

# MODERNES BÜRO AUF DREI EBENEN IN BESTER LAGE - KLIMATISIERT



**Objektnummer: 4342**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Straße 76
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	118,53 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	98,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	35,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,09
Kaltmiete (netto)	1.482,38 €
Kaltmiete	1.940,71 €
Betriebskosten:	458,33 €
Provisionsangabe:	

6.986,56 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Wolfgang Buchwieser**

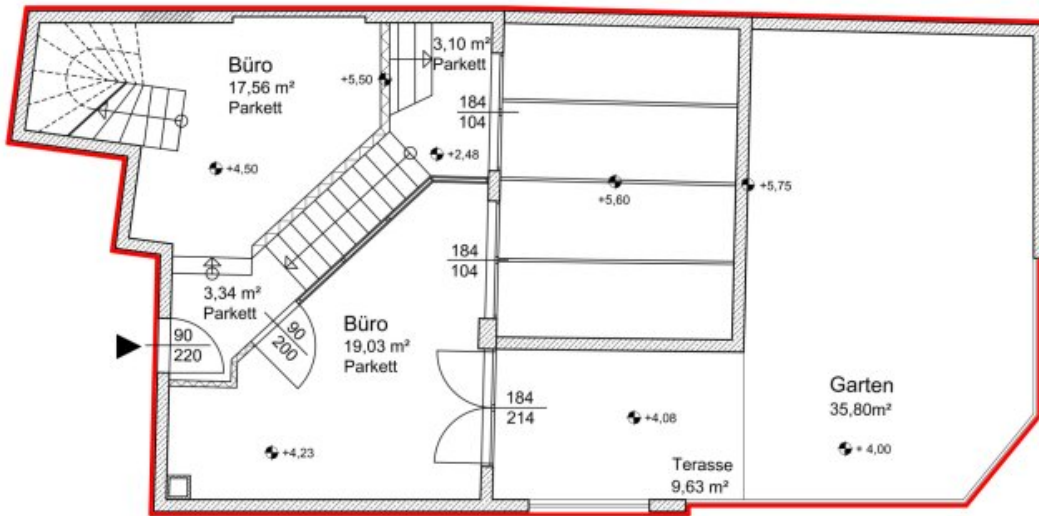
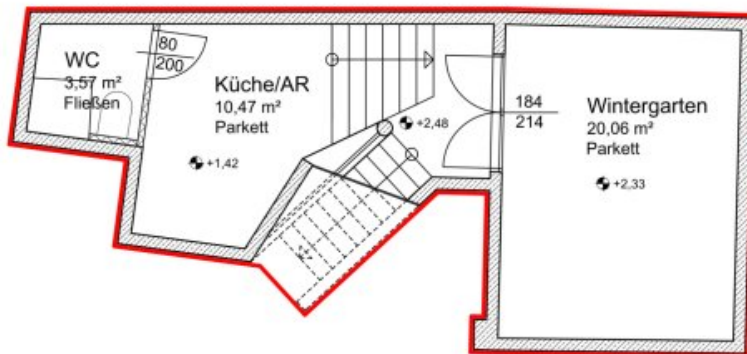
RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 5 und 6





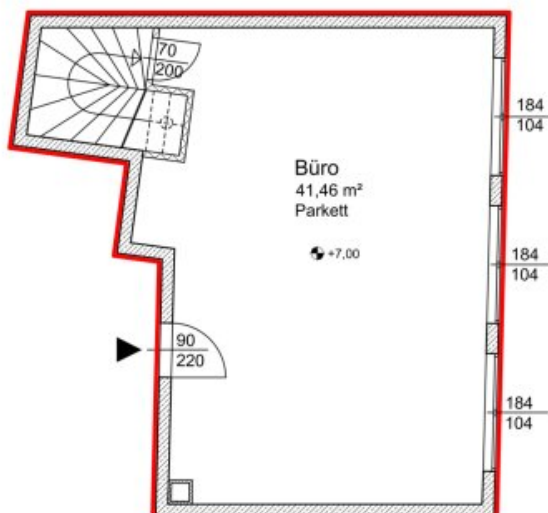







**Erdgeschoss**

**Untergeschoss**


Büro	17,56 m²
Büro	19,03 m²
Büro	41,46 m²
Halbpodest	3,10 m²
Halbpodest	3,34 m²
Küche/AR	10,47 m²
WC	3,57 m²
Nutzfläche	98,53 m²

Wintergarten	20,06 m²
Terrasse	9,63 m²
Garten	35,80 m²
Gesamt	65,49 m²

**Obergeschoss**

**Legende**

	Stahlbeton
	Mauerwerk
	Trockenbau

INDEX:	ÄNDERUNGEN/ANMERKUNGEN
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
BAUVORHABEN:	
Büro Lerchenfelderstraße 76	
PLANINHALT:	
Grundriss TOP 3/2 ( 4)	
Plannr.: 001	
Index:	Datum:
0	10.01.2023
GEZ:	MuAr
Planverfasser:	
	
	Maßstab:
	1:100

# Energieausweis für Wohngebäude

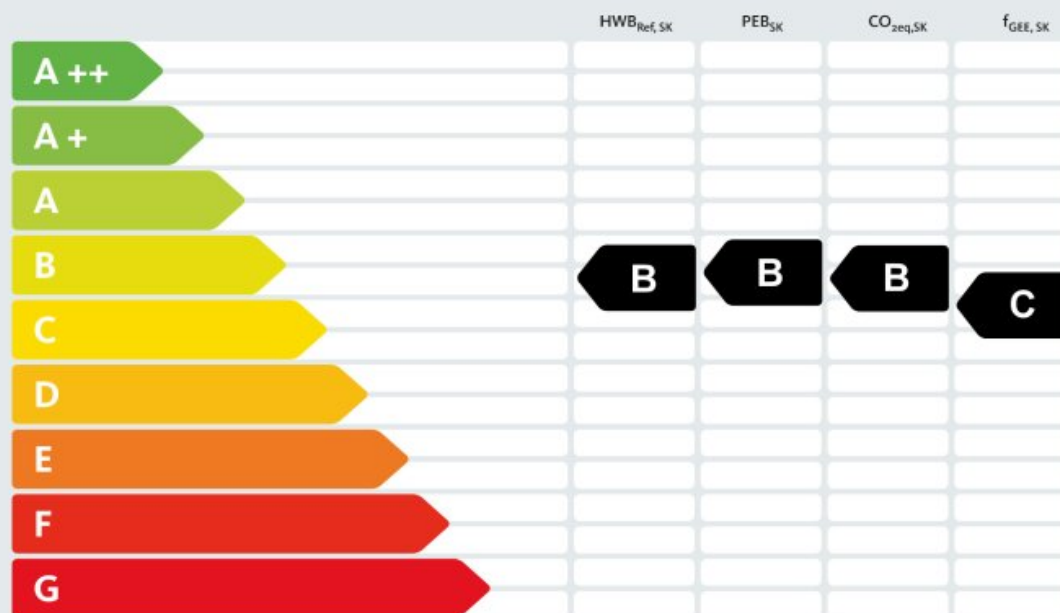
OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	Energieausweis 1080 Lerchenfelderstr. 76	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen Stiege 3 EG bis 8.OG	Baujahr	2000
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Lerchenfelderstraße 76	Katastralgemeinde	Josefstadt
PLZ/Ort	1080 Wien-Josefstadt	KG-Nr.	01005
Grundstücksnr.	923	Seehöhe	171 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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.

**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<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>nen</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.

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



# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1 450,2 m <sup>2</sup>	Heiztage	244 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1 160,1 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3642 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	4 102,9 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 023,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,25 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L <sub>c</sub> )	4,01 m	mittlerer U-Wert	0,690 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>c</sub> -Wert	34,63	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 38,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 38,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 101,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,09
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 63 006 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 43,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 59 223 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 40,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 14 821 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 123 572 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 85,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,07
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,24
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,59
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 33 029 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 156 601 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 108,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 190 753 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 131,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>n,ern</sub>,SK</sub> = 169 470 kWh/a	PEB <sub>n,ern,SK</sub> = 116,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ern</sub>,SK</sub> = 21 283 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 14,7 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 37 983 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 26,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,09
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	keine
Ausstellungsdatum	03.03.2022
Gültigkeitsdatum	02.03.2032
Geschäftszahl	1080Ler76

ErstellerIn en2-Consulting e.U.

Unterschrift

en2 - Consulting  
Ingenieurbüro Robert Pfeifer  
Mayergasse 11, 1020 Wien  
www.en2.at

## Objektbeschreibung

Dieses Büro wird in zentraler Lage des 8. Bezirks ab sofort vermietet. Es liegt in ruhiger Lage im Hoftrakt eines Hauses und ist daher sehr ruhig und im Grünen gelegen.

Die Büroflächen sind auf drei Ebene aufgeteilt, wobei die mittlere Ebene am besten als Geschäftsführungsetage bezeichnet werden kann, auf Grund des in Glas separierten Büros und einem Bereich davor für einen weiteren Schreibtisch, Von dort kommt man einerseits in den oberen großflächigen Bereich (der auch einen eigenen Eingang hat) und andererseits in die untere Ebene, welche einen sehr hellen großen Besprechungsraum Platz bietet( mit Glasdach) und weiters auch einen kleinen Küchenbereich.

Insgesamt ein sehr moderner und außergewöhnlicher Platz zum Arbeiten..

### Infrastruktur:

- U6 und U2 in 15min Radius
- Straßenbahn: 46
- Buslinie: 48A
- Apotheke, Hofer usw. in der Nähe

### Kosten:

laufend

EUR 1.940,71 Nettomiete inkl. Heizung +20%USt

Anfangs:

EUR 8.500 Kautions

EUR 3 Bruttomonatsmieten +20%USt Maklerhonorar

EUR 838,39 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 <275m  
Klinik <400m  
Krankenhaus <975m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <325m  
Universität <275m  
Höhere Schule <325m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <950m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <500m  
Polizei <325m

### **Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <625m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <625m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap