# Arztpraxis oder Kosmetiksalon

**Objektnummer: 1688**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis - Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9020 Klagenfurt am Wörthersee |
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 156,56 m² |
| **Lagerfläche:** | 44,58 m² |
| **Verkaufsfläche:** | 111,98 m² |
| **Stellplätze:** | 5 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,83 |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.500,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.850,00 € |
| **Miete / m²** | 9,58 € |
| **Betriebskosten:** | 350,00 € |
| **USt.:** | 370,00 € |

**Provisionsangabe:**

6.660,00 € inkl. 20% USt.

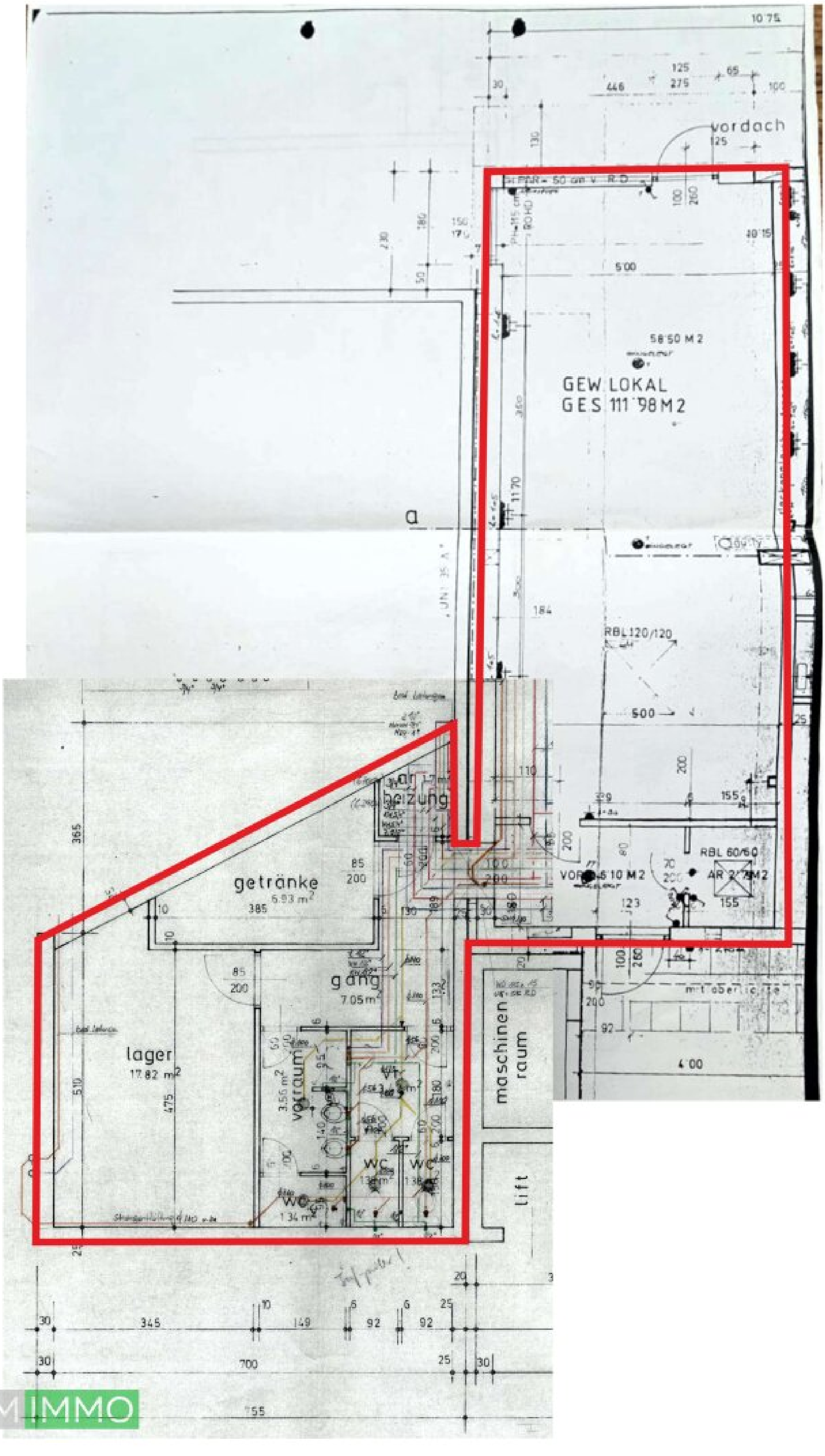
## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Pusnik**

AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH
Liesingtalstraße 107

OSTERIA PANTA RHEI
OSTERIA

AOM IMMO


vordach
GEW.LOKAL
GES.111.98M2
58.50 M2
RBL 120/120
RBL 60/60
heizung
getränke
6.93 m²
gang
7.05 m²
lager
17.82 m²
vorraum
3.56 m²
wc
1.34 m²
wc
1.38 m²
wc
1.38 m²
maschinen
raum
lift
mit oberlichte
AOM IMMO

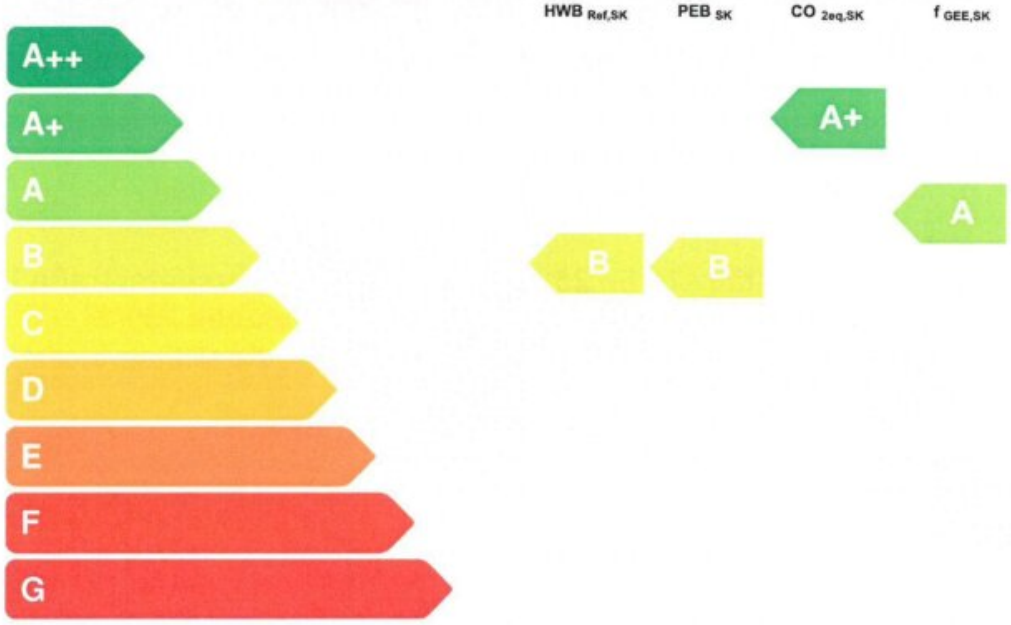
# Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OIB-Richtlinie 6**
**Ausgabe: April 2019**

e:msa ENERGIEBERATUNGS GmbH
Feldkirchner Straße 102 · A-9020 Klagenfurt
Tel.: 0463 / 418 200 · info@emsa.at · www.emsa.at

| **BEZEICHNUNG** | | **Umsetzungsstand** | Ist-Zustand |
|---|---|---|---|
| Gebäude(-teil) | | Baujahr | 1980 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | |
| Straße | | Katastralgemeinde | Gurlitsch I |
| PLZ/Ort | 9020 Klagenfurt | KG-Nr. | 72117 |
| Grundstücksnr. | | Seehöhe | 440 m |

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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 **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 $_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB $_{n.ern.}$) 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 Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



AOM IMMO

# Objektbeschreibung

**Top Verkaufslokal für Arztpraxis oder einem Kosmetiksalon**

Das Verkaufslokal bietet eine Gesamtfläche von 156.56m². 2 Stellplätze Eigentum, 3 Stellplätze kostenlose Mitbenützung.

Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich Ihre Chance auf eine erfolgreiche Zukunft in der Gastronomie! Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Immobilie näher zu bringen und Sie bei Ihrem nächsten Geschäftsvorhaben zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m
Straßenbahn <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap