# 7350 Oberpullendorf - Geschäftslokal und Büroflächen im Stadtzentrum von Oberpullendorf



Objektnummer: 960/68788

Eine Immobilie von s REAL



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Halle / Lager / Produktion

Land: Österreich

PLZ/Ort: 7350 Oberpullendorf

Nutzfläche: 189,78 m<sup>2</sup>

Zimmer:

**Keller:** 27,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: G 282,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

6

380,31 €

Gesamtenergieeffizienzfaktor:F 3,61Kaltmiete (netto)1.500,00 ∈Kaltmiete1.880,31 ∈

Provisionsangabe:

Betriebskosten:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Marco Antonio Stipsits**

Region NÖ Süd und Burgenland Hauptstrasse 39 2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26331 H +43 664 8183713

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























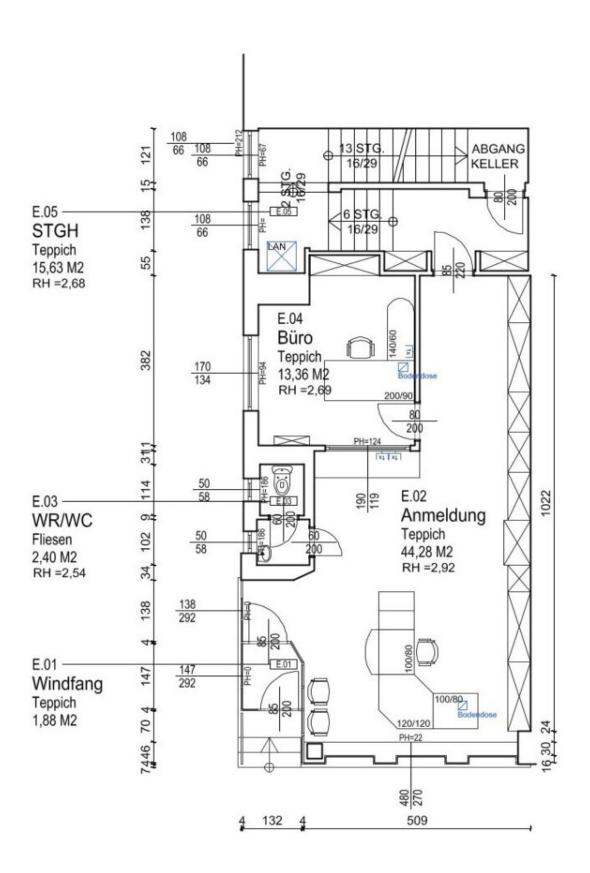




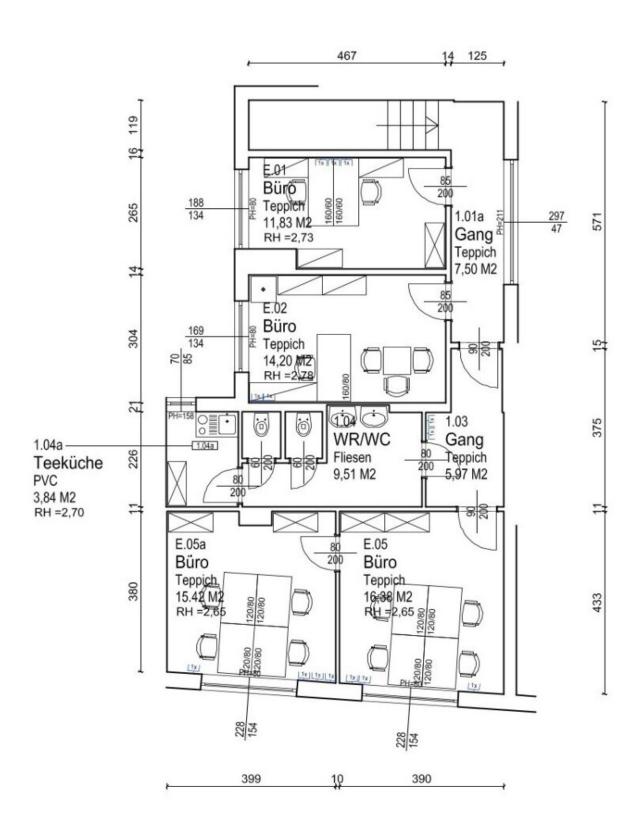














# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

Oll-Richtlinie 6
A gabe: April 2019



BEZEICH II II IN (6) | EA-21-112 | 7 350 H uptstraße 22 Umsetzungsstand Bestand Gebäude(-teil) Baujahr Būro Nutzungsprofil Bürogeb äude Letzte Veränderung Straße Hauptstraße 22 Katastralgemeinde Oberpullendorf PLZ/Ort 7350 Oberpullen dorf KG-Nr. 33043 297/3 Grundstücksnr. Seehöhe 242 m

# 

HWB<sub>baf</sub> Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmernenge, 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 betücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmespeicherun

Kill: 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 Kählebereitstellung berücksichtigt.

RX: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

BeIEB: 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.

Effit: Der Kindenergiebedarf umfast zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieberträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarf, Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (üleferenergiebedarf).

fessi Der Gesamtenergieeffiziens-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abstiglich alffälliger Endenergieerträge und zuzüglich des datür notwendigen Hillsenergiebedarfs und andererseits einem Keferenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB $_{\rm ern}$ ) und einen nicht erneuerbaren (PEB $_{\rm nero}$ ) Anteil auf.

CO<sub>2</sub>eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Squivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich Jener für Vorketten.

\$K: 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 Energieausseis entspricht den Vergaben der DiB-Richtlinie 6., Energieeinsparung und Witmeschutz" der Österreichischen Institutz für Bautechnik in Limeetzung der Richtlinie 2010/FVEU vom 16. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffusieru von Geblucken bzw. 2010/F4/EU vom 36. Mai 2018 und des Energieausseis-Verlage-Gesetzes (EANG). Der Ermittlungszeitzum für die Komerniensfahteren für Primakenergie und Kehlendissidentsidenen ist für Steenz 2018-09. und cs. wurden übliche Allekaldensregeln unterstellt.

ArchiPHYSIK 18.1.17 - lizenziert für TÜV AUSTRIA SERVICES GMBH

SSEB

04.04.2022



# **Objektbeschreibung**

Die Lage und die damit verbundene Erreichbarkeit der Immobilie in unmittelbarer Nähe des Zentrums der Bezirkshauptstadt ist wirklich großartig!

Hierdurch werden selbstverständlich zielgerichtete Kunden, als auch Laufkundschaften angesprochen!

Zur Vermietung gelangen ca. 190 m² Nutzfläche, welche sich auf die Geschäftsfläche im Erdgeschoss, die Büroflächen im Obergeschoss und die Lagerfläche im Kellergeschoß wie folgt aufteilen:

#### **Erdgeschoss**

44,28 m<sup>2</sup> Empfang

1,88 m<sup>2</sup> Windfang

2,40 m<sup>2</sup> WC

13,36 m<sup>2</sup> Büro

15,63 m<sup>2</sup> Stiegenhaus

77,55 m<sup>2</sup> + 1,5 m<sup>2</sup> Podest Kellerabgang = **79,05 m<sup>2</sup>** 

#### Obergeschoss

11,83 m<sup>2</sup> Büro 1

14,20 m<sup>2</sup> Büro 2

7,50 m<sup>2</sup> Gang

5,97 m<sup>2</sup> Gang



15,42 m<sup>2</sup> Büro 3

16,38 m<sup>2</sup> Büro 4

9,51 m<sup>2</sup> Nassraum/WC

3,84 m² Teeküche

84,65 m<sup>2</sup>

#### Kellergeschoss

Heiz- und Lagerraum

Lagerraum

ca. 27 m<sup>2</sup>

Die Miete beträgt € 1.500,- plus € 380,31 Betriebskosten (netto).

Der Eigentümer ist bereit ein entsprechendes Budget für die Umgestaltung bzw. Instandsetzung zu investieren!

Im Keller ist eine Gasheizung etabliert.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Krankenhaus <1.000m Apotheke <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <4.000m



#### ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Einkaufszentrum < 1.000m

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

