

## Gewerbeobjekt im Handelsgebiet am Spitz in Neunkirchen



**Objektnummer: 6349/1064**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Spitz
Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2620 Neunkirchen
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	1.071,21 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	790,70 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	280,51 m <sup>2</sup>
WC:	1
Stellplätze:	36
Heizwärmebedarf:	C 76,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaltmiete (netto)	8.000,00 €
Kaltmiete	9.500,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	7,47 €
Betriebskosten:	1.500,00 €
USt.:	1.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gasanschluss muss vom Mieter angemeldet und bezahlt werden (nicht in den Betriebskosten enthalten).

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





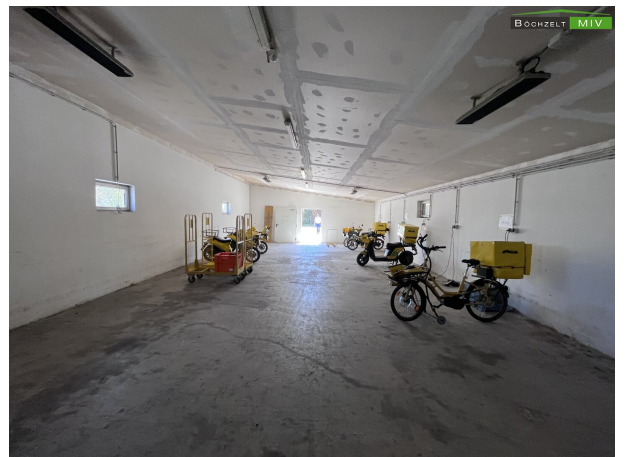






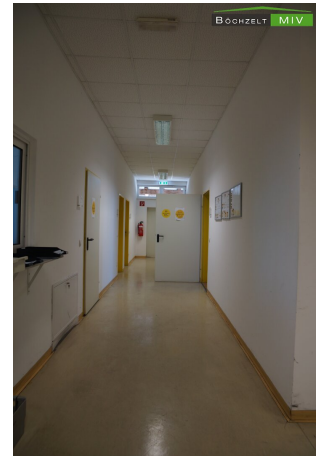






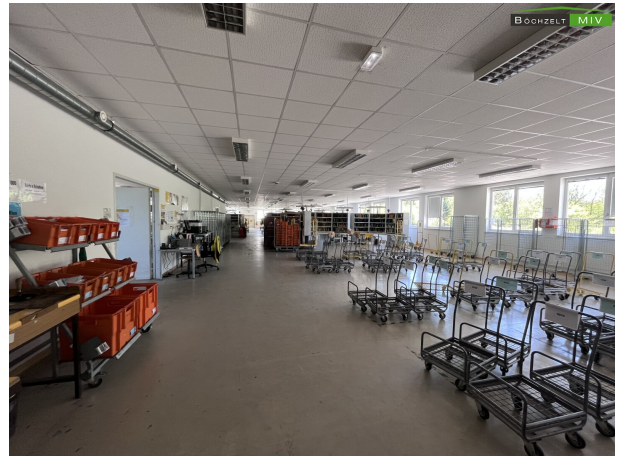








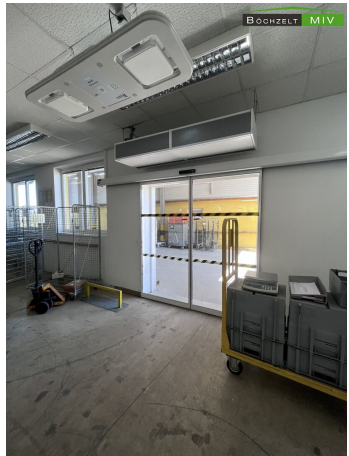
















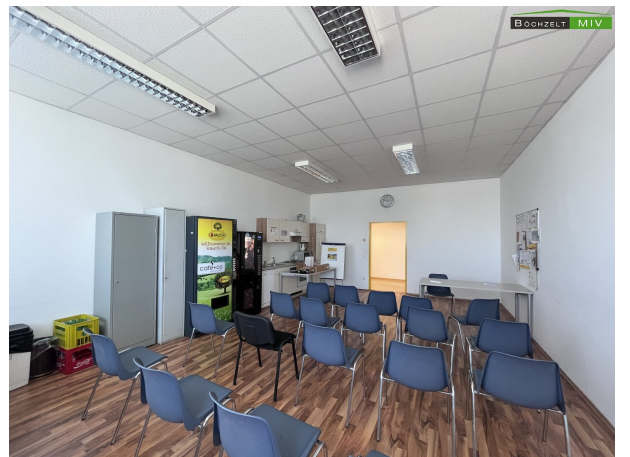
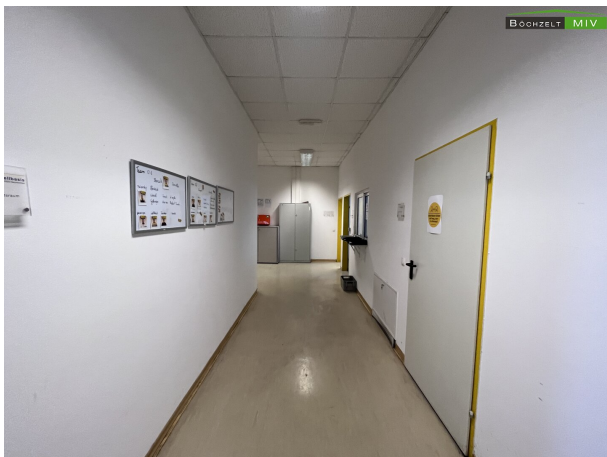






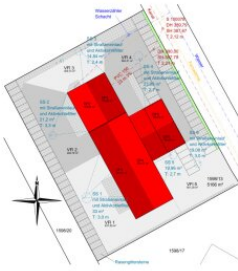
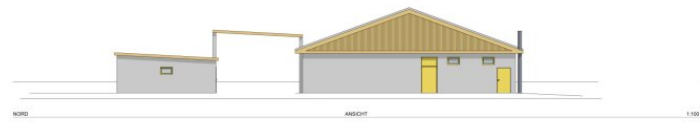












Grundstücksnr.	Gründungsgegenstand	Adress
19801	1. Untergeschoss Neuland	Postfach, Neulandstr. 2002
19802	1. Untergeschoss Neuland	Neulandstr. 20. & Lohndammstr. 3028
19803	1. Untergeschoss Neuland	Königspl. 10, Neulandstr. 3021
19804	1. Untergeschoss Neuland	Böschung 2, Neul. 1910
19805	1. Untergeschoss Neuland	Wahlpl. 201
19806	1. Untergeschoss Neuland	Postfach, Neulandstr. 2002
19807	1. Untergeschoss Neuland	Postfach, Neulandstr. 2002
19808	1. Untergeschoss Neuland	Postfach, Neulandstr. 2002
19809	1. Untergeschoss Neuland	Postfach, Neulandstr. 2002

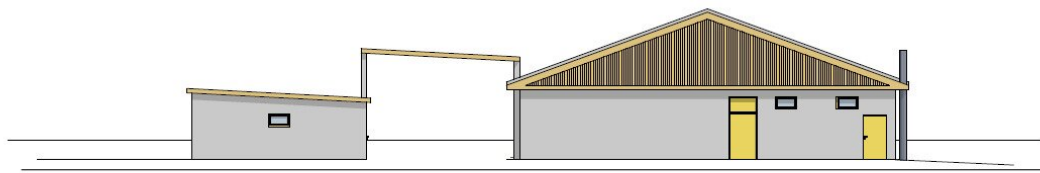
**ÄNDERUNGSPLAN**

ERRICHTUNG EINER POSTZUSTELLERBASIS	
GRUNDSTÜCKNR.: 198012	KG: NEULANDSTR.
PLANKAV.: 1:1000	LAGEPLAN, GRENZLAGE, SCHNITT, ANSICHTEN
BAUVERTRAG: 198012	GRUNDGEGENTW.:
DAUERHAFT VERBUNDENES GEMEINSCHAFTLICHES UNTERNEHMEN	WIRTSCHAFTSRECHTLICHE VERHÄLTNISSE
BAUKÖRPER: 198012	PLANGEGENSTAND:

MASSSTAB: 1:100, 1:500  
 NUTZFLÄCHE: 1071,21 m<sup>2</sup>  
 DATUM: OCTOBER 11  
 PLAN NR.: 2011-03-10-10  
 GEZEICHNET: [Signature]  
 [Logo]



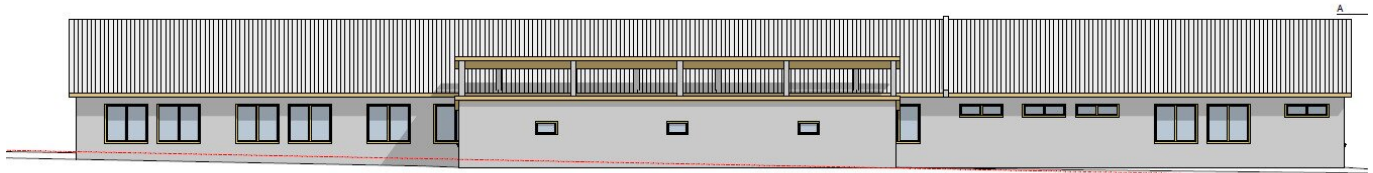




NORD

ANSICHT

1:100

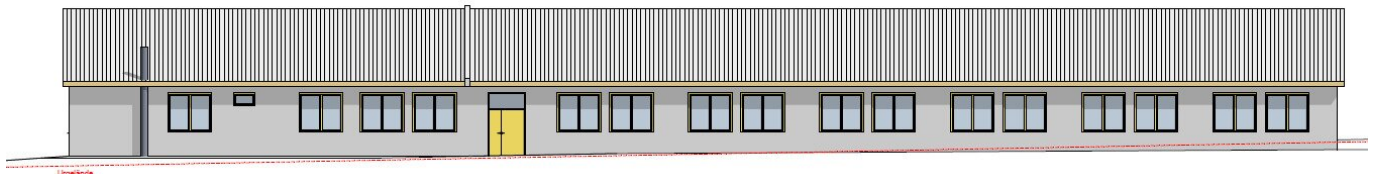


ANSICHT



SÜD

ANSICHT



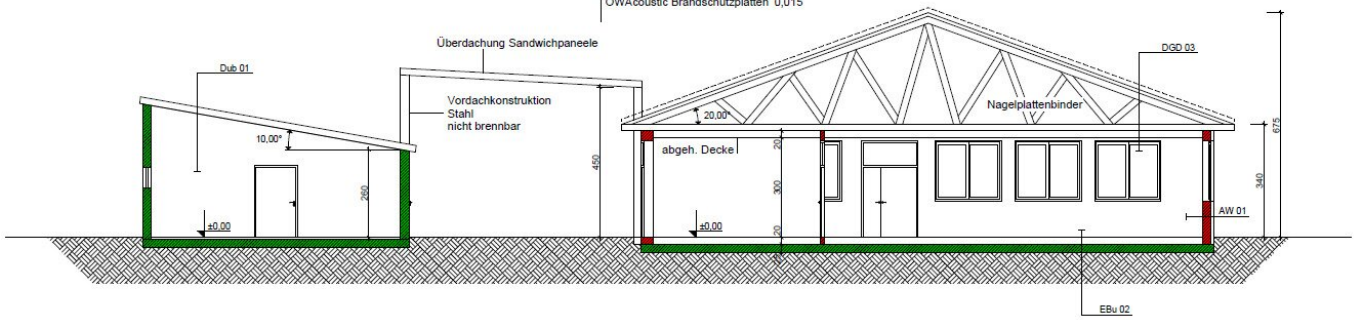


Dub 01	in m
Dachdeckung Eternit 15°	0,18
Holzsparen	0,02
OSB Platten	0,02

AW 01	in m
Außenputz Silikatputz armiert	0,005
EPS REI 90	0,10
HLZ 25	0,25
Innenputz	0,015

DGD 03	in m
Dachdeckung Eternit 18°	0,20
Nagelplattenbinder Holz	0,03
Mineralwolle mit Dampfsperre	0,20
Mineralwolle	0,03
Luftschicht	0,20
OWAacoustic Brandschutzplatten	0,015

EBu 02	in m
Stahlbeton geschliffen	0,25
XPS	0,10
Rollierung	0,25



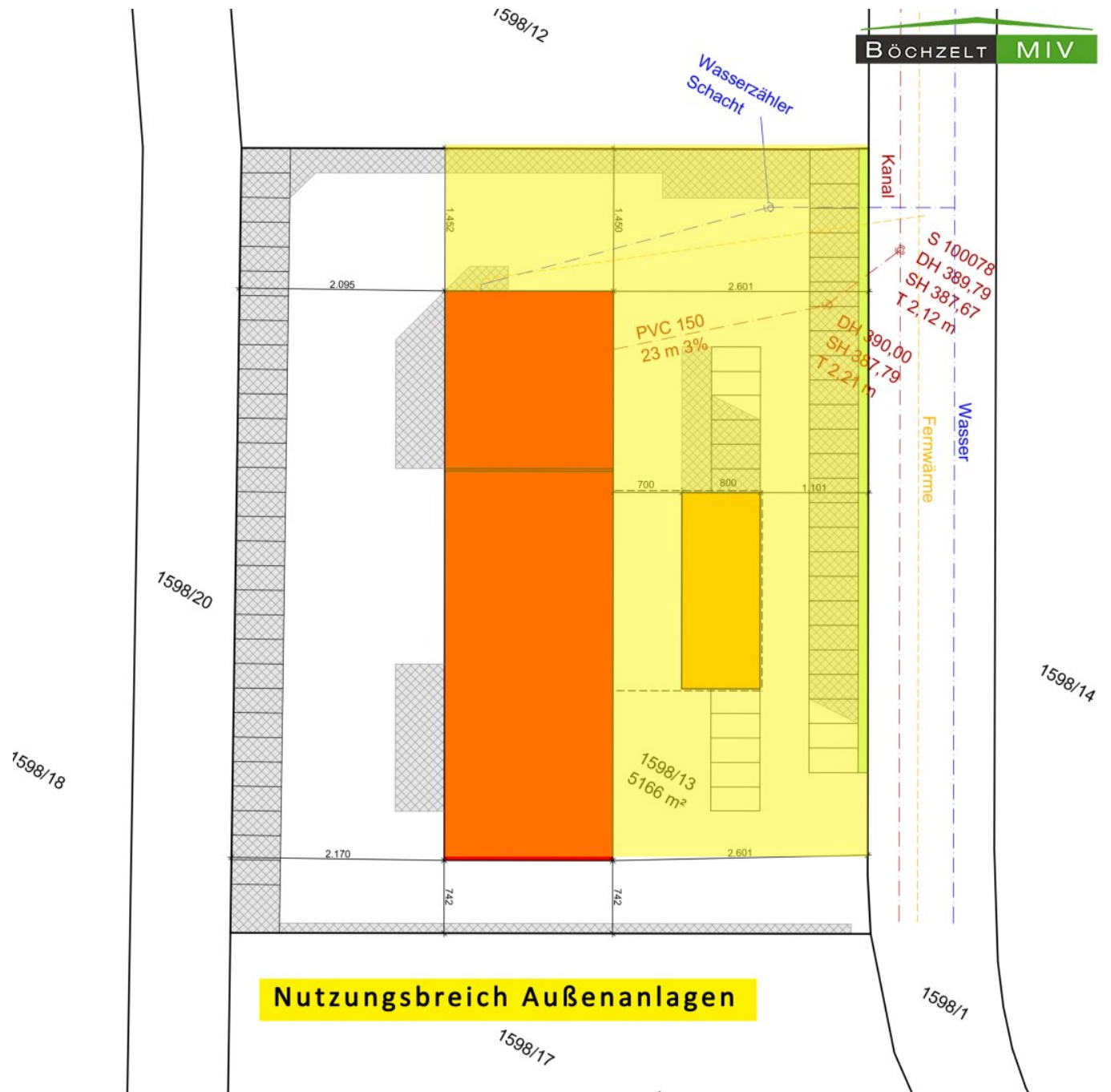
A

SCHNITT

1:100







# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude **BÖCHZELT MIV**

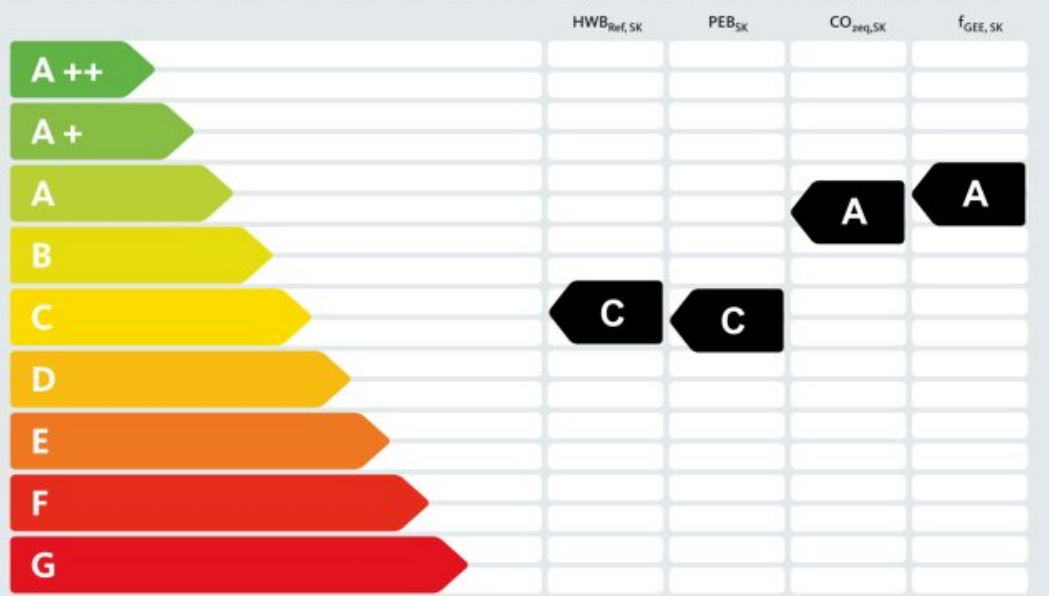
**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	Post Zustellerbasis Neunkirchen	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	<b>Baujahr</b>	2011
Nutzungsprofil	Bürogebäude	<b>Letzte Veränderung</b>	
Straße		<b>Katastralgemeinde</b>	Neunkirchen
PLZ/Ort	2620 Neunkirchen	<b>KG-Nr.</b>	23321
Grundstücksnr.	1598/13	<b>Seehöhe</b>	365 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref</sub>:** 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.

**KB:** Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

**BefEB:** Beim Befeuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

**KEB:** Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

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

**BeLEB:** Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

**BSB:** Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-rem</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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.

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 Nicht-Wohngebäude **BÖCHZELT MIV**

**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	998,1 m <sup>2</sup>	Heiztage	274 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	798,5 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3788 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>g</sub> )	3 962,5 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2 593,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,65 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	1,53 m	mittlerer U-Wert	0,310 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>c</sub> -Wert	26,29	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>g</sub>	- m <sup>3</sup>			Kältebereitstellungs-System	-

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Endenergiebedarf	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	64,7 kWh/m <sup>2</sup> a entspricht	HWB <sub>Ref,RK,Zul</sub> =	65,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	61,9 kWh/m <sup>2</sup> a		
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB* <sub>RK</sub> =	0,4 kWh/m <sup>2</sup> a	KB* <sub>RK,Zul</sub> =	kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	112,4 kWh/m <sup>2</sup> a entspricht	EEB <sub>RK,Zul</sub> =	134,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	0,78		
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht		Punkt 5.2.3 a, b, c

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	76 393 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	76,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	75 744 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	75,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	2 416 kWh/a	WWWB =	2,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> =	81 685 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	81,80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> =	1,66
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> =	1,02
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> =	1,04
Betriebsstrombedarf	Q <sub>BSB</sub> =	16 927 kWh/a	BSB =	17,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlbedarf	Q <sub>KB,SK</sub> =	17 258 kWh/a	KB <sub>SK</sub> =	17,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlenergiebedarf	Q <sub>KEB,SK</sub> =	0 kWh/a	KEB <sub>SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Kühlen			e <sub>AWZ,K</sub> =	0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BefE,SK</sub> =	0 kWh/a	BefE <sub>SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BelE,SK</sub> =	25 711 kWh/a	BelE <sub>SK</sub> =	25,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	124 324 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	124,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	200 204 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	200,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,ern,SK</sub> =	66 529 kWh/a	PEB <sub>n,ern,SK</sub> =	66,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> =	133 675 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> =	133,9 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	14 536 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	14,6 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	0,79
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Steinberger Bau Ges.m.b.H
Ausstellungsdatum	17.01.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	16.01.2033		
Geschäftszahl			

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

Sie suchen eine Gewerbehalle für Ihr Unternehmen? Oder gar einen Standort für Ihren Handels- oder Bürobetrieb? Dann sind Sie bei uns genau richtig. Zur Vermietung gelangt eine Halle im Handelsgebiet am Spitz mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 3.030,00 m<sup>2</sup>** (gelb markierte Fläche im Plan "Außenanlagen") sowie eine **Gesamtnutzfläche** von insgesamt **1.071,21 m<sup>2</sup>**.

Die Gesamtnutzfläche verteilt sich auf das Hauptgebäude mit **Hallenflächen** im Ausmaß von **ca. 645,35 m<sup>2</sup>** sowie dem **Bürotrakt**, bestehend aus Büroräumlichkeiten, Sozialraum, Lagern, Technikraum, Garderoben und WC-Anlagen im Ausmaß von **ca. 280,51 m<sup>2</sup>**. Zudem besteht noch ein **unbeheiztes Nebengebäude**, welches **derzeit** als Mopedgarage und Müllraum genutzt wurde im Ausmaß von ca. 145,35 m<sup>2</sup>.

Das Objekt wird mittels **Fernwärme über eine Fußbodenheizung** beheizt, der Liefervertrag ist vom Mieter im Falle der gänzlichen Anmietung des Objektes selbst abzuschließen. Parkplätze im Außenbereich sind genügend verfügbar. Beim Hauptzugang im Hallengebäude befindet sich ein **elektrisches Schiebetor** und die Zufahrt erfolgt hier über ein **Flugdach**, sodass wetterungsunabhängig Anlieferungen usw. erfolgen können. Im Gebäude sind **PVC-, Laminat oder Fliesenböden** verlegt. Die vorliegende **EDV-Verkabelung** wird über die Decke bzw. in Kabelkanälen geführt. Das auf den Fotos sichtbare Mobiliar ist größtenteils vom derzeitigen Mieter eingebracht und wird vor Vermietung entfernt.

Die **Räumlichkeiten** können auch **seperat angemietet** werden, sprich es können der Hallenteil des Hauptgebäudes (Mietfläche 1), der Bürotrakt (Mietfläche 2) sowie das Nebengebäude (Mietfläche 3) jeweils seperat angemietet werden. Außenanlagen und Parkplätze bei Teilanmietung nach Absprache (siehe Plan "Außenanlagen"). Der nicht markierte Teil der Außenanlagen hinter dem Gebäude wird vom Eigentümer selbst genutzt. Mietvertragsdauer und etwaige Kündigungsverzichte nach Vereinbarung!

Flächen, Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- Massiver Gewerbebau (25er Ziegel + 10 cm VWS)
- Innenhöhe: 3 Meter
- Heizung: Fernwärme mittels Fußbodenheizung
- Gesamtnutzfläche: 1071,21 m<sup>2</sup>



- davon 645,35 m<sup>2</sup> Hallenfläche und Windfang
- davon 145,35 m<sup>2</sup> Zubau (derzeit Mopedgarage und Müllraum)
- davon 280,51 m<sup>2</sup> Bürotrakt (samt Toiletten, Abstellräumen, Technikraum etc.)
- Hallenflächen, Büros, Aufenthaltsraum, Garderoben, Herren- und Damen-WC, Abstellräume etc.
- Anmietung von Teilflächen möglich
- Besichtigungen nach Vereinbarung jederzeit

*Aufgrund bestehender Vereinbarungen des Grundstücksvermieters können folgende Betriebe nicht bzw. nu nach vorheriger Abstimmung mit dem Grundstücksvermieter ausgeübt werden: Lebensmittelsupermarkt, Übungsplatz zur Ausübung eines Fahrschulunternehmens, Gewerbe der Autoverwertung, Spenglergewerbe, Fertigbetonerzeugung, Handel mit Landesprodukten und Baustoffen, Bau- und Grünmarkt sowieder Baumaschinenverleih.*

*Sie wollten sich von der Liegenschaft selbst überzeugen? Dann zögern Sie nicht uns unter 0660 4740573 für einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu kontaktieren.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Polizei <1.250m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap