

Ruhiges Büro mit Eigengarten Ruhelage Innenhof Lerchenfelder Straße



Objektnummer: 4609

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 €

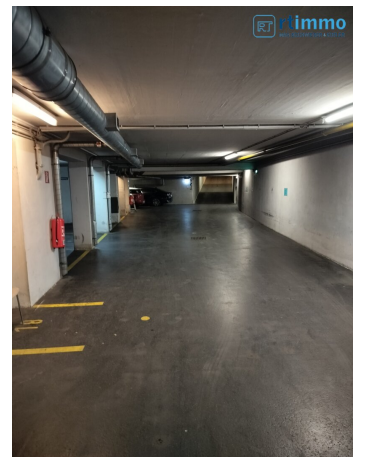
Ihr Ansprechpartner

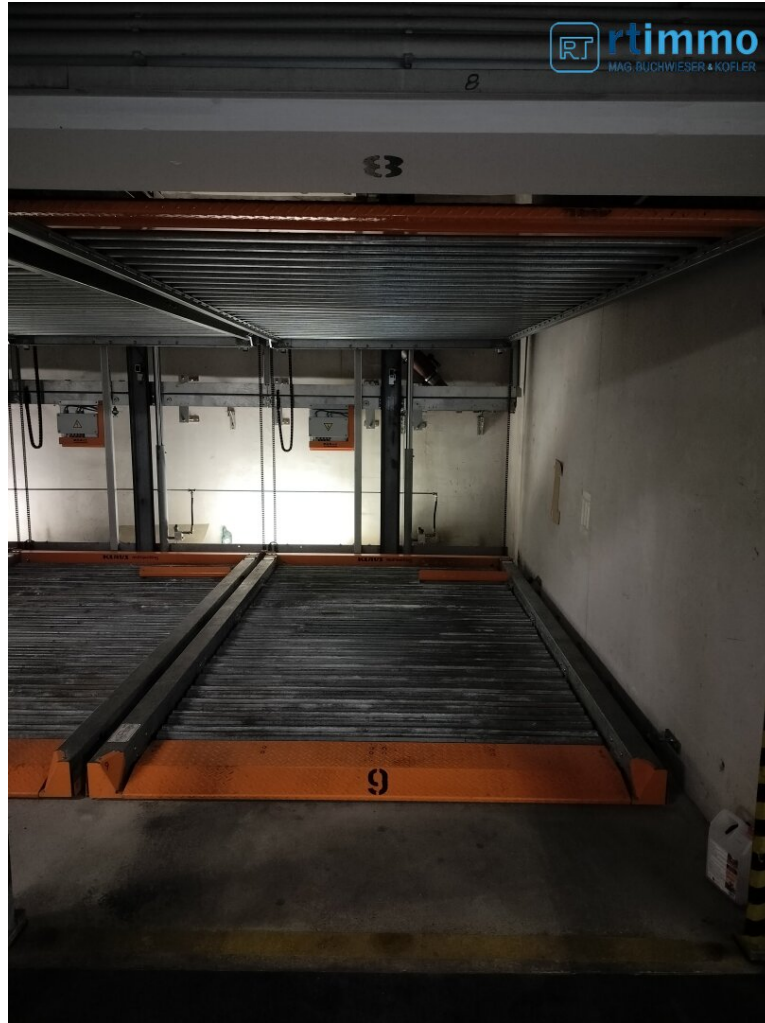


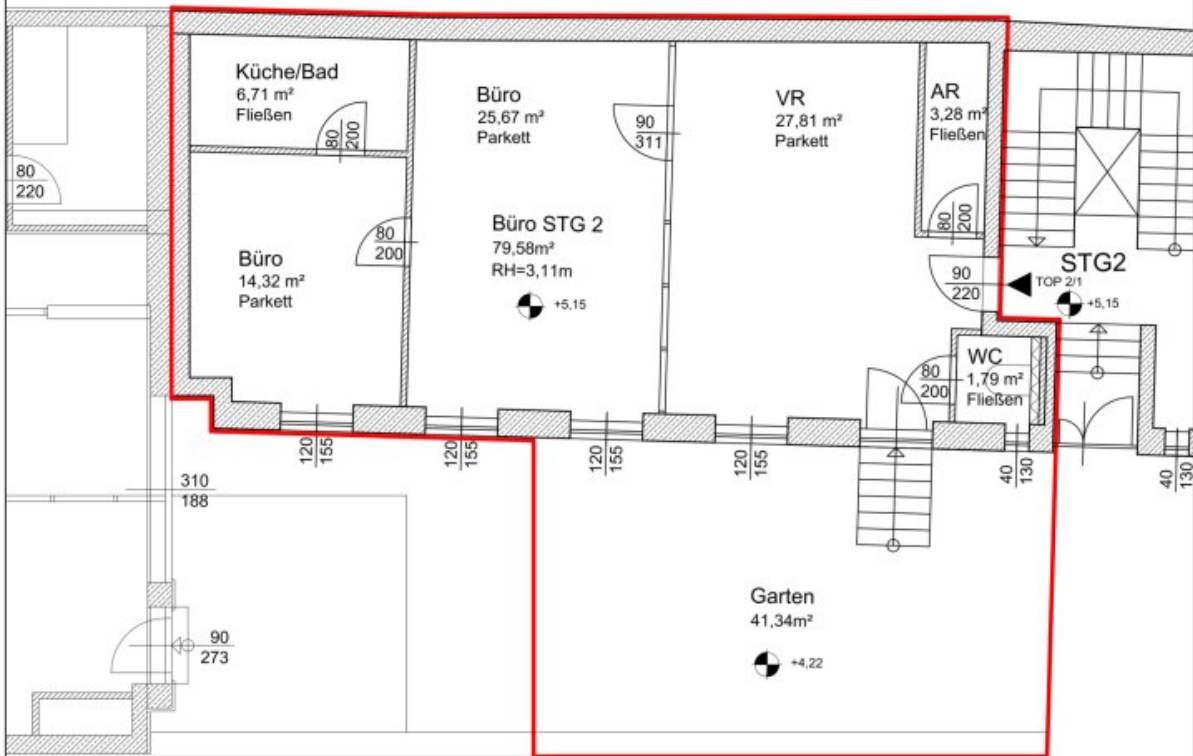
Oleg Gumeniuk

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









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

Wohnungseigentümergeinschaft
Lerchenfelder Straße 74
1080 Wien

Energieausweis für Wohngebäude



OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

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.

HHStB: 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

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.753 m ²	charakteristische Länge	3,53 m	mittlerer U-Wert	0,66 W/m ² K
Bezugsfläche	1.403 m ²	Heiztage	209 d	LEK _T -Wert	35,8
Brutto-Volumen	5.224 m ³	Heizgradtage	3496 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.481 m ²	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/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	39,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	208,1 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	2,31
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

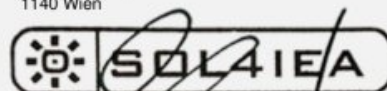
Referenz-Heizwärmebedarf	73.625 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	42,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	73.625 kWh/a	HWB _{SK}	42,0 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	22.399 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	345.292 kWh/a	HEB _{SK}	196,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	3,60
Haushaltsstrombedarf	28.798 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	374.090 kWh/a	EEB _{SK}	213,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	459.434 kWh/a	PEB _{SK}	262,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	442.094 kWh/a	PEB _{n,ern,SK}	252,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	17.340 kWh/a	PEB _{ern,SK}	9,9 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	89.461 kg/a	CO ₂ _{SK}	51,0 kg/m ² a
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



eine Marke der Baumayer Schenk GesmbH
1140 Wien, Flötzersteig 237 Tel: 01/91 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.

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
 Konditioniertes Brutto-Volumen 5.224 m³
 Gebäudehüllfläche A_B 1.481 m²

 Wohnungsanzahl 15
 charakteristische Länge l_C 3,53 m
 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,- Kautions

EUR 3 Bruttomonatsmieten +20%USt Maklerhonorar

EUR 876,77- Vergebühung

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