

## **ERSTBEZUG: SCHÖNES BÜRO MIT 3 RÄUMEN mit separaten Eingängen, Kühlung und Tiefgaragenplatz**



**Objektnummer: 4331**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siebenbrunnengasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,11 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaltmiete (netto)	1.440,00 €
Kaltmiete	1.651,38 €
Betriebskosten:	211,38 €
Heizkosten:	32,21 €
Provisionsangabe:	

5.050,77 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH



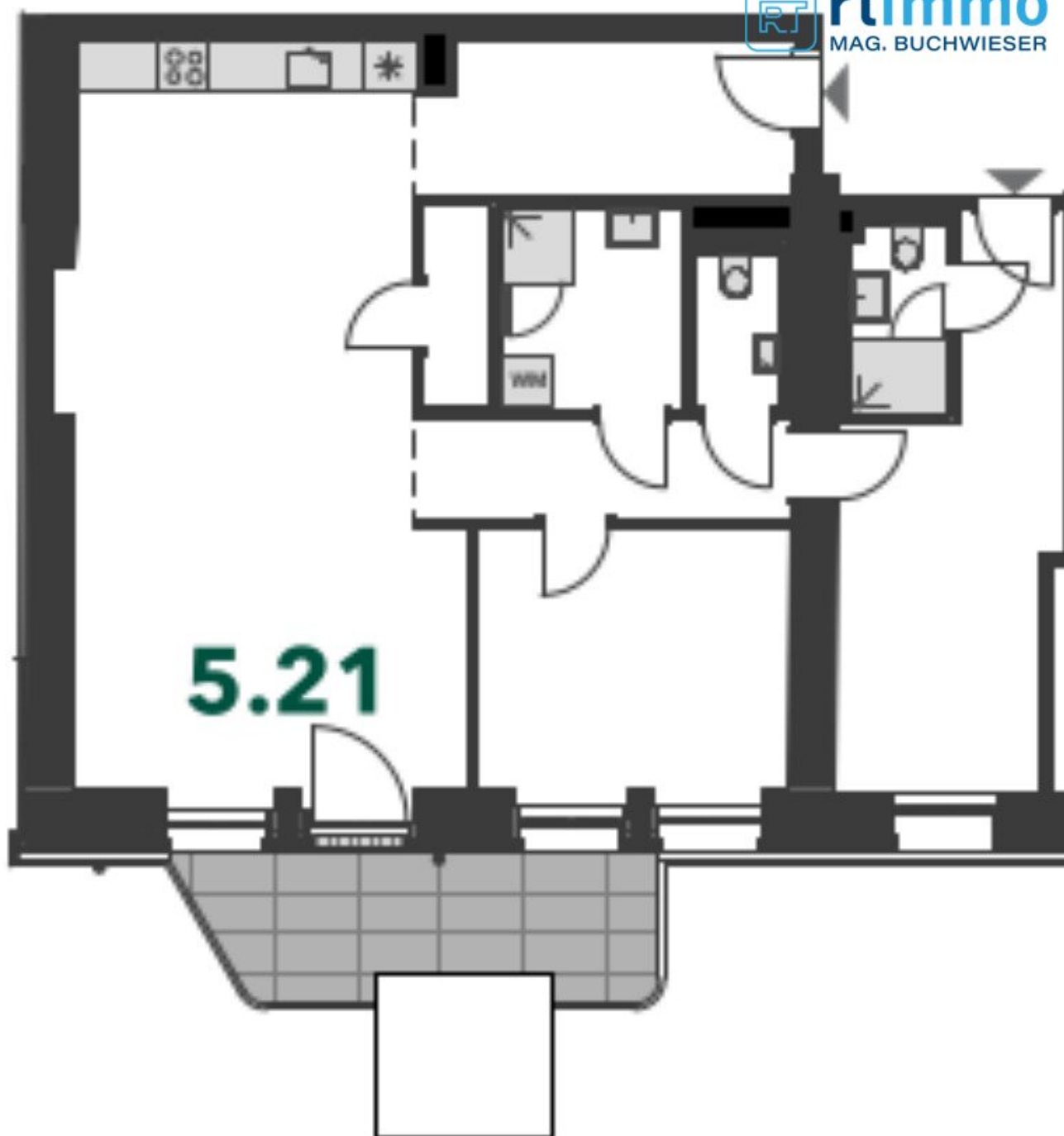








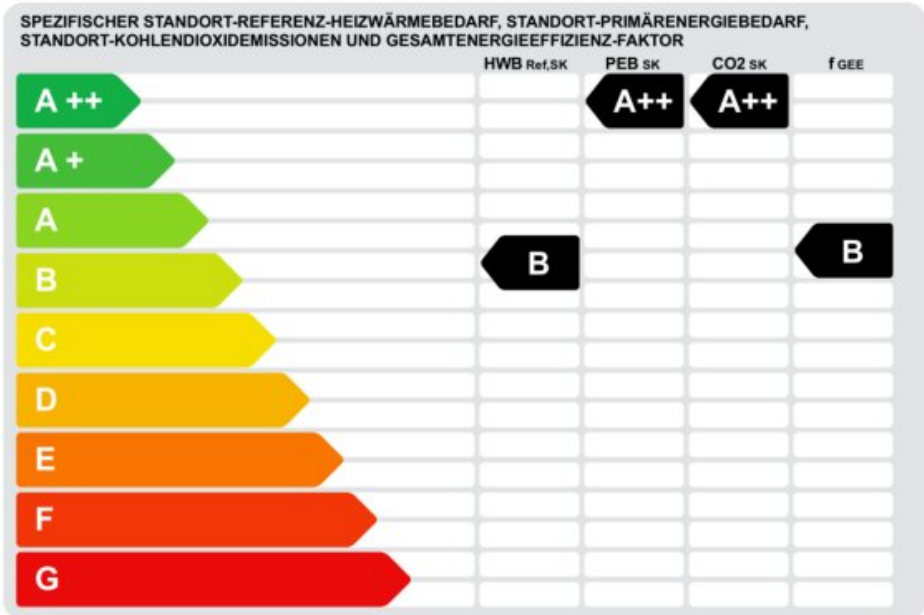




**7.2.6. Bauteil C – Wohnen (Sanierung)**

**Energieausweis für Wohngebäude**  
 OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	BVH Siebenbrunnengasse 21		
Gebäude(-teil)	Bauteil C - Wohnen Sanierung	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Siebenbrunnengasse 21	Katastralgemeinde	Margarethen
PLZ/Ort	1050 Wien-Margareten	KG-Nr.	01008
Grundstücksnr.	890/4	Seehöhe	181 m



**HWB:** 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.

**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).

**fGEE:** 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 Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-rem</sub>) Anteil auf.

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

**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 Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA/VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



## Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
 Ausgabe März 2015

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	6.819,47 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	5,65 m	mittlerer U-Wert	0,517 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	5.455,57 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	LEK <sub>r</sub> -Wert	20,27
Brutto-Volumen	29.541,79 m <sup>3</sup>	Heiztage	217 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	5.230,12 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3471 Kd	Bauweise	mittelschwere
Kompaktheit (AVV)	0,18 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Bauteil C - Wohnen Sanierung

Referenz-Heizwärmebedarf	<b>erfüllt</b>	36,07 kWh/m <sup>2</sup> a	≥ HWB <sub>ref,SK</sub>	29,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>SK</sub>	29,43 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen		E/LEB <sub>SK</sub>	68,31 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	<b>erfüllt</b> (alternativ zu EEB <sub>max,SK</sub> )	1,100	≥ f <sub>GEE</sub>	0,859
Erneuerbarer Anteil	<b>erfüllt</b>			

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	212.155 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	31,11 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	188.253 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	27,61 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	87.119 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	365.669 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	53,62 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		ϕ <sub>ANZ,H</sub>	1,32
Haushaltsstrombedarf	112.010 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	477.679 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	70,05 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	327.482 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	48,02 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	151.004 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub>	22,14 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	176.479 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	25,88 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	38.839 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	5,70 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,858
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	kal Prause iC
Ausstellungsdatum	03.04.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	02.04.2030		

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 der hier angegebenen abweichen.

## Objektbeschreibung

Dieser schöne und helle Arbeitsplatz mit zwei separaten Eingängen kommt zur sofortigen Vermietung. Das Büro ist ein Erstbezug, nachdem das komplette Haus saniert, und umgebaut wurde. Das Büro beeindruckt durch die hohen Räume und besteht aus einem großen Zimmer mit einem Ausgang auf den Balkon, zwei Bäder mit Dusche und einem weiteren großen Zimmer, welches einen separaten Eingang hat. Durch die beiden Eingänge lassen sich die Räume so gut wie unabhängig nutzen.

Zum Büro gehört ein Tiefgaragenplatz, der dazu gemietet werden kann. In der Anlage befindet sich auch ein Fitnesscenter, welches unentgeltlich benutzt werden kann.

### Infrastruktur:

- U4 Pilgramgasse zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar
- Buslinien: 12A, 14A, 59 A gleich in der Nähe
- alle Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Spar und Penny Markt usw. gleich ums Eck

### Kosten:

laufend

EUR 1683,59 Nettomiete +20%USt inkl. Kühlung

EUR 150 Garagenmiete +20%UST

Anfangs:

EUR 6.500 Kautio

EUR 5.139 Maklerhonorar +20%USt

EUR 1.212,19 Vergebührung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG  
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap