WOHNEN UND ARBEITEN! LICHTDURCHFLUTETE 7 ZIMMER BÜRO MIT DACHTERRASSE ZU VERMIETEN



Objektnummer: 38779

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	212,12 m²
Nutzfläche:	212,12 m²
Gesamtfläche:	278,14 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaltmiete (netto)	2.757,45 €
Kaltmiete	3.224,11 €
Betriebskosten:	466,66 €
USt.:	644,82 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Kopatsch

360lage eins GmbH
Fischerstiege 9, Top
1010 Wien

T +43 1 955 15 66
H +43 676 660 7817

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.





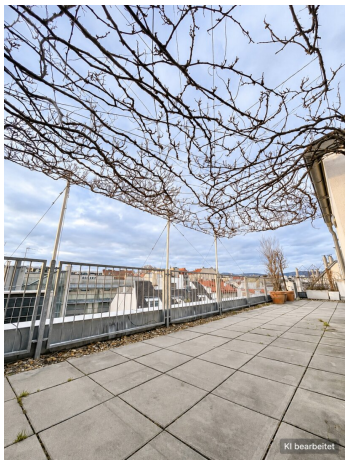



KI bearbeitet


KI bearbeitet

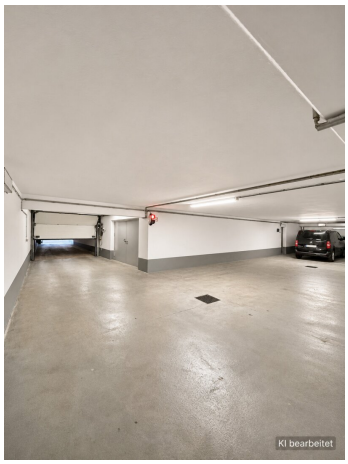

KI bearbeitet


KI bearbeitet


KI bearbeitet


KI bearbeitet

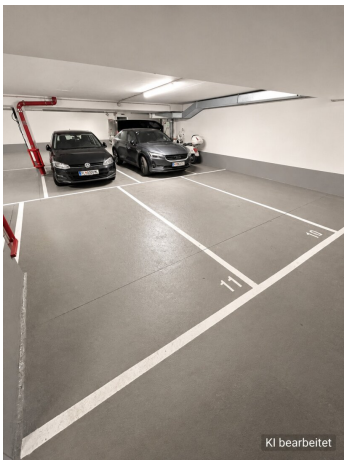

KI bearbeitet


KI bearbeitet


KI bearbeitet


KI bearbeitet


KI bearbeitet

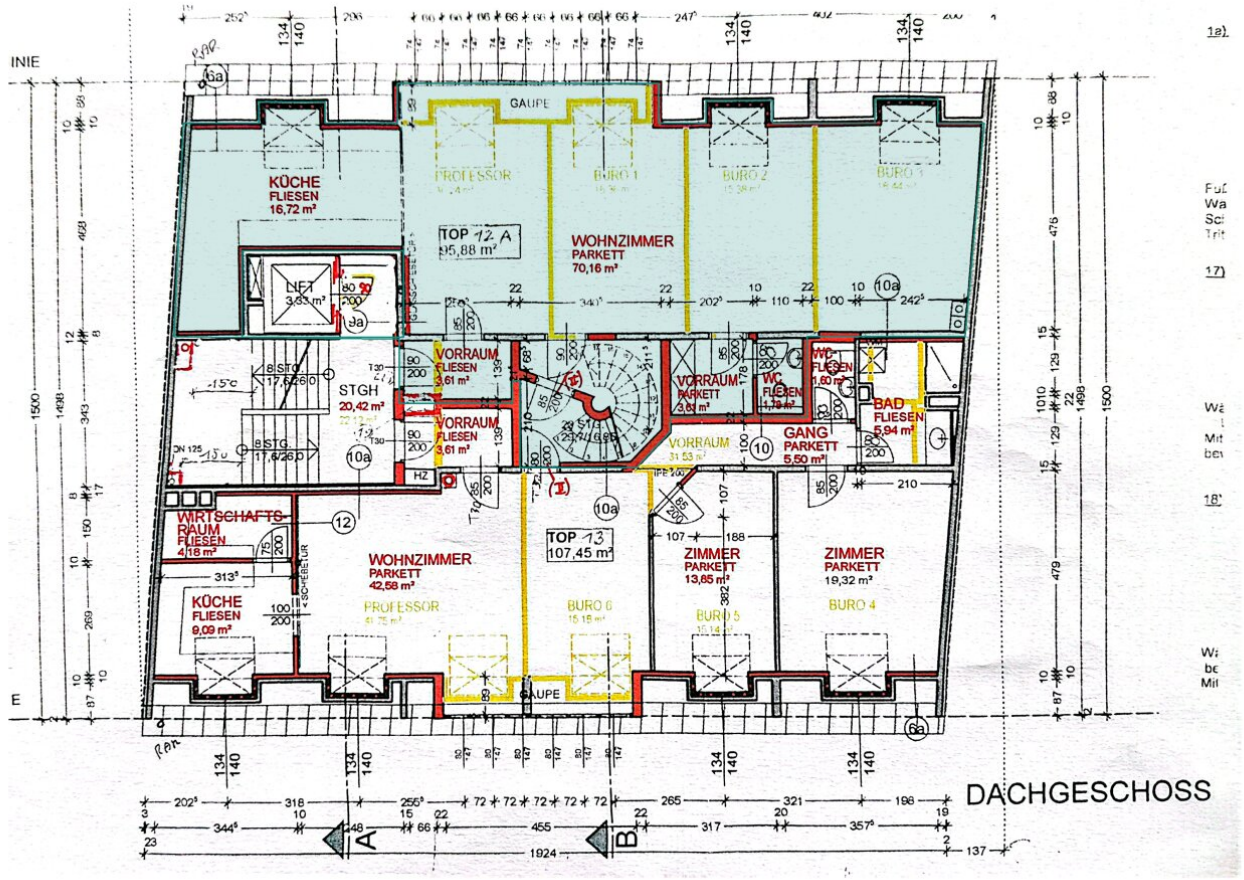

KI bearbeitet

AUGASSE 9 · TOP 12

Dachgeschoss | Im Originalplan: Top 12 A · 95,88 m²

Top 12 / 12 A inkl. privater Wendeltreppe

Scanned with CamScanner



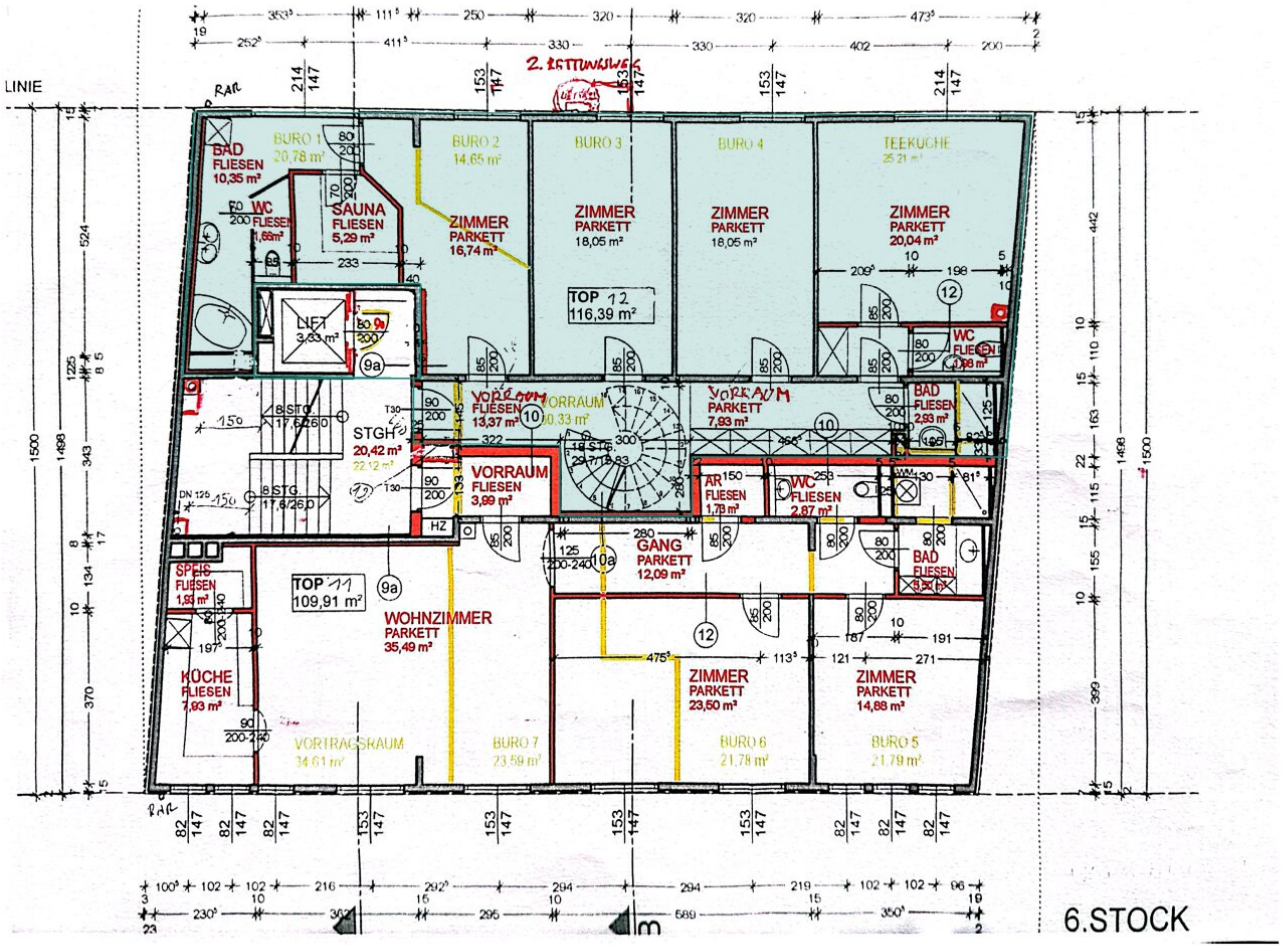
KI-unterstützt aufbereitet · Originalmaße und Beschriftungen erhalten

Farbmarkierung nach Vorlage

AUGASSE 9 · TOP 12

6. Stock | Top 12 · 116,39 m² laut Plan

Top 12 inkl. privater Wendeltreppe



KI-unterstützt aufbereitet · Originalmaße und Beschriftungen erhalten

Farbmarkierung nach Vorlage

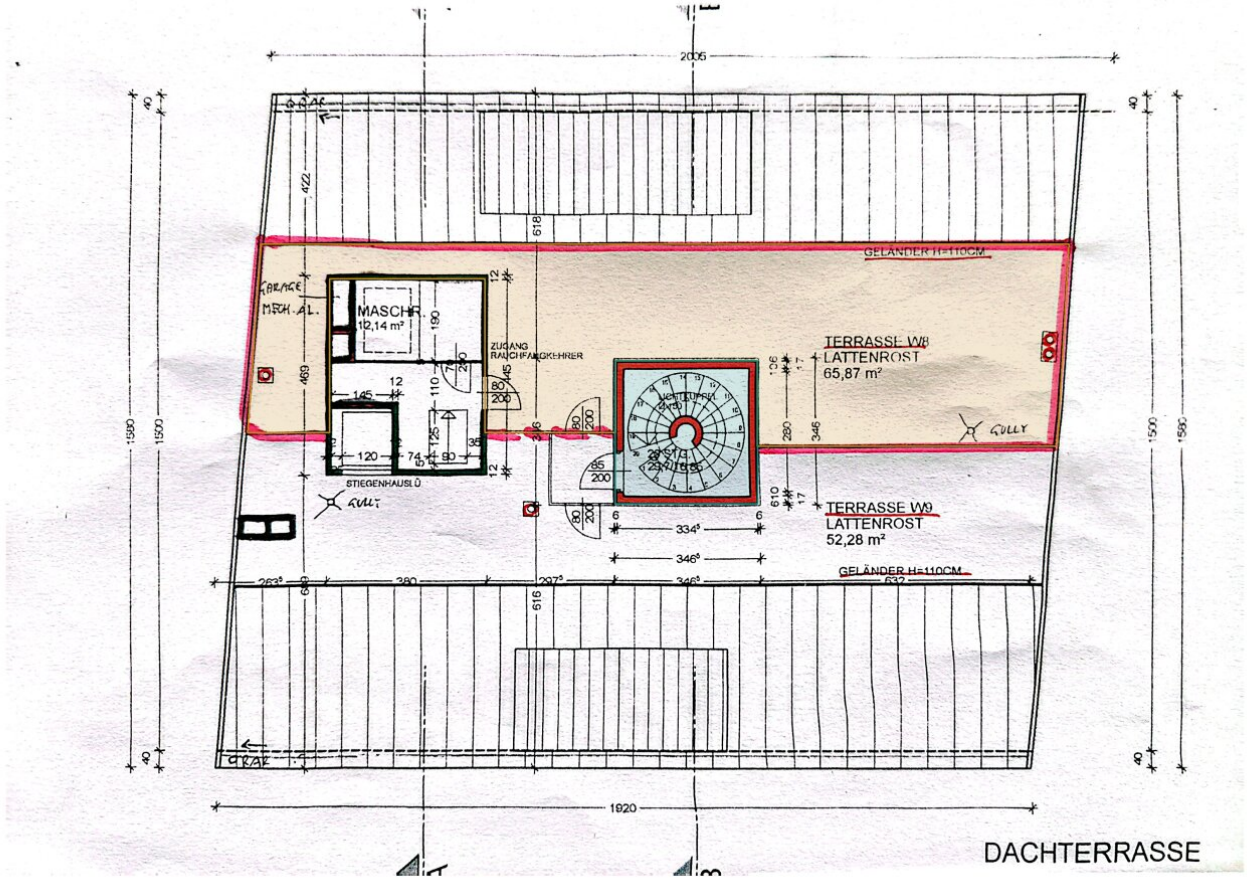
Scanned with CamScanner

AUGASSE 9 · TOP 12

Dachterrasse | Terrasse W8 · 65,87 m² laut Plan

Terrasse W8
Privater Treppenaufgang Top 12

Scanned with CamScanner



KI-unterstützt aufbereitet · Originalmaße und Beschriftungen erhalten

Farbmarkierung nach Vorlage

Energieausweis für Wohngebäude

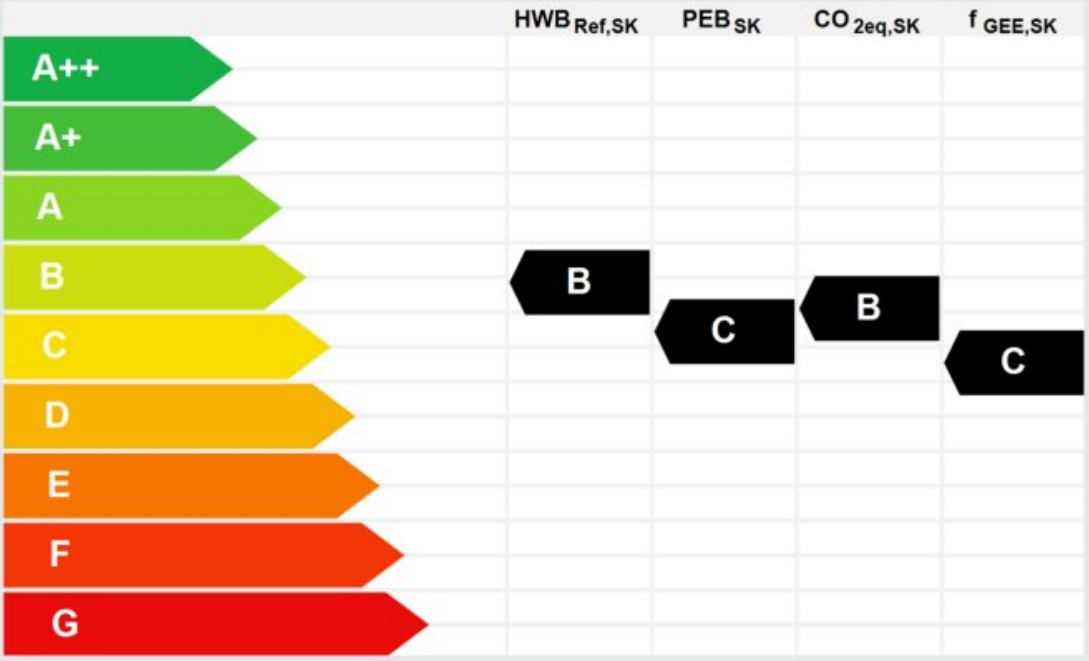
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

ARGE-STIBA HOLDING

BEZEICHNUNG	1090 Wien, Augasse 9	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Dachgeschoss	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2008
Straße	Augasse 9	Katastralgemeinde	Alsergrund
PLZ, Ort	1090 Wien-Alsergrund	KG-Nr.	1002
Grundstücksnr.	1000/4	Seehöhe	161,00 m

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 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 (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.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 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	288,2 m²	Heiztage	255 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	230,6 m²	Heizgradtage	3.632 Kd	Solarthermie	0 m²
Brutto-Volumen (VB)	785,0 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	354,8 m²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,45 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	2,21 m	mittlerer U-Wert	0,33 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK$_T$-Wert	23,50	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	leicht	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	35,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	146,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,63
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	35,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	$PEB_{HEB,n.ern,RK}$ =	145,3 kWh/m²a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	11 392 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	39,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	11 392 kWh/a	HWB_{SK} =	39,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{ww} =	2 209 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	39 511 kWh/a	HEB_{SK} =	137,1 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,04
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	3,07
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	2,90
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	4 004 kWh/a	$HHSB_{SK}$ =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	43 515 kWh/a	EEB_{SK} =	151,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	50 726 kWh/a	PEB_{SK} =	176,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern,SK}$ =	46 523 kWh/a	$PEB_{n.ern,SK}$ =	161,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern,SK}$ =	4 202 kWh/a	$PEB_{ern,SK}$ =	14,6 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2,SK}$ =	8 552 kg/a	$CO2_{SK}$ =	29,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,56
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PV_{Export,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	ARGE-STIBA HOLDING Schulungs- Ges.m.b.H
Ausstellungsdatum	15.12.2025		
Gültigkeitsdatum	15.12.2035	Unterschrift	Karl Poschalko
Geschäftszahl			

Digital unterschrieben von Karl Poschalko
DN: c=AT, cn=Karl Poschalko, sn=Poschalko, givenName=Karl, serialNumber=264323495964, title=Ing.
Datum: 2025.12.15 12:10:16 +01'00'

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.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses Büro auf zwei Ebenen in Augasse 9, im 9. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt befindet sich im **6. Liftstock und Dachgeschoss** eines gepflegten Hauses und ist **sehr gut aufgeteilt**. Es erstreckt sich über insgesamt 3 Stockwerke (6. Stock, Dachgeschoss, Dachterrasse) und ist insgesamt **ca. 278 m²** groß.

Der 6. Stock und das Dachgeschoss können jeweils getrennt über das Stiegenhaus oder über den Aufzug erreicht werden. Eine **Klimaanlage** ist ebenfalls vorhanden.

Ursprünglich als Maisonette Wohnung konzipiert, finden Sie hier die ideale Kombination für Wohnen und Arbeiten. Während die Ebene OG 6 aus vier separat begehbaren Zimmern besteht, die sowohl als Einzelbüros oder auch als Lebensraum dienen könnten, stellt das DG mit der angeschlossenen Küche entweder einen großzügigen Wohnsalon oder einen open-space Arbeitsbereich dar.

Die Dachterrasse lädt zum Verweilen in Mittagspausen oder zum Chillen am Wochenende ein.

6. Stock:

- 1 großzügigen Vorraum
- insgesamt 4 sehr große lichtdurchflutete Zimmer
- 2 Badezimmer (inkl. 1 neuen Badewanne)
- 1 getrenntes WC
- 1 Sauna

Dachgeschoss:

- 1 sehr großes Wohn/ Esszimmer mit Wohnküche,

- 2 Vorräume
- 1 WC

Dachterrasse:

1 große Dachterrasse mit Panoramablick über Wien

Als Fußboden wurde neben Parkett auch ein eleganter Granitboden verlegt.

Zwei Parkplätze sind ebenfalls vorhanden und können für jeweils **€ 180,- brutto** (€ 150,- zzgl. 20% USt.) angemietet werden!

Konditionen:

- Betriebskosten: EUR 2,20/m2 netto, somit EUR 466,66 zzgl. 20% USt. monatlich
- monatl. Gesamtmiete (inkl. BK): EUR 3.224,11 zzgl. 20% USt. (EUR 3.868,93 brutto)
- Kaution: 3 Gesamtmieten
- Provision: 3 Monatsmieten zzgl. 20% USt.
- Finanzamtsvergebührung: EUR 1.392,81

Das Büro kann auch für Wohnzwecke angemietet werden. In diesem Fall werden 10% Umsatzsteuer zur Vorschreibung gebracht.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne jederzeit unter +43 676 660 78 17 oder tk@lageeins.com zur Verfügung.

*Die **Firma 360lage eins GmbH (**FN 436868 d), Fischerstiege 9/XV (15), 1010 Wien** ist als*

Doppelmakler tätig und weißt auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Auftraggeberin hin.

Die anmietende Partei zahlt im Erfolgsfall an die Firma ***360lage eins GmbH (*****FN 436868 d), Fischerstiege 9/XV (15), 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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap