Inzersdorfer Straße | Büro mit zwei großzügigen Arbeitszimmern und einem Kellermagazin mit rund 84 m2 zu mieten



Objektnummer: 38787

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	79,53 m²
Gesamtfläche:	79,53 m²
Lagerfläche:	83,46 m²
Bürofläche:	79,53 m²
Zimmer:	2
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	83,46 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaltmiete (netto)	1.450,00 €
Kaltmiete	1.632,80 €
Betriebskosten:	182,80 €
USt.:	326,56 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kopatsch


KI nachbearbeitet


KI nachbearbeitet

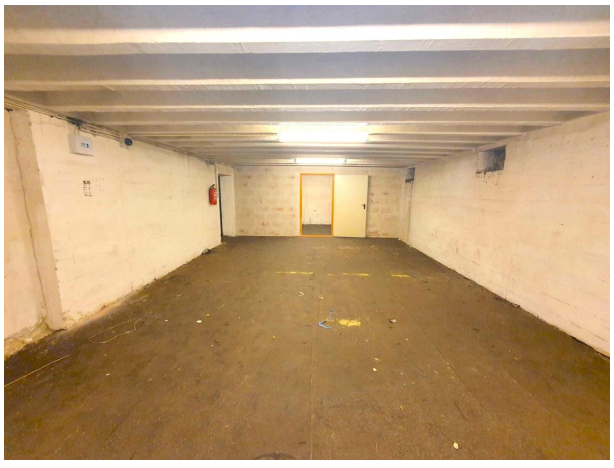



64
KI nachbearbeitet


KI nachbearbeitet

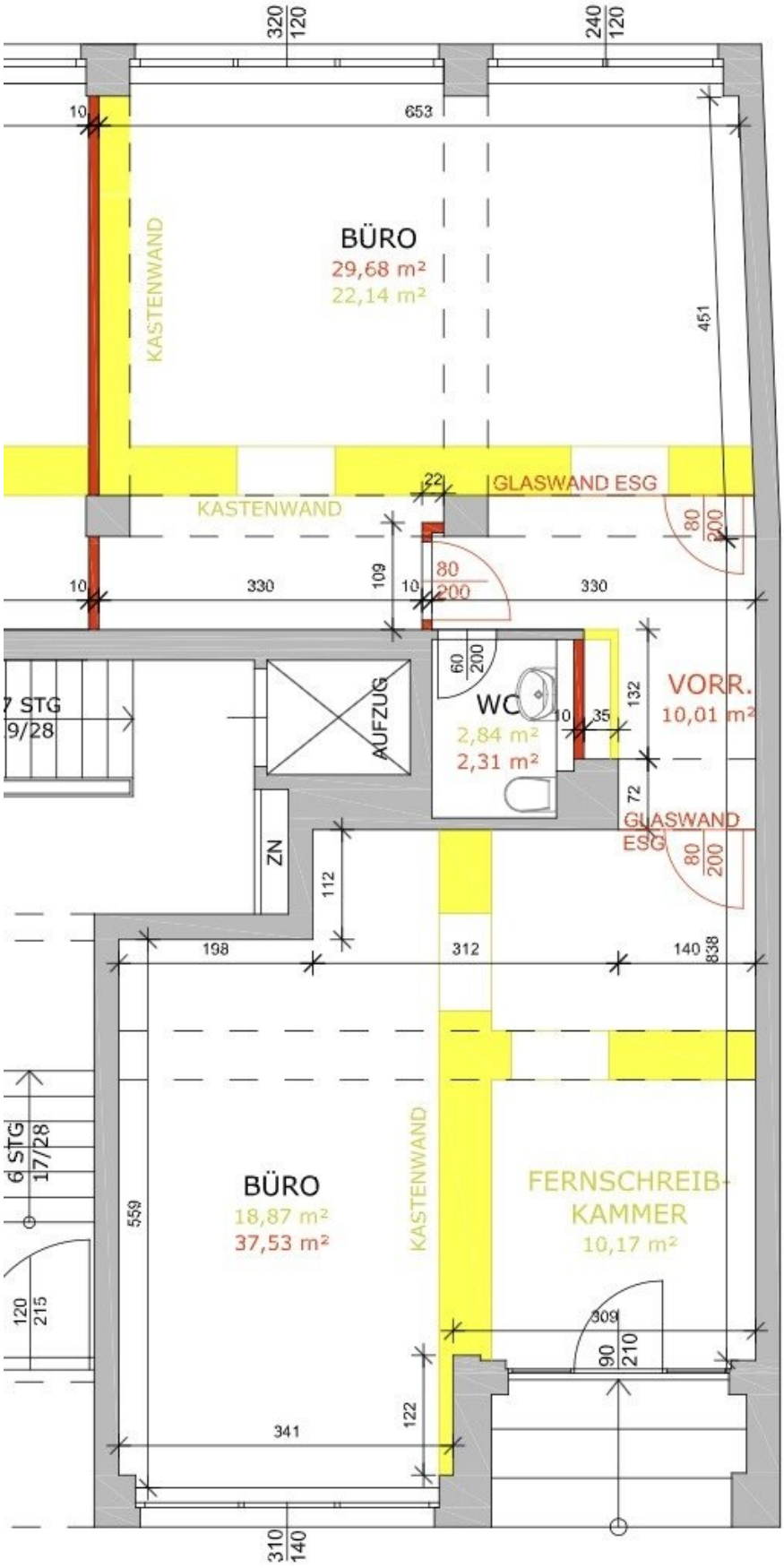

64
KI nachbearbeitet

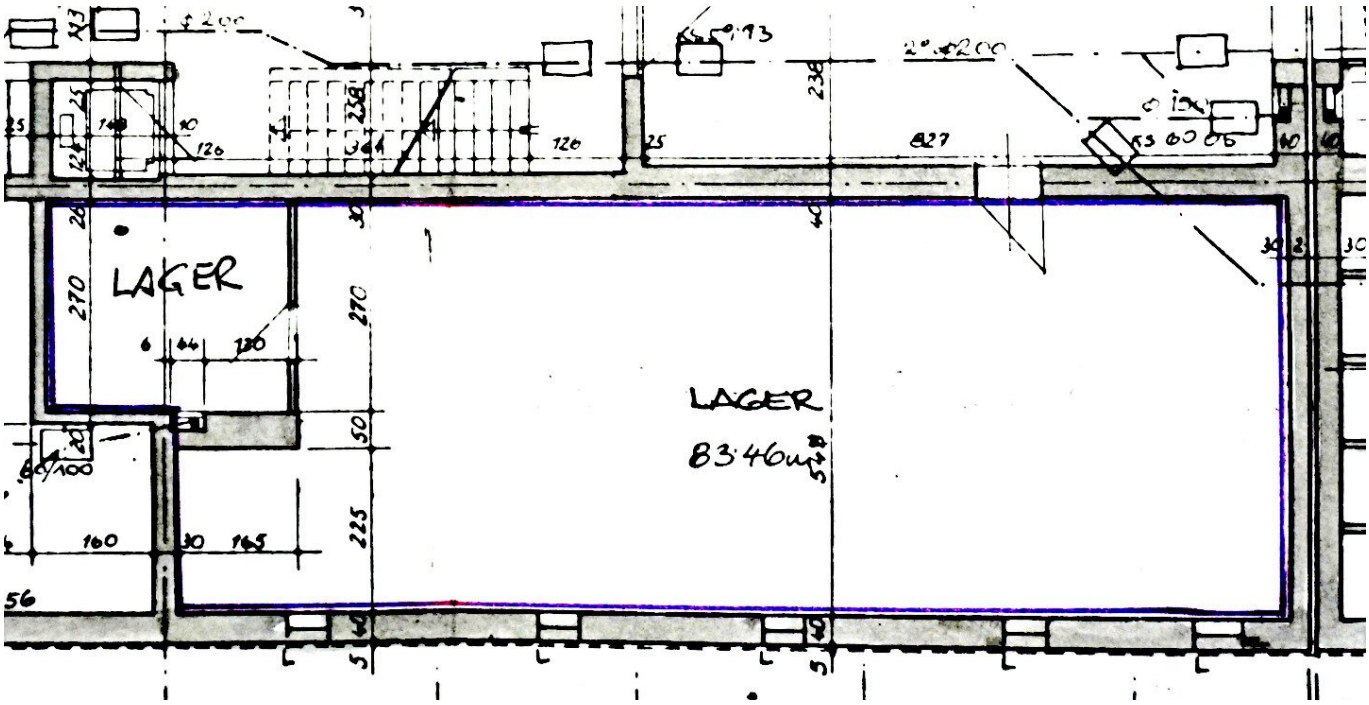

30
EINBAHN








BÜRO
29,68 m²
22,14 m²
KASTENWAND
GLASWAND ESG
KASTENWAND
WC
2,84 m²
2,31 m²
AUFZUG
VORR.
10,01 m²
ZN
GLASWAND
ESG
7 STG
9/28
6 STG
17/28
BÜRO
18,87 m²
37,53 m²
KASTENWAND
FERNSCHREIB-
KAMMER
10,17 m²
320
120
240
120
653
451
330
330
198
312
140
838
559
341
310
140


LAGER
LAGER
B3:46m²

Energieausweis für Wohngebäude

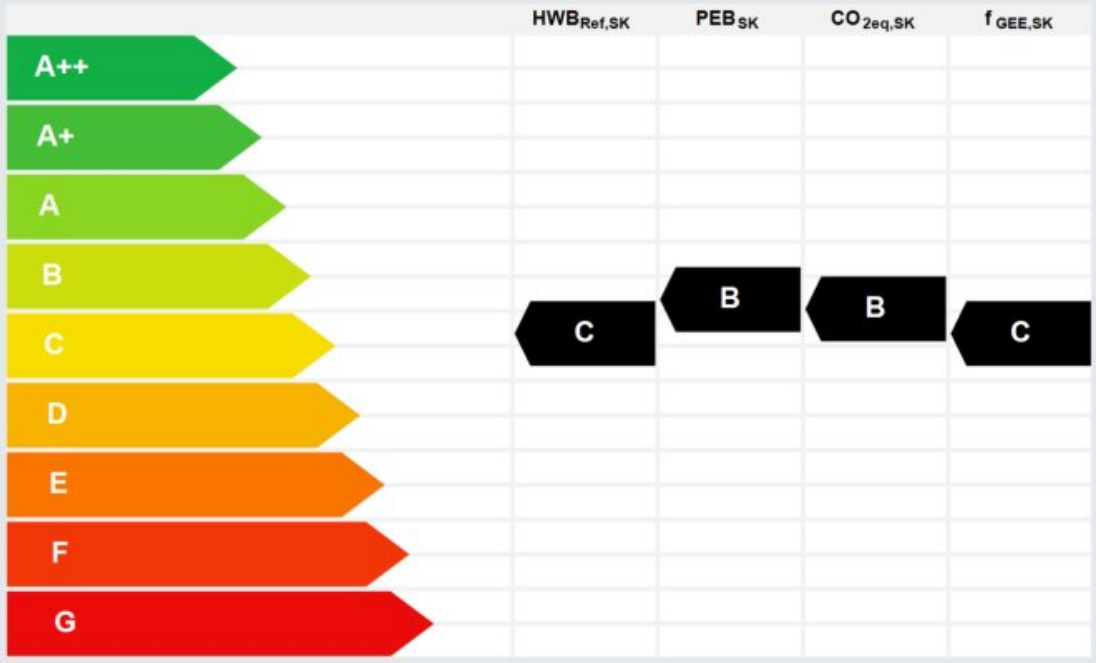
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ecotech Wien

BEZEICHNUNG	BE/2021/012_NL_015_1100 Fernkorngasse 51-55 EA-Bestand	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	beheizte Zone	Baujahr	1973
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	keine Angaben
Straße	Fernkorngasse 51-55	Katastralgemeinde	Inzersdorf Stadt
PLZ, Ort	1100 Wien-Favoriten	KG-Nummer	1102
Grundstücksnummer	818/93	Seehöhe	189,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-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 des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondee 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 Haushaltsstrombedarfabzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendige 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 notwendigerHilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.ern. Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnender**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.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ecotech Wien

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	10.046,4 m²	Heiztage	252 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	8.037,1 m²	Heizgradtage	3.661 Kd	Solarthermie	90 m²
Brutto-Volumen (VB)	28.332,3 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	8.210,9 m²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,29 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	3,45 m	mittlerer U-Wert	0,84 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK_T-Wert	46,23	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	58,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	58,2 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	114,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,21

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	658 657 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	65,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	658 657 kWh/a	HWB_{SK} =	65,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	102 674 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	1 011 564 kWh/a	HEB_{SK} =	100,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,62
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,13
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,33
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	228 817 kWh/a	$HHSB_{SK}$ =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	1 240 381 kWh/a	EEB_{SK} =	123,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	1 487 975 kWh/a	PEB_{SK} =	148,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEB,n.ern,SK}$ =	1 345 769 kWh/a	$PEB_{n.ern.SK}$ =	134,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEB,ern,SK}$ =	142 206 kWh/a	$PEB_{ern.SK}$ =	14,2 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2,SK}$ =	301 712 kg/a	$CO2_{SK}$ =	30,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,23
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PV_{Export,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Bau- & Energietechnik GmbH; Janine Sailer, BSc
Ausstellungsdatum	01.04.2021		
Gültigkeitsdatum	01.04.2031	Unterschrift	
Geschäftszahl	BE/2021/012		

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses Büro mit zugehörigem Kellermagazin auf der **Inzersdorfer Straße 64**.

Eckdaten:

- ca. 79,53 m2 Büronutzfläche
- ein Lager im Keller auf Stiege I der Anlage (Eingang Fernkorngasse 51) mit ca. 83,46 m2
- zwei großzügige Büroräume (einmal hofseitig, einmal straßenseitig)
- Lage im hohen Parterre (wenige Stufen beim Eingang)
- Abstellraum
- diverse Einbau- und Wandschränke
- eine Toilette
- Kochnische
- Telefonanlage
- ein Deckenventilator
- Wandkabelkanäle mit CAT-Verkabelung

Das Büro ist aktuell noch in Renovierung und kann ab Dezember 2026 bezogen werden. Eine

Besichtigung ist nach vorheriger Absprache gerne schon möglich.

verfügbar ab: **Dezember 2026**

Mietdauer: **befristet auf 10 Jahre**

Monatliche Gesamtmietzins bestehend aus:

1. Mietzins: € 1.450,00 zzgl. 20% USt.

2. Betriebskostenakonto: € 182,80 zzgl. 20% USt.

3. Heizkostenakonto: € 36,67 zzgl. 20% USt.

4. Warmwasserakonto: € 25,12 zzgl. 20% USt.

Weiters kann bei Bedarf ein PKW-Stellplatz (Stapelparker) für **€ 45,-- zzgl. BK zzgl. 20% USt.** angemietet werden.

Nebenkosten bei Anmietung:

Kaution: **3 BMM**

Vergebührung des Mietvertrages: ca. **€ 2.368,80**

Provision: **3 BMM** zzgl. 20% USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne unter tk@lageeins.com zur Verfügung.

*Die **Firma 360lage eins GmbH (**FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien ist **im Sinne des § 5 Maklergesetzes** als Doppelmakler tätig und weist auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Auftraggeberin hin.*

Die anmietende Partei zahlt im Erfolgsfall an die Firma ***360lage eins GmbH (*FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien,** eine Mieter-Maklerprovision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete zzgl. Betriebskosten. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines

zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap