

Erstbezug: Tierarztpraxis/Büro in hochwertigem Neubau



Objektnummer: 6724

Eine Immobilie von BeFirst Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	88,27 m ²
Zimmer:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaltmiete (netto)	1.888,15 €
Kaltmiete	2.100,00 €
Betriebskosten:	211,85 €
USt.:	420,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



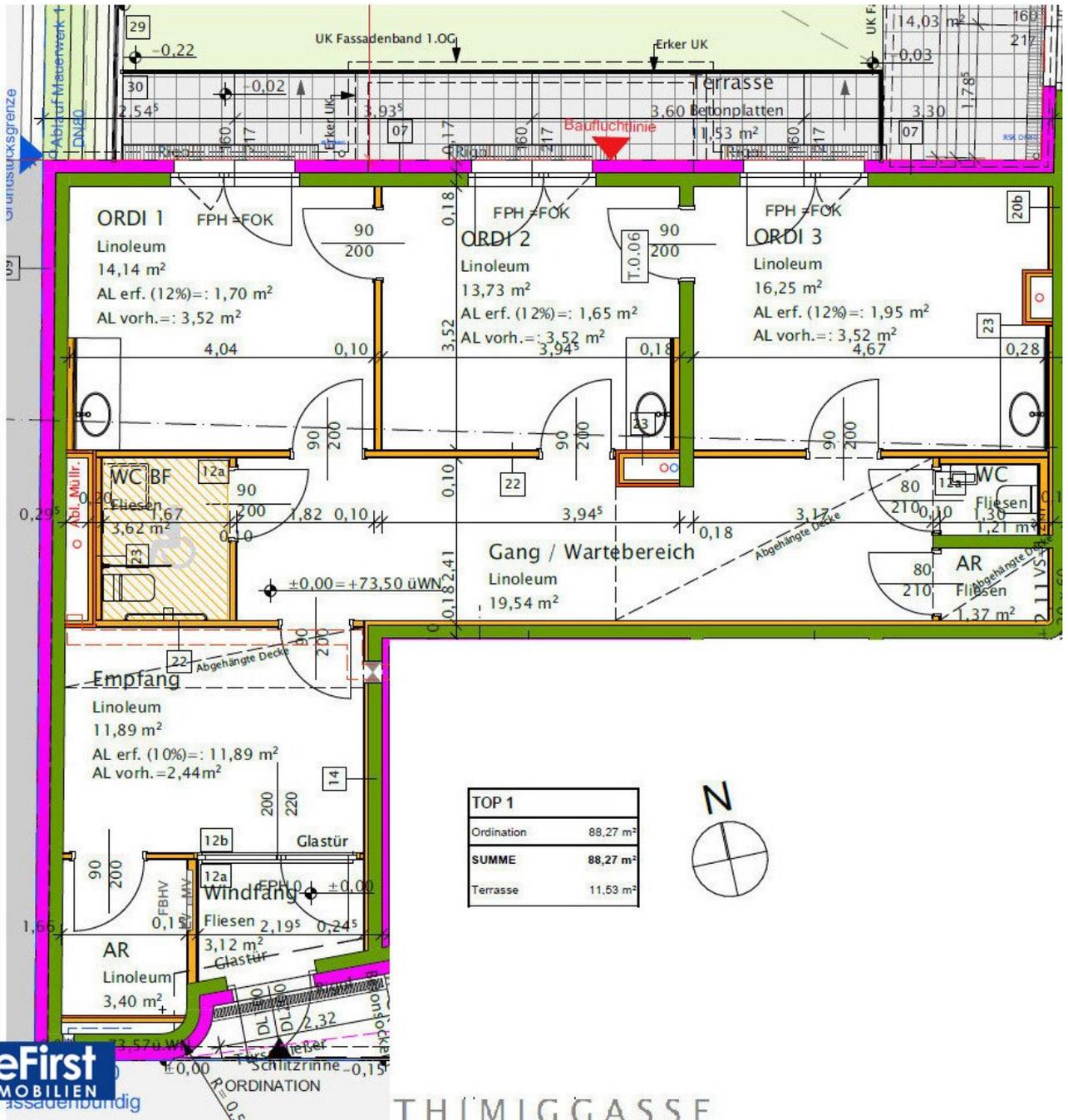
Barbara Forsthuber

BeFirst Immobilien GmbH
Untere Weißgerberstraße 16/4
1030 Wien

T +4367692
H + 43 676 9

Gerne stehen
Verfügung.





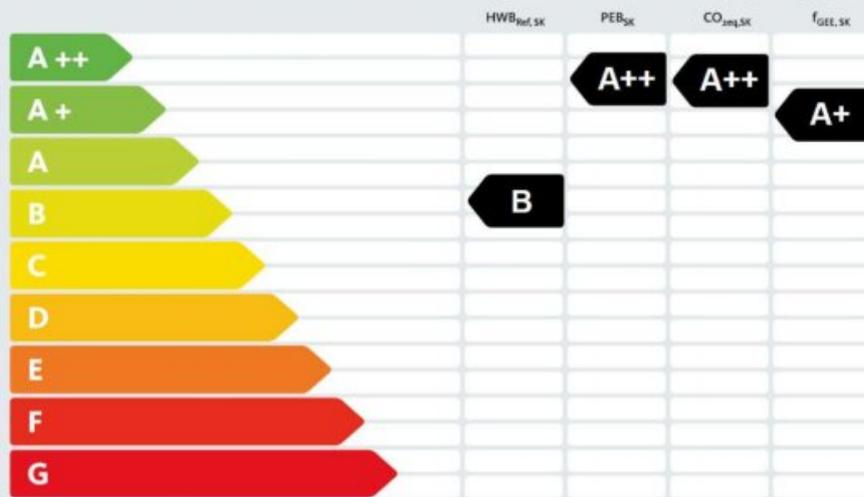
Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	BVH Thimiggasse 54	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohngebäude	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Thimiggasse 54	Katastralgemeinde	Gersthof
PLZ/Ort	1180 Wien-Währing	KG-Nr.	01501
Grundstücksnr.	174/1	Seehöhe	230 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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 **Gesamtennergieeffizienz-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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2,eq}: 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 Ermittlungszentrum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2019-09 - 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.610,8 m ²	Heiztage	213 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.288,6 m ²	Heizgradtage	3705 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	4.990,3 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	4,8 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.879,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,38 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	2,66 m	mittlerer U-Wert	0,300 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _c -Wert	19,55	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,SK} =	26,2 kWh/m ² a entspricht	HWB _{ref,SK,lim} =	34,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} =	26,2 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{SK} =	32,8 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,SK} =	0,64 entspricht	f _{GEE,SK,lim} =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,ref,SK} =	50.408 kWh/a	HWB _{ref,SK} =	31,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	47.641 kWh/a	HWB _{SK} =	29,6 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	16.462 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,ref,SK} =	22.474 kWh/a	HEB _{SK} =	14,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	0,71
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,21
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	0,34
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	36.687 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	54.768 kWh/a	EEB _{SK} =	34,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	89.268 kWh/a	PEB _{SK} =	55,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht,SK} =	55.861 kWh/a	PEB _{nicht,SK} =	34,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,SK} =	33.407 kWh/a	PEB _{er,SK} =	20,7 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	12.432 kg/a	CO _{2eq,SK} =	7,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,64
Photovoltaik-Export	Q _{PV,SK} =	0 kWh/a	PVEXPORT _{SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	gau Prause iC
Ausstellungsdatum	21.01.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.01.2032		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsergebnisse unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

In wunderschöner, renommierter Grünruhelage von Gersthof bietet diese Immobilie beste Bedingungen für Tierärzte oder als Büro. Das Gebäude besticht neben architektonischer Ästhetik allen voran durch hochwertige Ausstattung. Exklusive Bäderinterieur, Fußbodenheizung, Terrasse sind nur einige dieser Merkmale.

3 separate Behandlungsräume, 2 WCs/Bad, 2 Abstellräume, der großzügige Empfangs- und Wartebereiche mit Blick in den begrünten Aussenbereich zeichnen diese Räumlichkeiten aus.

Das Heizsystem basiert auf Energiegewinnung über Erdwärme mit Tiefenbohrung.

Weiters können PKW Abstellplätze im Haus angemietet werden. Ebenso besteht die Möglichkeit auf gleicher Stockebene weitere Flächen (bis zu 154 m²) dazu zu mieten.

Begehrte, zentrale Lage

Die Erreichbarkeit für KlientInnen und PatientInnen sind sowohl im Individualverkehr wie auch mit öffentlichen Verkehrsmittel sehr gut gegeben.

So gelangt man fußläufig in nur wenigen Minuten die Straßenbahnlinie 40 Richtung Schottentor. Im Umkreis finden sich zahlreichen Geschäfte des täglichen Bedarfs, medizinische Einrichtungen, Apotheken und zahlreiche Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen, aber auch eine Vielzahl an ausgezeichneten Gastronomiebetrieben und Freizeitmöglichkeiten.

Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Forsthuber sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an bf@befirst-immobilien.com zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap