

**Büroeinheiten mit Badezimmer am Südring ++  
KLAGENFURT ++**



**Objektnummer: 6349/1254**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>                  | Büro / Praxis - Bürofläche    |
| <b>Land:</b>                 | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| <b>Baujahr:</b>              | 2006                          |
| <b>Zustand:</b>              | Nach_vereinbarung             |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                        |
| <b>Nutzfläche:</b>           | 63,57 m <sup>2</sup>          |
| <b>Gesamtfläche:</b>         | 63,57 m <sup>2</sup>          |
| <b>Bürofläche:</b>           | 63,57 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>               | 2                             |
| <b>Bäder:</b>                | 1                             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 381,67 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>             | 477,03 €                      |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 6,00 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>       | 95,36 €                       |
| <b>Heizkosten:</b>           | 127,14 €                      |
| <b>USt.:</b>                 | 120,83 €                      |
| <b>Infos zu Preis:</b>       |                               |

zzgl. 96,00 EUR brutto Mietvertragsgebühr

### Provisionsangabe:

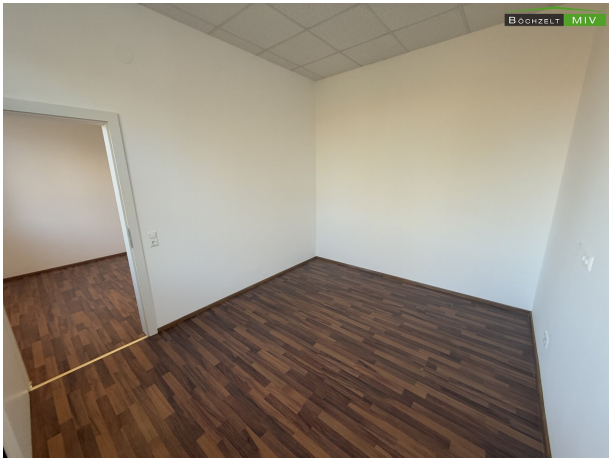
2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

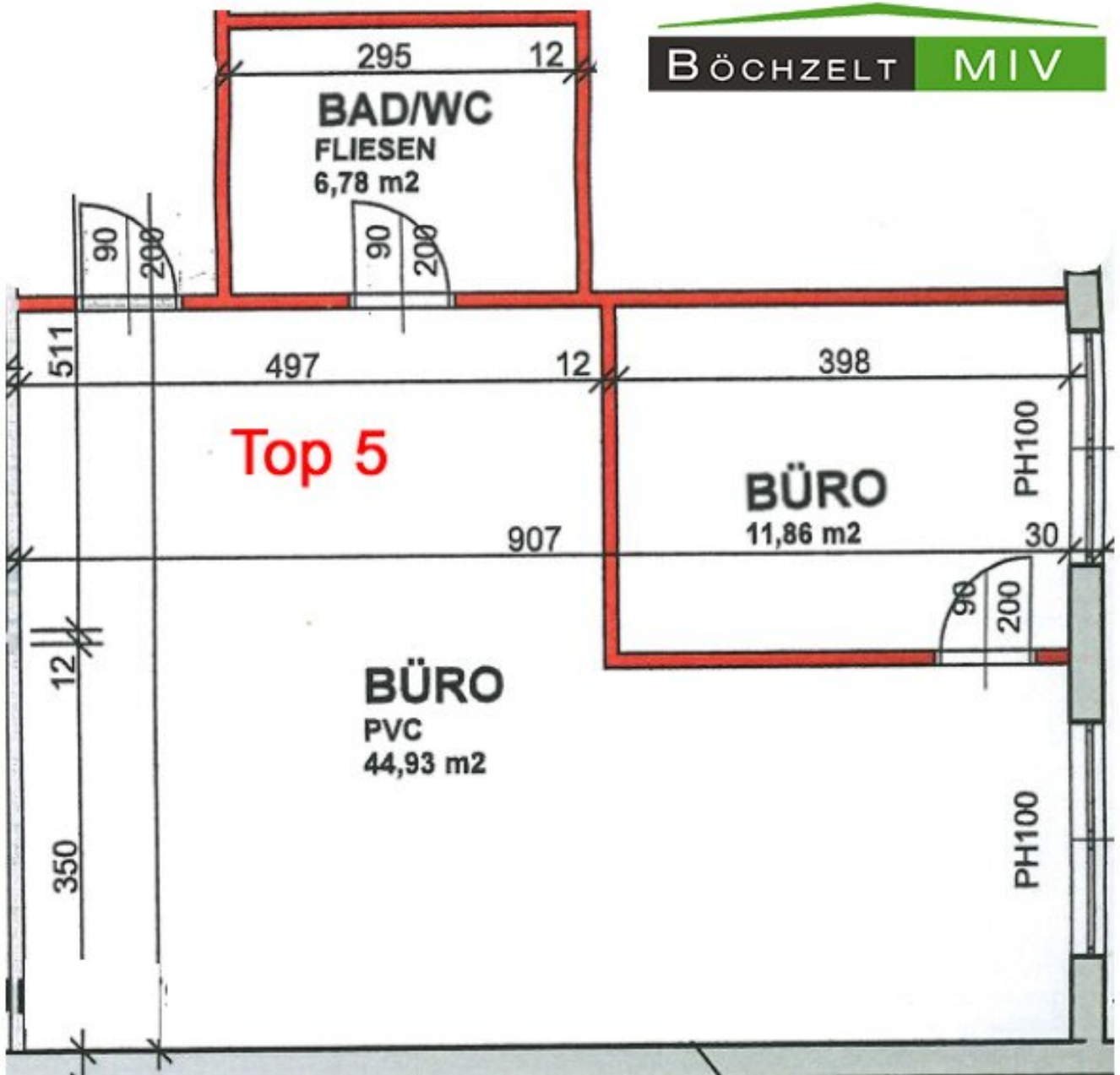
## Ihr Ansprechpartner











|                                    | Top 1<br>70,68 m <sup>2</sup> | Top 2<br>69,32 m <sup>2</sup> | Top 4<br>72,88 m <sup>2</sup> |  |  |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Hauptmietzins                      | € 423,45                      | € 415,71                      | € 436,59                      | € 381,67                                                                           |  |
| Betriebskosten                     | € 106,02                      | € 103,98                      | € 109,32                      | € 95,36                                                                            |  |
| Heizkosten                         | € 141,36                      | € 138,64                      | € 145,76                      | € 127,14                                                                           |  |
| netto                              | € 670,83                      | € 658,33                      | € 691,67                      | € 604,17                                                                           |  |
| USt. 20 %                          | € 134,17                      | € 131,67                      | € 138,33                      | € 120,83                                                                           |  |
| <b>brutto</b>                      | <b>€ 805,00</b>               | <b>€ 790,00</b>               | <b>€ 830,00</b>               | <b>€ 725,00</b>                                                                    |  |
| <b>HMZ pro m<sup>2</sup> netto</b> | <b>€ 5,99</b>                 | <b>€ 6,00</b>                 | <b>€ 5,99</b>                 | <b>€ 6,00</b>                                                                      |  |

#### Nebenkosten:

|                 |                   |                   |                   |                   |                         |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Kaution         | € 2.414,99        | € 2.369,99        | € 2.490,01        | € 2.174,99        |                         |
| Provision       | € 1.609,99        | € 1.579,99        | € 1.660,01        | € 1.450,00        | brutto inkl. 20% USt.   |
| MV-Gebühr       | € 96,00           | € 96,00           | € 96,00           | € 96,00           | brutto inkl. 20% USt.   |
| Finanzamtgebühr | € 289,80          | € 284,40          | € 298,80          | € 261,00          | bei 3 Jahres-Befristung |
| <b>Gesamt</b>   | <b>€ 4.410,78</b> | <b>€ 4.330,38</b> | <b>€ 4.544,82</b> | <b>€ 3.981,99</b> |                         |

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

BÖCHZELT

MIV

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

|                    |                          |                        |                             |
|--------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | Enzinger Immobilien GmbH | <b>Umsetzungsstand</b> | Planung                     |
| Gebäude(-teil)     | Wohnen                   | Baujahr                | 2007                        |
| Nutzungsprofil     | Bürogebäude              | Letzte Veränderung     |                             |
| Straße             | Schaußgasse 9            | Katastralgemeinde      | St. Ruprecht bei Klagenfurt |
| PLZ/Ort            | 9020 Klagenfurt          | KG-Nr.                 | 72175                       |
| Grundstücksnr.     | 984/1                    | Seehöhe                | 435 m                       |

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

|             | HWB <sub>Ref, SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq, SK</sub> | f <sub>GEE, SK</sub> |
|-------------|------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>A ++</b> |                        |                   |                       |                      |
| <b>A +</b>  |                        |                   |                       |                      |
| <b>A</b>    |                        |                   |                       | <b>A</b>             |
| <b>B</b>    |                        | <b>B</b>          |                       |                      |
| <b>C</b>    | <b>C</b>               |                   |                       |                      |
| <b>D</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>E</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>F</b>    |                        |                   |                       |                      |
| <b>G</b>    |                        |                   |                       |                      |

**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 **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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</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)                  | 3 482,0 m²  |
| Bezugsfläche (BF)                         | 2 785,6 m²  |
| Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )          | 13 809,2 m³ |
| Gebäude-Hüllfläche (A)                    | 7 432,3 m²  |
| Kompaktheit (A/V)                         | 0,54 l/m    |
| charakteristische Länge (L <sub>c</sub> ) | 1,86 m      |
| Teil-BGF                                  | - m²        |
| Teil-BF                                   | - m²        |
| Teil-V <sub>B</sub>                       | - m³        |

## Wohnen

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Heiztage               | 265 d       |
| Heizgradtage           | 3922 Kd     |
| Klimaregion            | SB          |
| Norm-Außentemperatur   | -13,7 °C    |
| Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C     |
| mittlerer U-Wert       | 0,300 W/m²K |
| LEK <sub>i</sub> -Wert | 23,54       |
| Bauweise               | schwere     |

## EA-Art:

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Art der Lüftung               | Fensterlüftung |
| Solarthermie                  | - m²           |
| Photovoltaik                  | - kWp          |
| Stromspeicher                 | - kWh          |
| WW-WB-System (primär)         | kombiniert     |
| WW-WB-System (sekundär, opt.) | -              |
| RH-WB-System (primär)         | Wärmepumpe     |
| RH-WB-System (sekundär, opt.) | -              |
| Kältebereitstellungs-System   | -              |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

|                               |                         |              |
|-------------------------------|-------------------------|--------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> = | 53,4 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> =     | 50,6 kWh/m²a |
| Außeninduzierter Kühlbedarf   | KB* <sub>RK</sub> =     | 1,0 kWh/m²a  |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> =     | 57,7 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub> =   | 0,73         |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                            |               |                            |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,Ref,SK</sub> =    | 229 180 kWh/a | HWB <sub>Ref,SK</sub> =    | 65,8 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> =        | 216 091 kWh/a | HWB <sub>SK</sub> =        | 62,1 kWh/m²a  |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>tw</sub> =          | 8 430 kWh/a   | WWWB =                     | 2,4 kWh/m²a   |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>HEB,SK</sub> =      | 60 932 kWh/a  | HEB <sub>SK</sub> =        | 17,50 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                            |               | e <sub>AWZ,WW</sub> =      | 1,85          |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                            |               | e <sub>AWZ,RH</sub> =      | 0,20          |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                            |               | e <sub>AWZ,H</sub> =       | 0,26          |
| Betriebsstrombedarf                  | Q <sub>BSB</sub> =         | 59 052 kWh/a  | BSB =                      | 17,0 kWh/m²a  |
| Kühlbedarf                           | Q <sub>KB,SK</sub> =       | 78 568 kWh/a  | KB <sub>SK</sub> =         | 22,6 kWh/m²a  |
| Kühlenergiebedarf                    | Q <sub>KEB,SK</sub> =      | 0 kWh/a       | KEB <sub>SK</sub> =        | 0,0 kWh/m²a   |
| Energieaufwandszahl Kühlen           |                            |               | e <sub>AWZ,K</sub> =       | 0,00          |
| Befeuchtungsenergiebedarf            | Q <sub>BefEB,SK</sub> =    | 0 kWh/a       | BefEB <sub>SK</sub> =      | 0,0 kWh/m²a   |
| Beleuchtungsenergiebedarf            | Q <sub>BelEB</sub> =       | 89 696 kWh/a  | BelEB =                    | 25,8 kWh/m²a  |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> =      | 209 681 kWh/a | EEB <sub>SK</sub> =        | 60,2 kWh/m²a  |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> =      | 341 779 kWh/a | PEB <sub>SK</sub> =        | 98,2 kWh/m²a  |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEB,nern,SK</sub> = | 213 874 kWh/a | PEB <sub>nern,SK</sub> =   | 61,4 kWh/m²a  |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEB,ern,SK</sub> =  | 127 905 kWh/a | PEB <sub>ern,SK</sub> =    | 36,7 kWh/m²a  |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub> =    | 47 597 kg/a   | CO <sub>2eq,SK</sub> =     | 13,7 kg/m²a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                            |               | f <sub>GEE,SK</sub> =      | 0,71          |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> =      | 0 kWh/a       | PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = | 0,0 kWh/m²a   |

## ERSTELLT

|                   |            |
|-------------------|------------|
| GWR-Zahl          |            |
| Ausstellungsdatum | 12.12.2024 |
| Gültigkeitsdatum  | 11.12.2034 |
| Geschäftszahl     |            |

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| ErstellerIn  | Steinberger Bau GmbH |
| Unterschrift |                      |

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

## Vier Büroeinheiten am Südring in Klagenfurt!

Derzeit befinden sich noch **vier verfügbare Büroeinheiten** im **1. OG** dieser Liegenschaft zur Vermietung. Die Größe der jeweiligen Einheiten ist dabei **zwischen 63,57 und 72,88 m²**. Die Nutzung ist vielseitig und es könnte ein Büro, sowie ein Nagelstudio, Massageraum oder dergleichen eingerichtet werden.

Für die Versorgung der Mitarbeiter und Kunden ist gesorgt, denn die Einheiten (außer Top 1) verfügen über **Teeküchen**. Auch ein separater Raum mit **Sanitäranlagen** ist vorhanden. Ansonsten bestehen sämtliche Einheiten aus einem **großen Büroraum**, der auch den Eingangsbereich darstellt, sowie einem **kleineren Büroraum**. Top 1 und Top 2 verfügen überdies über eine knapp 12 m² große **Loggia** (unbeheizt), auf der man die Mittagspause gemütlich genießen kann. **Große Fensterflächen** sorgen für viel **natürliches Licht** in den Büroräumlichkeiten. Die Objekte sind mit **Rasterdecken** ausgestattet, sodass hier auch **Rasterleuchten** zur Beleuchtung eingebaut werden können. In den Büroräumlichkeiten finden sich **Laminatböden** wieder, in den Sanitärräumlichkeiten **Fliesen**. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit **Fußbodenheizung**. Die **Heizkosten** sind im Mietpreis bereits als Akonto **inkludiert**.

**Adaptierungen** der Büroeinheiten sind **nach Absprache** und gegen Aufpreis **möglich**. Näheres dazu kann gerne in einem persönlichen Gespräch, oder bei einer Besichtigung vor Ort besprochen werden. Die **Zusammenlegung** von Büroeinheiten ist theoretisch ebenso möglich. Die Vermietung erfolgt **ausschließlich zu gewerblichen Zwecken, keine Wohnnutzung** möglich!

**Übersicht** über die Büroeinheiten:

**Top 1:** vermietet

**Top 2:** vermietet

**Top 3:** vermietet

**Top 4:** vermietet

**Top 5:** großer Büroraum mit Teeküche ca. 44,93 m², kleinerer Büroraum ca. 11,86 m² sowie Sanitärbereich ca. 6,78 m². **Gesamtnutzfläche** ca. **63,57 m²**. Gesamtpreis brutto inkl. Betriebs- und Heizkosten **725,00 €**.

*Sie haben Interesse? Dann überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter 03512/822 37-71 oder gleich bei Hrn. Tobias Weigl unter 0660/4740573!*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap