JETZT MIETEN! Modernes & helles Büro mitten im Nordbahnviertel mit Balkon



Objektnummer: 6151

Eine Immobilie von KIBB Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	98,80 m²
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 27,54 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaltmiete (netto)	2.163,75 €
Kaltmiete	2.163,75 €

Ihr Ansprechpartner



Gernot Johannes Maczek

KIBB Immobilien GmbH
Bruno-Marek-Allee 24/2
1020 Wien

T +43 1 533 57 63
F +43 1 533 57 63 99

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






KI-bearbeitet

















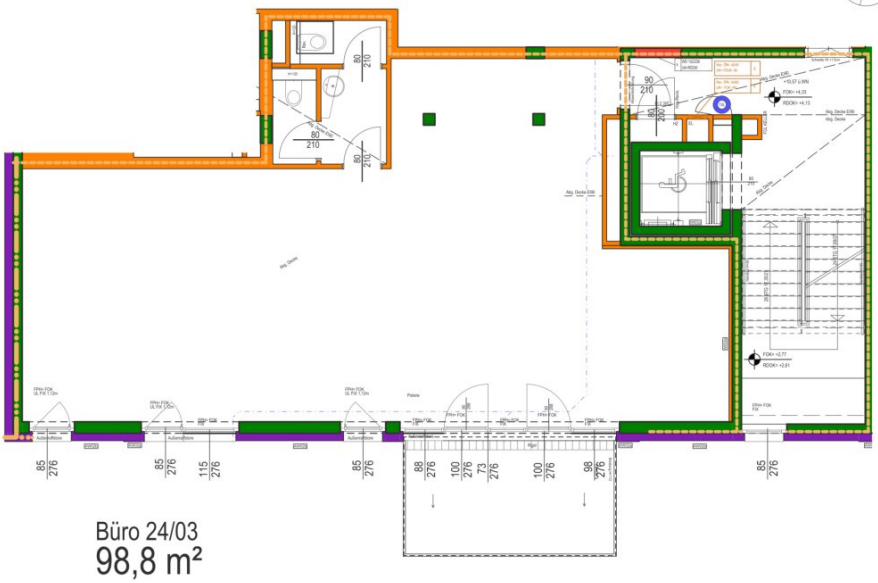








urbahn
CITY HOMES 1020



Büro 24/03
98,8 m²

EIN PROJEKT DER
kibb Immobilien

GROUP OF YOUNG ARCHITECTS

M 1 2 3 4 5

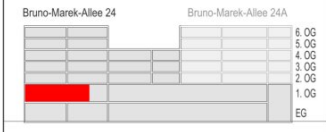
STAND Februar 2022

1020 WIEN, BRUNO-MAREK-ALLEE 24

1. OG TOP 24_T03

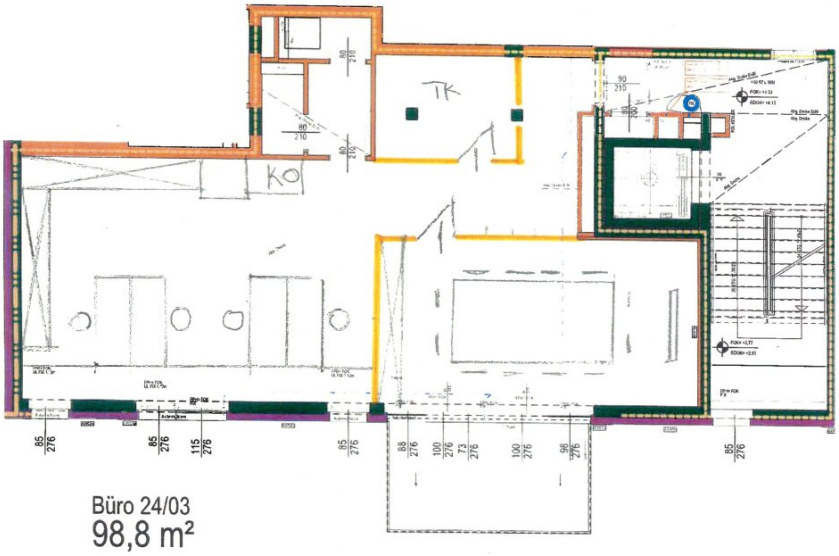
WOHNNUTZFLÄCHE	97.96	m²
BALKON/TERRASSE	11.24	m²
RAUMHÖHE	ca.3.25	m





Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die strichliert dargestellte Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Maß-/ Flächentoleranz +/- 3%. Strichliert dargestellte Sanitärausstattungen sind Platzreserven und die Installationen erfolgen laut Ausstattungsbeschreibung. Fenstermaße sind Architekturlichten. Änderungen vorbehalten.

urbahn
CITY HOMES 1020



Büro 24/03
98,8 m²

EIN PROJEKT DER
kibb
Immobilien

soya
GROUP OF YOUNG ARCHITECTS

M 1 2 3 4 5

STAND Februar 2022

1020 WIEN, BRUNO-MAREK-ALLEE 24

1. OG TOP 24_T03

WOHNNUTZFLÄCHE	97.96 m²
BALKON/TERRASSE	11.24 m²
RAUMHÖHE	ca.3.25 m





Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die strichliert dargestellte Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Maß-/ Flächentoleranz +/- 3%. Strichliert dargestellte Sanitärausstattungen sind Platzreserven und die Installationen erfolgen laut Ausstattungsbeschreibung. Fenstermaße sind Architekturlichten. Änderungen vorbehalten.

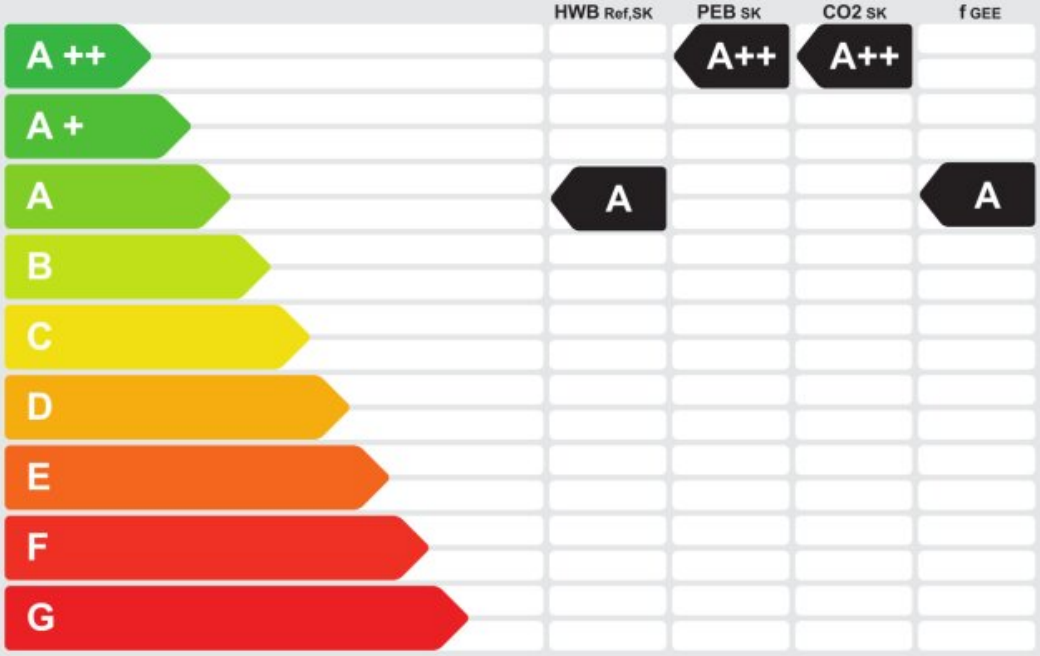
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG	GZ 18112 NBhf 02, BF08b, K3 (AW1)		
Gebäude(-teil)	Wohnen 24A	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Bruno-Marek-Allee 24A	Katastralgemeinde	Leopoldstadt
PLZ/Ort	1020 Wien-Leopoldstadt	KG-Nr.	01657
Grundstücksnr.	1502/198	Seehöhe	164 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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.

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 dem Endenergiebedarf und 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 einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

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 Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2 186,00 m²	charakteristische Länge	4,16 m	mittlerer U-Wert	0,325 W/m²K
Bezugsfläche	1 748,80 m²	Klimaregion	N	LEK T-Wert	15,82
Brutto-Volumen	6 550,00 m³	Heiztage	215 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1 575,00 m²	Heizgradtage	3453 Kd	Bauweise	mittelschwere
Kompaktheit (A/V)	0,24 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen 24A

Referenz-Heizwärmebedarf	**erfüllt**	27,54 kWh/m²a	≥	$HWB_{Ref,RK}$	19,77 kWh/m²a
Heizwärmebedarf				HWB_{RK}	19,77 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen			E/LEB_{RK}	65,89 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	**erfüllt** (alternativ zu $EEB_{max,RK}$)	0,850	≥	f_{GEE}	0,784
Erneuerbarer Anteil	**erfüllt**				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	45 041	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	20,60	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	33 495	kWh/a	HWB_{SK}	15,32	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	27 926	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	109 827	kWh/a	HEB_{SK}	50,24	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,78	
Haushaltsstrombedarf	35 905	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	145 732	kWh/a	EEB_{SK}	66,67	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	103 216	kWh/a	PEB_{SK}	47,22	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	48 780	kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$	22,31	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	54 436	kWh/a	$PEB_{em.,SK}$	24,90	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	12 375	kg/a	$CO2_{SK}$	5,66	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	0,777	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,00	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	KERN+INGENIEURE ZT GmbH
Ausstellungsdatum	24.11.2021	Unterschrift	KERN+INGENIEURE Zivilrechniker GmbH | Bauingenieurwesen A - [illegible] Mariahilferstraße 55/7 T +43 1 990 01 49 | E office@kernplus.at
Gültigkeitsdatum	23.11.2031		

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 der hier angegebenen abweichen. Stand: Einreichung 21.03.2019, Fernwärme

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes, modernes Büro im Herzen des Nordbahnviertels!

In einem der dynamischsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens gelangt diese erstklassige Bürofläche zur Vermietung. Das Büro befindet sich im 1. Obergeschoss (mit Lift) einer neuwertigen Wohn- und Gewerbeanlage am ehemaligen Nordbahnhofgelände.

Eckdaten:

- ca. 98 m² Bürofläche (die Aufteilung ist variabel und kann bei Bedarf verändert werden.)
- ca. 11 m² Balkonfläche
- Raumhöhe (3,5 m)
- barrierefrei

Technische Ausstattung:

- Heizung bzw. Kühlung über Fancoils im Boden
- Doppelboden mit Teppichboden
- Außenjalousien (elektronisch bedienbar)
- Holzfenster mit Aludeckschale

Das Gebäude erreicht folgende Werte: Heizwärmebedarf: 27,54 (A), fGEE: 0,78 (A)
Energieausweis vom 23.11.2021

Highlights der Immobilie:

- **Raumgefühl & Licht:** Große Fensterflächen und eine beeindruckende Raumhöhe von 3,50 Metern schaffen eine offene, inspirierende Arbeitsatmosphäre.

- **Ruhige Grünlage:** Dank der hofseitigen Ausrichtung genießen Sie einen entspannten Blick in die liebevoll begrünte, parkartige Innenhofanlage.

- **Flexible Raumaufteilung:** Die Fläche wurde zuletzt als modernes Open Office mit einem großen Besprechungsraum genutzt. Auf Wunsch lässt sie sich problemlos in drei separate Büroräume sowie einen Besprechungsraum unterteilen ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

- **Ausstattung & Komfort:** Zwei modern ausgestattete, getrennte WCs sind bereits vorhanden.

- **Parkmöglichkeiten:** Zwei reservierte Garagenstellplätze stehen bei Bedarf zur Anmietung (ab € 130,– pro Platz) zur Verfügung.

Top-Lage & Infrastruktur:

Das hippe Nordbahnviertel verbindet angenehme Ruhe mit urbanem Lebensgefühl. Durch die ideale Lage zwischen Augarten, Donauinsel, Prater und Innenstadt profitieren Sie und Ihr Team von einer ausgezeichneten Nahversorgung und vielfältigen Gastronomie. Die Anbindung ist hervorragend – egal ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad, zu Fuß oder mit dem

Auto.

MONATLICHE GESAMTKOSTEN:

Nettomiete: 1568,00 EUR

Betriebskosten: 228,31 EUR

Sonstige Kosten: 7,43 EUR

Umsatzsteuer: 360,00 EUR

Gesamtmiete: 2.163,74 EUR

SONSTIGES

- Kaution (3 Bruttomonatsmieten)
- Mietdauer: 5 - 10 Jahre
- Vergebührung Mietvertrag
- provisionsfrei vom Eigentümer
- Attraktive Nachbarn: Postfiliale, Gewerbelokale, Freie Mitte "Park", zahlreiche Gastronomielokale mit Mittagsmenüs.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap