BÜRO MIT GARTEN UND ERFOLGSFLAIR

Objektnummer: 4553

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Bürofläche:	79,58 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Garten:	41,34 m²
Keller:	5,60 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaltmiete (netto)	1.185,21 €
Kaltmiete	1.522,44 €
Betriebskosten:	337,23 €

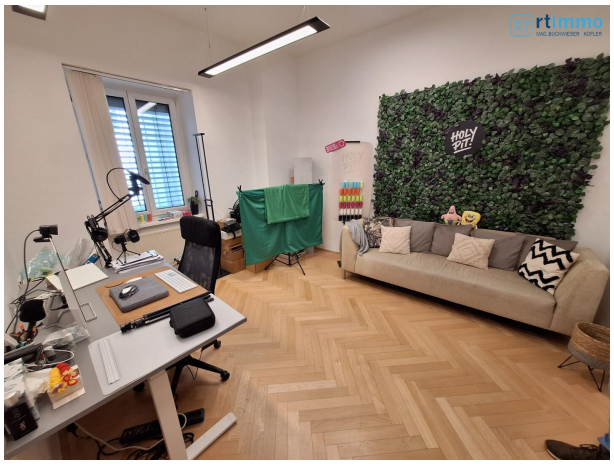
Provisionsangabe:

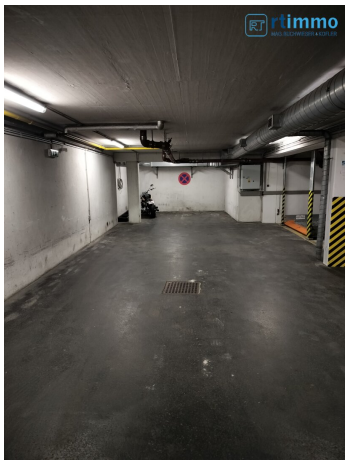
4.567,32 €

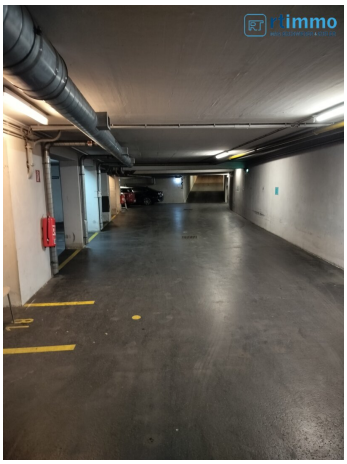
Ihr Ansprechpartner

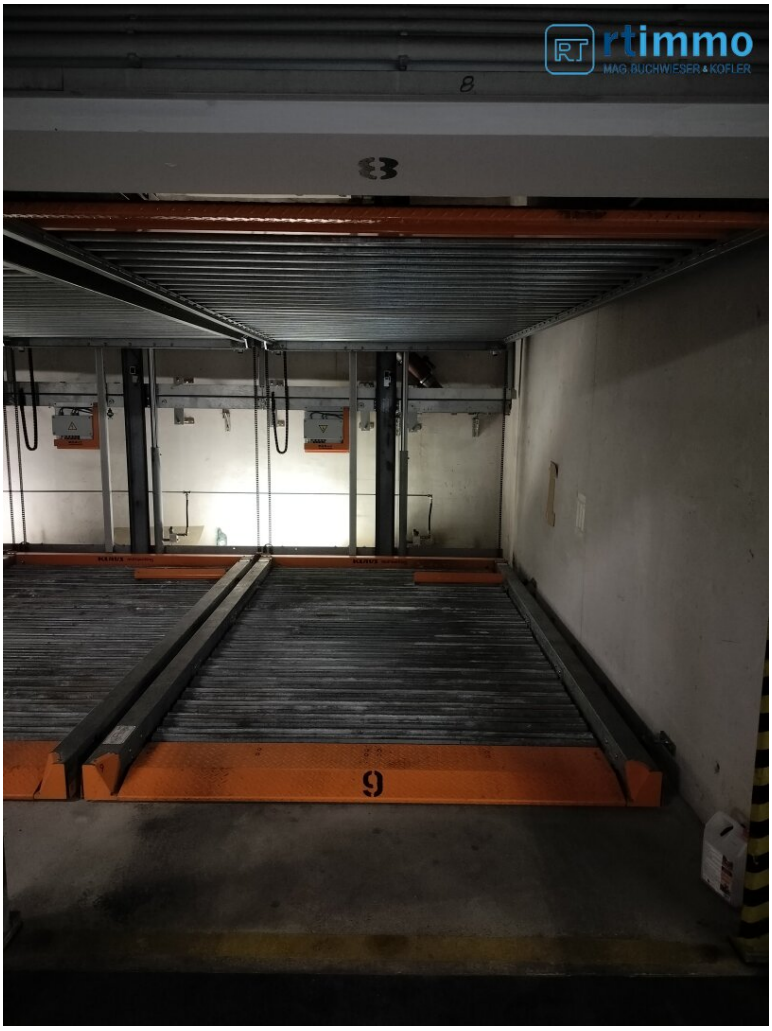
Oleg Gumeniuk

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 / 5
1190 Wien

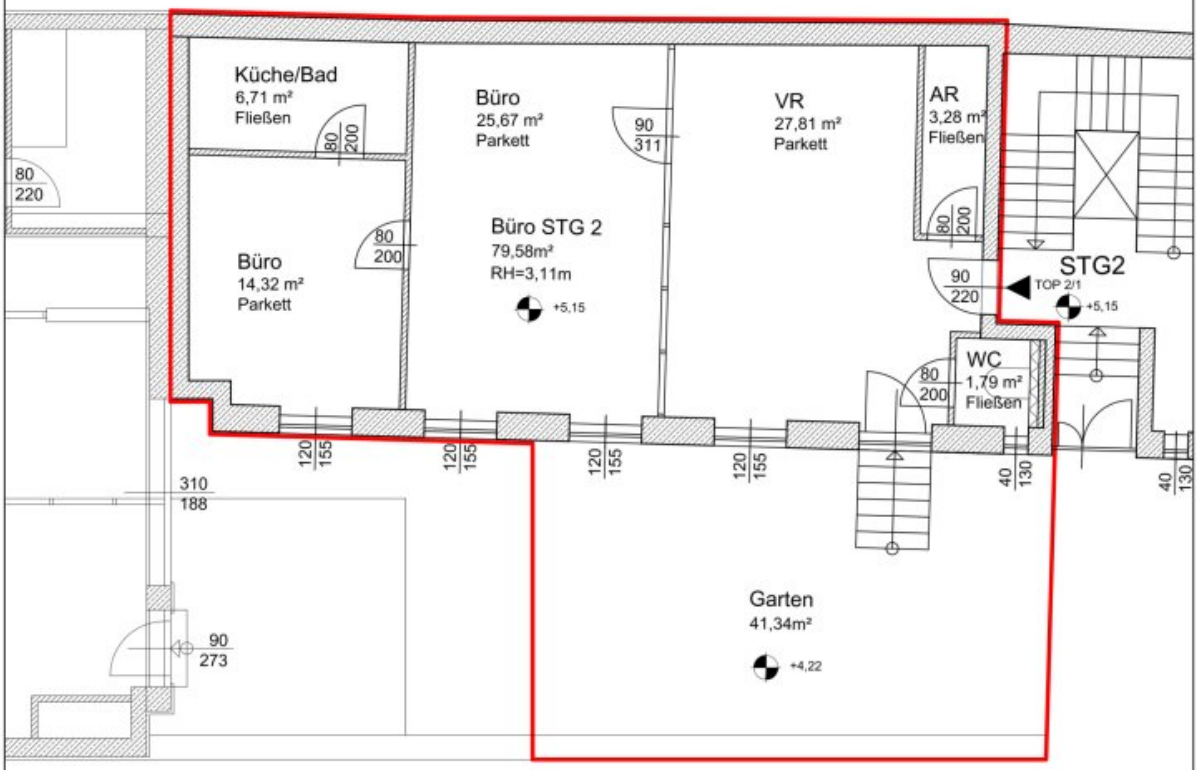







rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER
8
9

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



Legende

- Stahlbeton
- Mauerwerk
- Trockenbau

Büro	14,32 m²
Büro	25,67 m²
Abstellraum	3,28 m²
Vorraum	27,81 m²
Küche/Bad	6,71 m²
WC	1,79 m²
Nutzfläche	79,58 m²

Garten	41,34 m²
Gartenfl.	41,34 m²

INDEX:	ÄNDERUNGEN/ANMERKUNGEN
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	

BAUVORHABEN: Büro Lerchenfelderstraße 74

PLANINHALT: Grundriss TOP 2/1

Plannr.: 001

Index:	Datum:
0	10.01.2023
GEZ:	MuAr

Planverfasser: GERSTL BAU GmbH & Co KG

Maßstab: 1:100

SOL4IEA - Institut für Energieausweise
eine Marke der Baumeister Schenk GesmbH
Flötzersteig 237
1140 Wien
01 911 36 44
office@sol4iea.at

ENERGIEAUSWEIS

1080 Wien, Lerchenfelder Str. 74 - Stiege 3

Wohnungseigentümergemeinschaft
Lerchenfelder Straße 74
1080 Wien

23.02.2019

Energieausweis für Wohngebäude

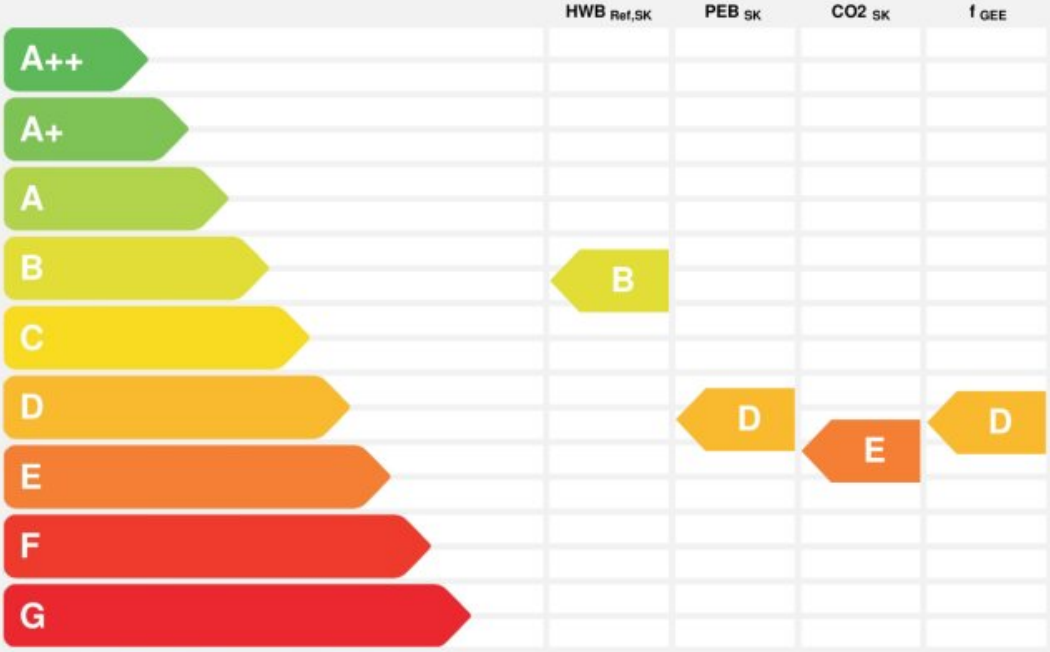
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

rtimmo MAG. BUCHWIESER & KOFLER

BEZEICHNUNG	1080 Wien, Lerchenfelder Str. 74 - Stiege 3		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1993
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Lerchenfelderstraße 74	Katastralgemeinde	Josefstadt
PLZ/Ort	1080 Wien-Josefstadt	KG-Nr.	1005
Grundstücksnr.	909	Seehöhe	205 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



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.

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 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 ern.) und einen nicht erneuerbaren (PEB n.ern.) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem 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 OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). 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 ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

rtimmo MAG. BUCHWIESER & KOFLER

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.753 m²	charakteristische Länge	3,53 m	mittlerer U-Wert	0,66 W/m²K
Bezugsfläche	1.403 m²	Heiztage	209 d	LEK_T -Wert	35,8
Brutto-Volumen	5.224 m³	Heizgradtage	3496 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.481 m²	Klimaregion	N	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (A/V)	0,28 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,2 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	**k.A.**	$HWB_{Ref,RK}$	39,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	39,4 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	**k.A.**	E/LEB_{RK}	208,1 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	**k.A.**	f_{GEE}	2,31
Erneuerbarer Anteil	**k.A.**		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	73.625 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	42,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	73.625 kWh/a	HWB_{SK}	42,0 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	22.399 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	345.292 kWh/a	HEB_{SK}	196,9 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		$e_{AWZ,H}$	3,60
Haushaltsstrombedarf	28.798 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	374.090 kWh/a	EEB_{SK}	213,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	459.434 kWh/a	PEB_{SK}	262,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	442.094 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	252,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	17.340 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	9,9 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	89.461 kg/a	$CO2_{SK}$	51,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f_{GEE}	2,31
Photovoltaik-Export		$PV_{Export,SK}$	

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 23.02.2019

Gültigkeitsdatum 22.02.2029

ErstellerIn SOL4IEA - Institut für Energieausweise
Flötzersteig 237
1140 Wien

Unterschrift

SOL4IEA

eine Marke der [illegible] GesmbH
1140 Wien, Flötzersteig 237 Tel: 01/[illegible] 36 44
Mail: office@sol4iea.at Web: www.sol4iea.at

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.

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER

Datenblatt GEQ
1080 Wien, Lerchenfelder Str. 74 - Stiege 3

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien-Josefstadt

HWB_{SK} 42 f_{GEE} 2,31

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	1.753	m²	Wohnungsanzahl	15
Konditioniertes Brutto-Volumen	5.224	m³	charakteristische Länge l_C	3,53 m
Gebäudehüllfläche A_B	1.481	m²	Kompaktheit A_B / V_B	0,28 m^{-1}

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Ergebnisse Standortklima (Wien-Josefstadt)

Transmissionswärmeverluste Q_T		95.406 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	Luftwechselzahl: 0,4	48.453 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		36.519 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	mittelschwere Bauweise	33.022 kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h		73.625 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q_T	90.957 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q_V	46.194 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	35.208 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	31.871 kWh/a
Heizwärmebedarf Q_h	69.109 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)

Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung

Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

Anmerkung:
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

Objektbeschreibung

Ab sofort gelangt dieses charmante Büro in bester Lage des 8. Bezirks zur Vermietung. Es befindet sich im ruhigen Hoftrakt eines gepflegten Altbauhauses – ein idealer Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Räumlichkeiten umfassen drei großzügige, helle Arbeitszimmer und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kreativstudio, Kanzlei oder ruhiger Arbeitsplatz. Das absolute Highlight: Ein wunderschöner Garten, der zum Verweilen in den Pausen oder zum kreativen Arbeiten im Freien einlädt.

Ein Ort, an dem Erfolg wachsen kann – ruhig, inspirierend und bestens angebunden.

Infrastruktur:

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

Kosten:

laufend

EUR 1.522,44 Nettomiete +20%USt

Anfangs:

EUR 7.000,- Kaution

EUR 3 Bruttomonatsmieten +20%USt Maklerhonorar

EUR 876,77- Vergebührung

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.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap