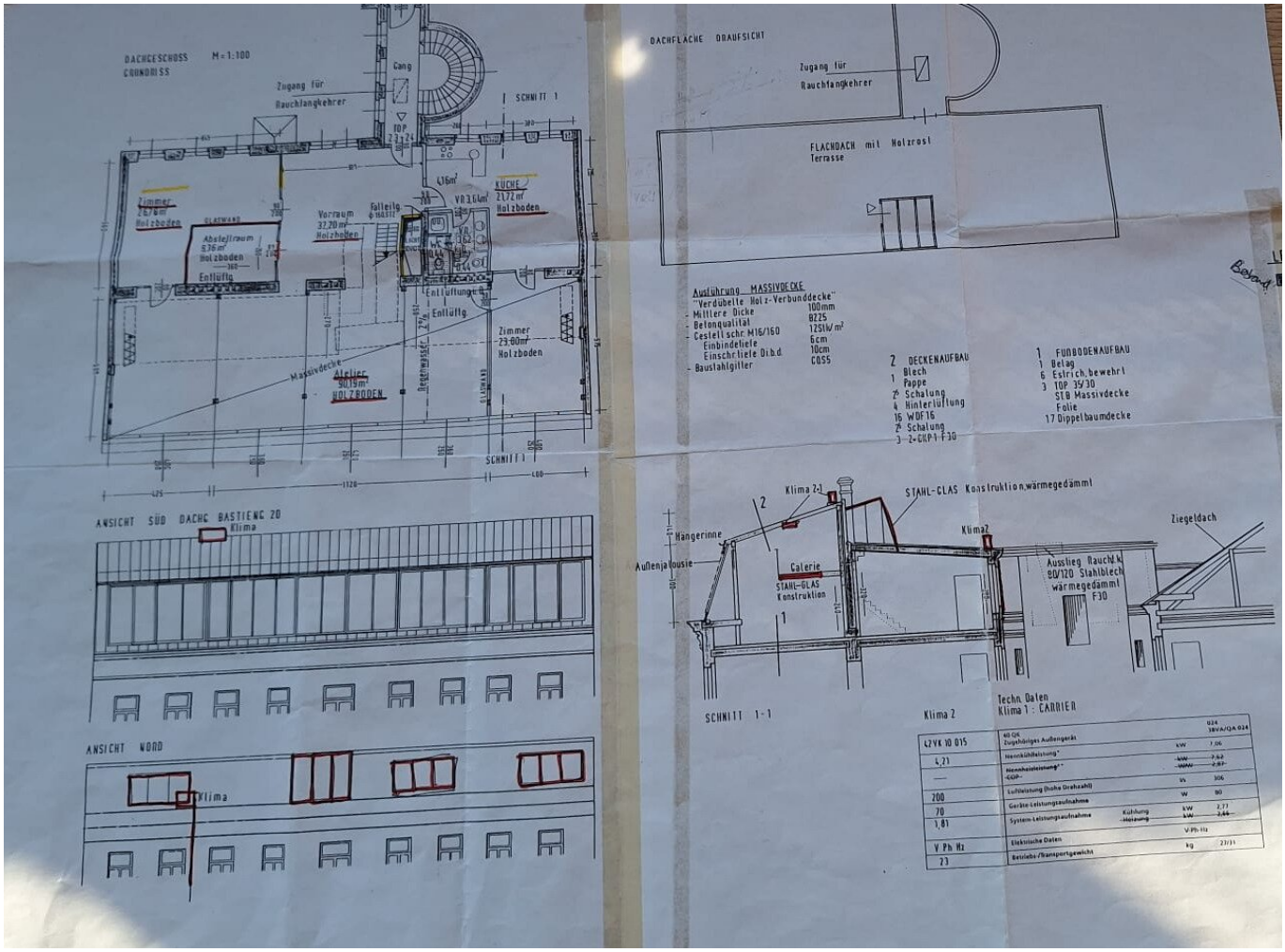




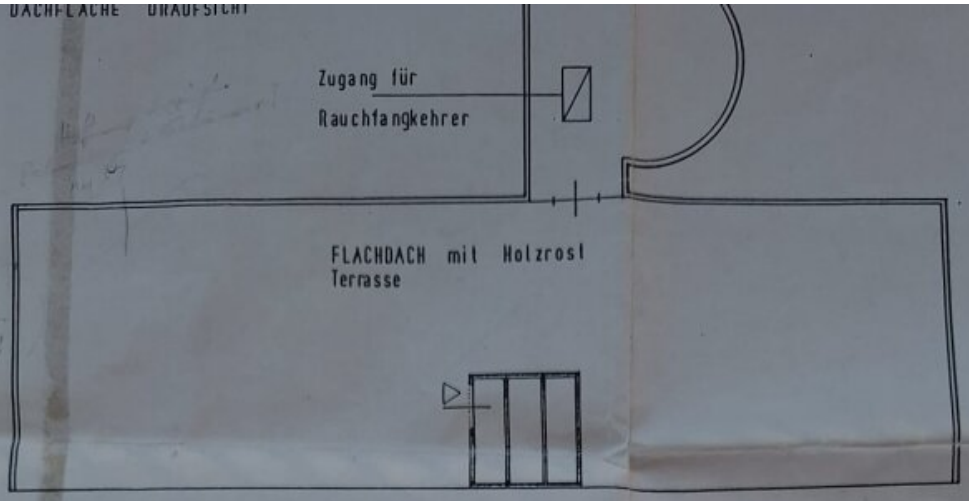





DACHGESCHOSS M=1:100
GRUNDRISS
Gang
Zugang für
Rauchfangkehrer
SCHNITT 1
TOP
23+24
Zimmer
26,78m²
Holzboden
GLASWAND
Abstellraum
9,36m²
Holzboden
Entlüftg.
Vorraum
32,20m²
Holzboden
Falleitg.
Φ150,STZ
4,16m²
VR 3,64m²
KÜCHE
21,72m²
Holzboden
WC
0,44
VR
3,62
0,44
LICHT
Entlüftung u. Entlüftg.
2%
Regenwasser
Massivdecke
Atelier
90,19m²
HOLZBODEN
Zimmer
23,00m²
Holzboden
GLASWAND
SCHNITT 1
645
617
260
380
560
580
575
270
250
425
1120
400


DACHGESCHOSS M=1:100
GRUNDRISS
Zugang für Rauchfangkehrer
Gang
SCHNITT 1
KÜCHE 21,72m² Holzboden
Zimmer 23,80m² Holzboden
Vorraum 32,20m² Holzboden
Abstellraum 8,36m² Holzboden
Entlüftg.
Zimmer 23,80m² Holzboden
Atelier 50,19m² HOLZBODEN
Massivdecke
SCHNITT 1
DACHFLÄCHE DRAUFSICHT
Zugang für Rauchfangkehrer
FLACHDACH mit Holzrost Terrasse
Ausführung MASSIVDECKE
"Verdübelte Holz-Verbunddecke"
- Mittlere Dicke 100mm
- Betonqualität B225
- Gestellschr. M16/160 125N/m²
Einbindeliele 6cm
Einschichtiele Dib.d 10cm
- Baustahlgitter Q855
2 DECKENAUFBAU
1 Blech
1 Pappe
2* Schalung
4 Hinterlüftung
16 WDF16
2* Schalung
3 2×GKP1 F30
1 FUßBODENAUFBAU
1 Belag
6 Estrich, bewehrt
3 TDP 35/30 STB Massivdecke
Folie
17 Dippelbaumdecke
ANSICHT SÜD DACHE BASTIENG 20
Klima
ANSICHT NORD
Klima
Klima 2+1
STAHL-GLAS Konstruktion, wärmegedämmt
Hängerinne
Außenjalousie
Klima2
Ziegeldach
Galerie
STAHL-GLAS Konstruktion
Ausstieg Rauchk. 80/120 Stahlblech wärmegedämmt F30
SCHNITT 1-1
Klima 2
Techn. Daten
Klima 1: CARRIER
42YK 10 015
L 21
200
70
1,81
V Ph Hz
23
40 QK Zugehöriges Außengerät
Heizleistung*
Heizleistung* COP-
Luftleistung (hohe Drehzahl)
Geräte-Leistungsaufnahme
System-Leistungsaufnahme Kühlung Heizung
Elektrische Daten
Betriebs-/Transportgewicht
024 38VA/QA 024
kW 7,06
kW 7,62
kW 2,87
m³/h 906
W 80
kW 2,71
kW 2,66
V Ph Hz
kg 231/31

DACHFLÄCHE DRAUFSICHT

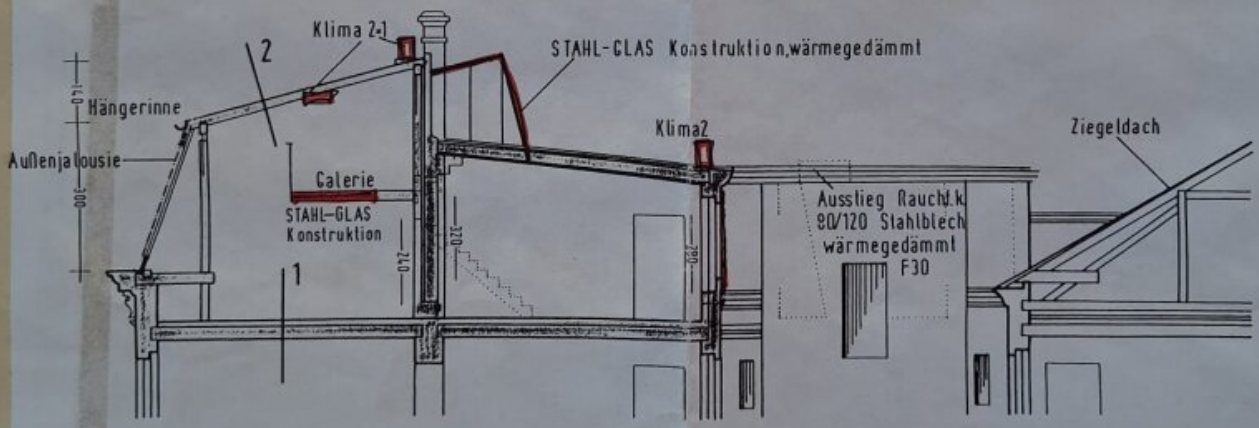


Ausführung MASSIVDECKE
"Verdübelte Holz-Verbunddecke"

- Mittlere Dicke	100mm
- Betonqualität	B225
- Gestell schr. M16/160	12Stk/m²
Einbindetiefe	6cm
Einschr.tiefe D.b.d.	10cm
- Baustahlgitter	CQS5

2 DECKENAUFBAU
1 Blech
1 Pappe
2 Schalung
4 Hinterlüftung
16 WDF16
2 Schalung
3 2-CKP1 F30

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

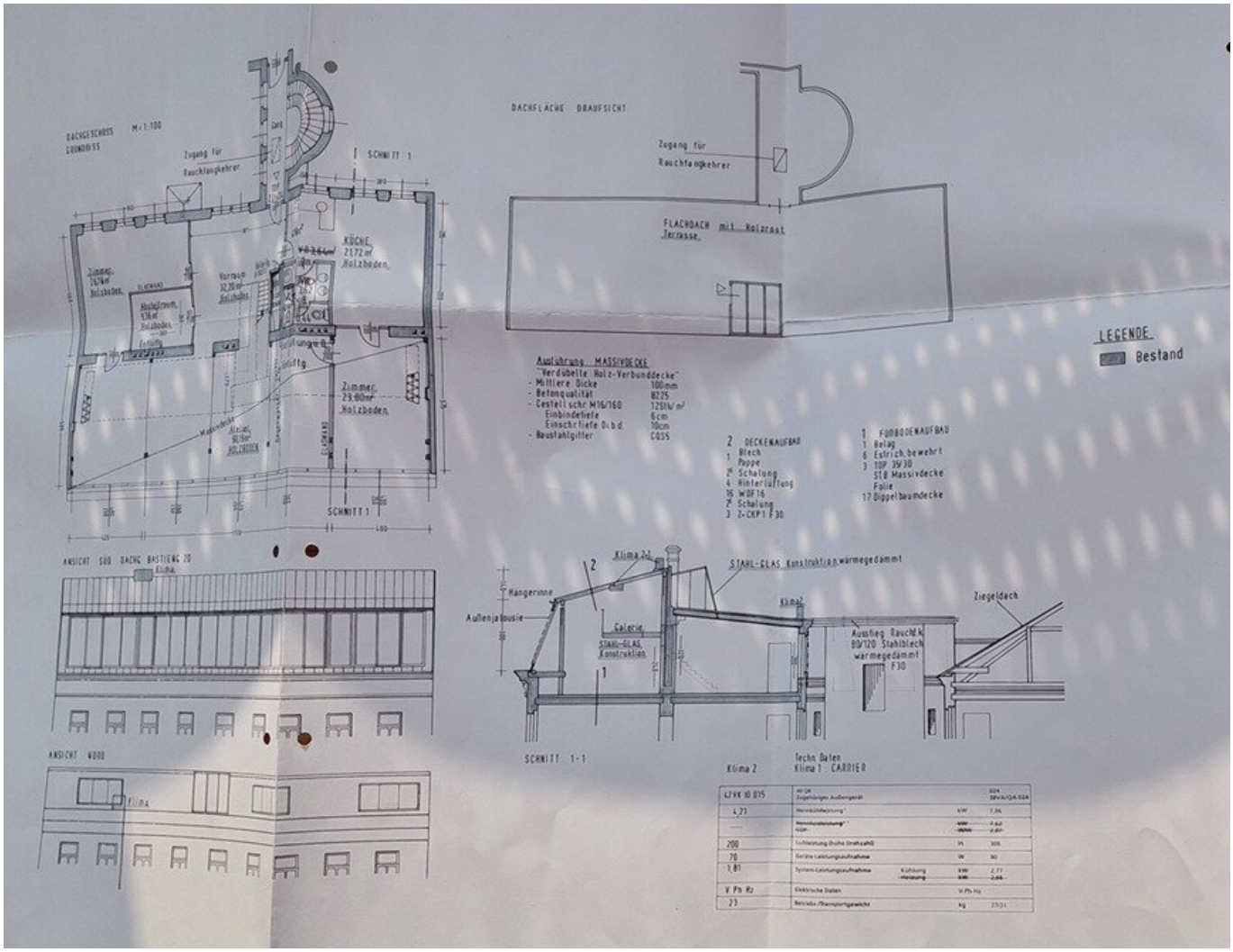


SCHNITT 1-1

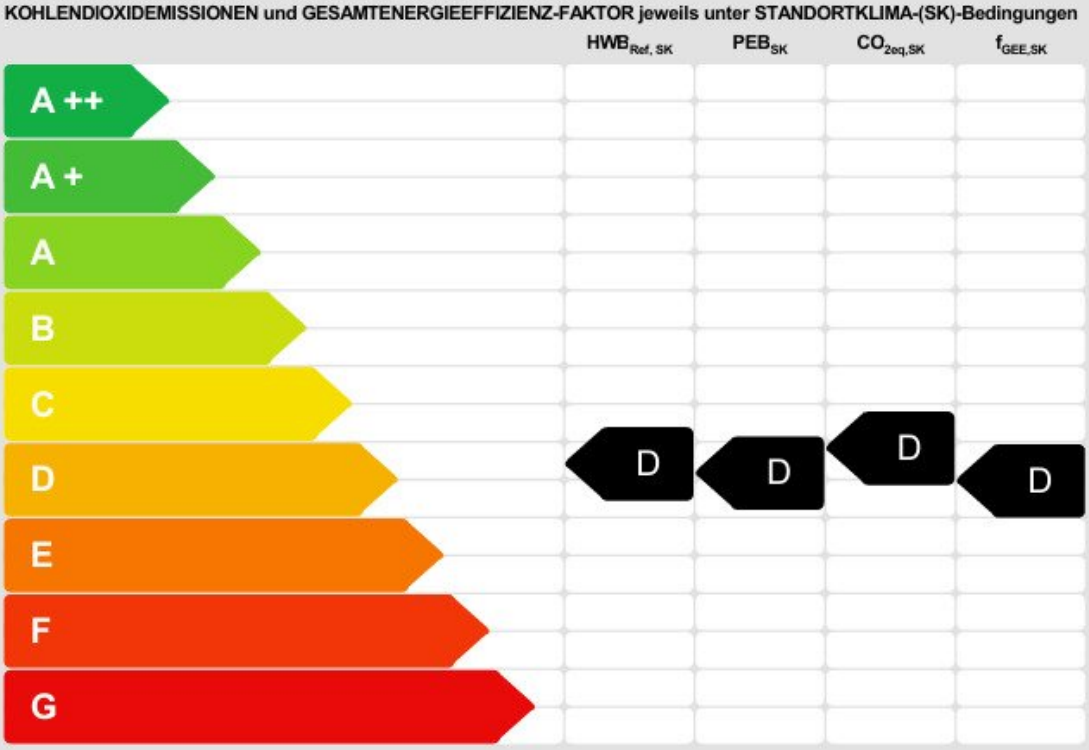
Klima 2

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~~ ~~W/W~~	~~7,62~~ ~~2,87~~
200	Luftleistung (hohe Drehzahl)		l/s	306
70	Geräte-Leistungsaufnahme		W	80
1,81	System-Leistungsaufnahme	Kühlung ~~Heizung~~	kW ~~kW~~	2,77 ~~2,46~~
V Ph Hz	Elektrische Daten		V-Ph-Hz	
23	Betriebs-/Transportgewicht		kg	27/31


DACHGESCHOSS GRUNDRISS M=1:100
Zugang für Rauchfangkehrer
SCHNITT 1
KÜCHE 21,72 m² Holzboden
Zimmer 23,80m² Holzboden
SCHNITT 1
DACHFLÄCHE DRAUFSICHT
Zugang für Rauchfangkehrer
FLACHDACH mit Holzrost Terrasse
LEGENDE
Bestand
Ausführung MASSIVDECKE
"Verdübelte Holz-Verbunddecke"
- Mittlere Dicke 100mm
- Betonqualität B25
- Gestell schr M16/160 12StK/m²
Einbindetiefe 6cm
Einschr.tiefe D.b.d 10cm
- Baustahlgitter Q85S
2 DECKENAUFBAU
1 Blech
1 Pappe
2* Schalung
4 Hinterlüftung
16 WDF16
2* Schalung
3 Z-CKP1 F30
1 FUSSBODENAUFBAU
1 Belag
6 Estrich bewehrt
3 TDP 35/30
STB Massivdecke
Folie
17 Dippelbaumdecke
ANSICHT SÜD DACHG. BASTEIG 20
Klima
ANSICHT WEST
Klima
Klima 2.1
STAHL-GLAS Konstruktion wärmegedämmt
Hängerinne
Außenjalousie
Galerie
STAHL-GLAS Konstruktion
Klima2
Ausstieg Rauchf. 80/120 Stahlblech warmgedämmt F30
Ziegeldach
SCHNITT 1-1
Klima 2
Techn. Daten
Klima 1 : CARRIER

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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 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_{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_{ern}) und und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern}$) 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. 1

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 - sehr gerne ist der Vermieter hier zu einem Gespräch bereit.**

- Je nach Nachverwendungszweck diese Objektes kann sich ein **individueller**

Adaptierungsbedarf ergeben.

- Die Ust-Sätze variieren je nach der tatsächlichen Anmietung.

- **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 wertes 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 Exposè 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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