

**360 TOUR / Helles, zentral begehbares, modernes  
Neubaubüro in zentraler Lage des 11. Bezirkes**



**Objektnummer: 1011**

**Eine Immobilie von SCHIFFER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	177,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 118,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.066,45 €
<b>Kaltmiete</b>	1.475,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	303,29 €
<b>Heizkosten:</b>	419,00 €
<b>USt.:</b>	378,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.820,63 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ing. Christoph Schiffer, MSc**

SCHIFFER Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorferstraße 194 5/2/12  
1180 Wien













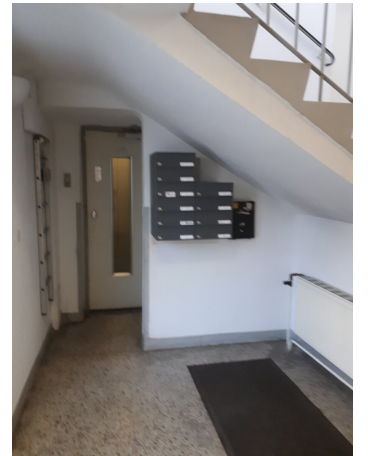




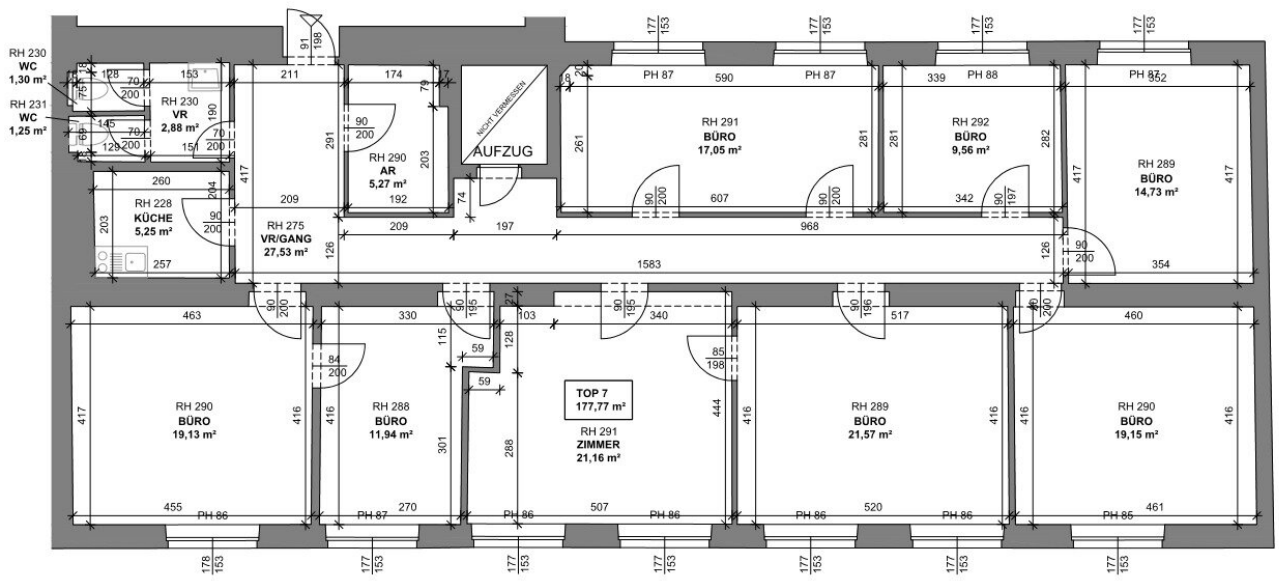




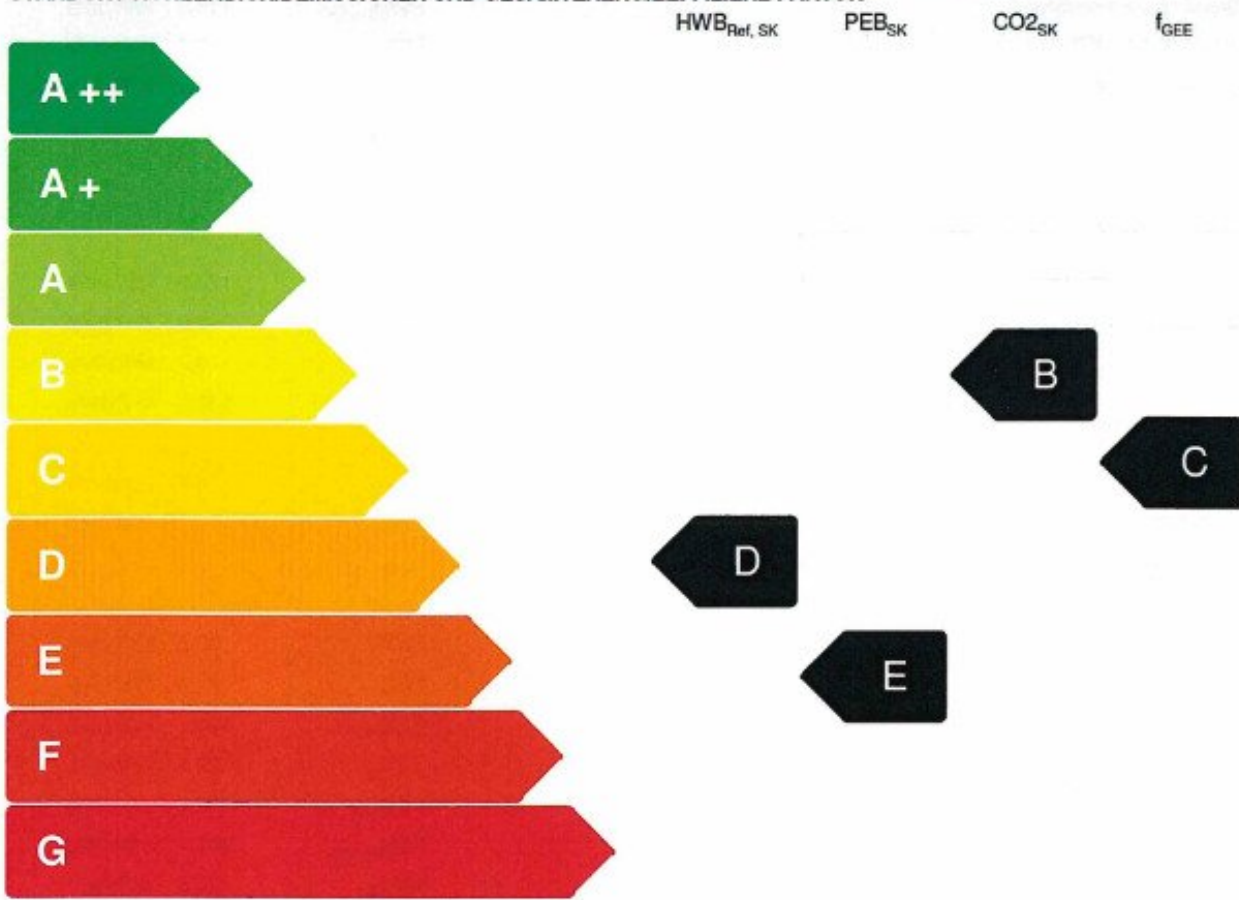








**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**



**HWB<sub>Ref, SK</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.

**BelEB:** Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Beleuchtung dargestellt.

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

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

**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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>erneuerbar</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nicht-erneuerbar</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

**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 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.

\*Gebäudeprofi Duo 3D\* Software, ETU GmbH, Version 4.6.1 vom 08.09.2016, www.etu.at



## Objektbeschreibung

### **Helles, zentral begehbares, modernes Neubaubüro in zentraler Lage des 11. Bezirks - Nähe Enkplatz**

Zur unbefristeten Vermietung (Kündigungsverzicht 2 Jahre bzw. abzustimmen) gelangt ein helles, zentral begehbares, modernes Neubaubüro in zentraler Lage des 11. Bezirks.

Dieses ca. 177,77 m<sup>2</sup> große Büro besticht vor allem durch die zentrale Lage, den sehr guten Grundriss (zentral begehbar) sowie die sehr gute Infrastruktur.

Das Objekt selbst befindet sich im 2.Lift-Obergeschoss mit direktem Liftzugang zum Büro.

- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, etc. befinden sich im direkten Umfeld.
- gute öffentliche und individuelle Verkehrsanbindung (U3-Nähe, 11, 15A, 76A, 76B)

Das Heizungsakonto beträgt derzeit € 419,00 netto zuzüglich 20% Ust. somit € 502,80 brutto.

### **Raumaufteilung und Ausstattung:**

- Vorraum
- Abstellraum (Serverraum)
- Sanitärbereich mit 2 getrennten Toiletten
- Teeküche (Spüle, 2 Herdplatten)
- Zimmer 1 (straßenseitig)
- Zimmer 2 (straßenseitig)
- Zimmer 3 (straßenseitig)
- Zimmer 4 (straßenseitig)
- Zimmer 5 (hofseitig)
- Zimmer 6 (hofseitig)
- Zimmer 7 (hofseitig)

- Parketten, Fliesen
- Kunststofffenster
- Deckenbeleuchtung
- teilweise Innenjalousien
- direkter Liftzugang
- Energieausweis (HWB 118,8 kWh/m<sup>2</sup>a, HWB-Klasse D , fGEE 1,31 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE-Klasse C, lt. EA vom 30.11.2016)
- 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 wertenes 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 Exposé 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <1.000m  
 Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**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