

Moderne Ordination in Büro/Ärztezentrum am Rand der Mödlinger Innenstadt



Objektnummer: 16653

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2340 Mödling
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 44,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	344.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.372,55 €
Betriebskosten:	103,00 €
Heizkosten:	82,00 €
USt.:	26,70 €
Provisionsangabe:	

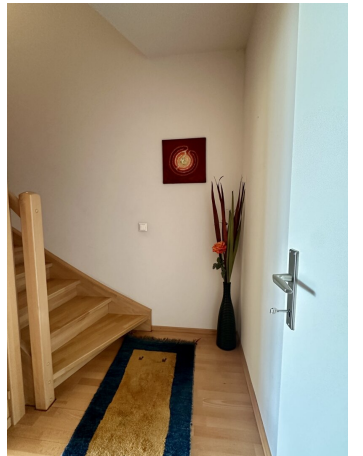
12.384,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH







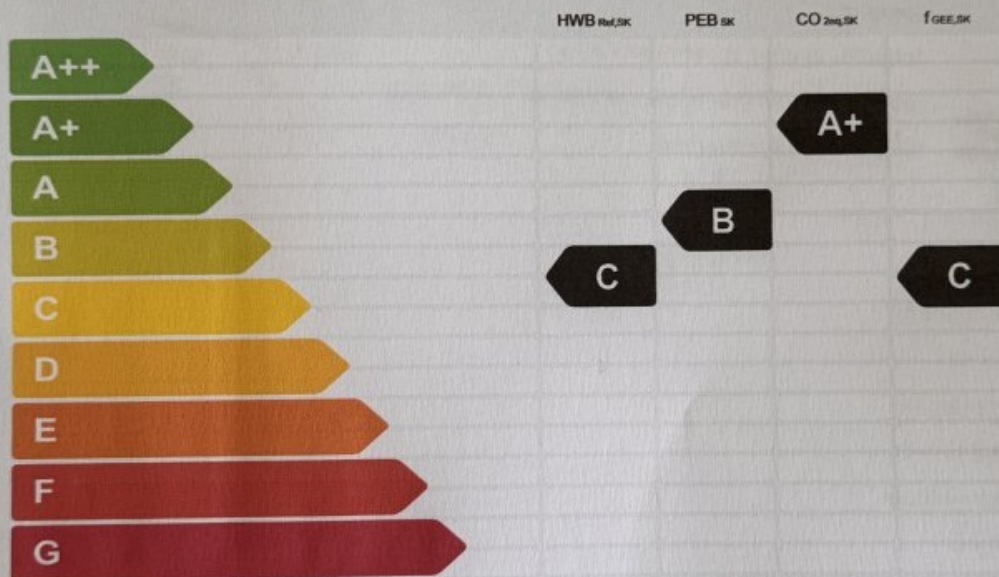
Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	EA MFH Spitalmühlgasse 21	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2001
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Spitalmühlgasse 21	Katastralgemeinde	Mödling
PLZ/Ort	2340 Mödling	KG-Nr.	16119
Grundstücksnr.	183, 184, 892/2, 892/3	Seehöhe	234 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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 abfalliger 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 abfalliger Hilfsenergie.

HMSB: 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 abfalliger 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 abfalliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

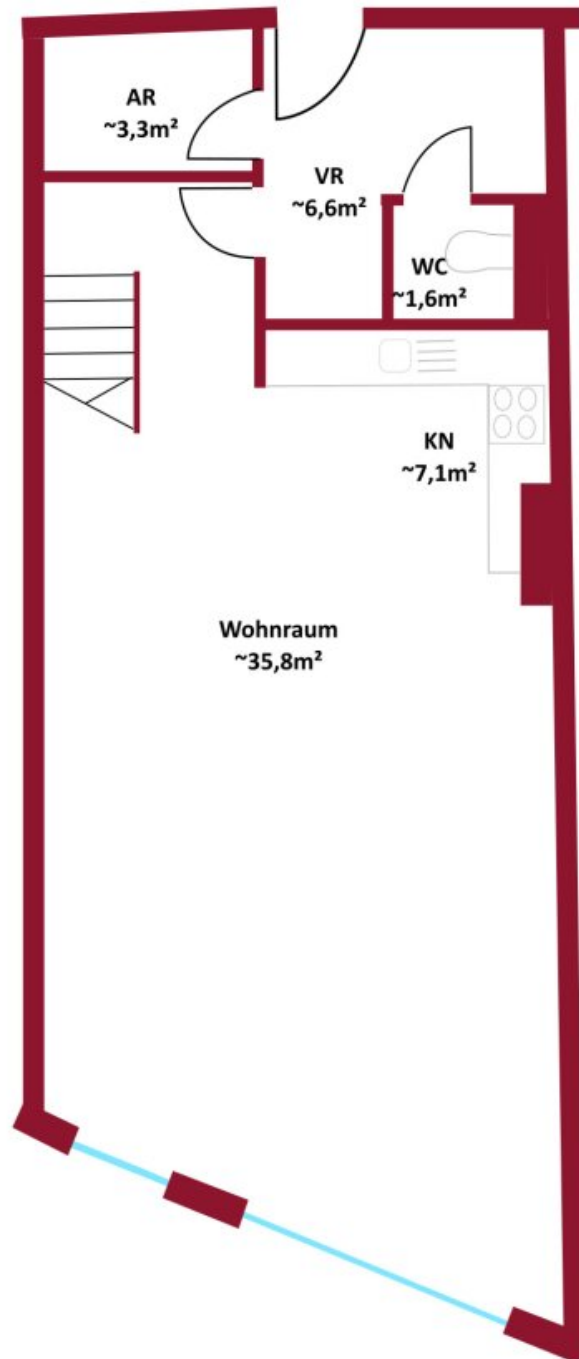
PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

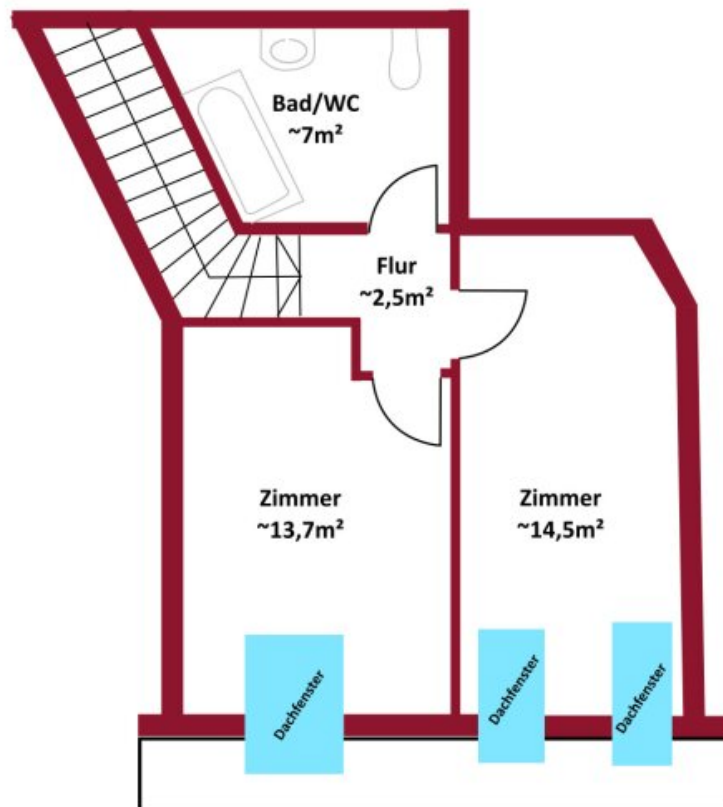
CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudelstandort. 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.





Objektbeschreibung

Diese gepflegte Ordination/Praxis/Büro mit einer großzügigen Fläche von 101 m² bietet eine gute Frequenzlage am Rand der Mödliner Innenstadt.

Entdecken Sie Ihre neue Büro- oder Praxisfläche in der charmanten Stadt Mödling, nur wenige Minuten von Wien entfernt. Diese gepflegte Immobilie bietet Ihnen auf großzügigen 102m² nicht nur barrierefreien Raum für Ihre beruflichen Tätigkeiten, sondern auch eine angenehme Arbeitsatmosphäre mit drei hellen Zimmern. Ob als Büro, Praxis oder Seminarraum – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt. Das Vorzimmer hat eine angenehme Größe und wurde als Warteraum genutzt.

Der große Beratungs/Seminarraum im unteren Bereich erlaubt auch größere Gruppenmeetings und die kleine Küchenzeile im Raum ermöglicht Ihnen, Snacks für die Kaffeepausen zu kühlen oder warme Getränke zuzubereiten.

Über eine Treppe erreichen Sie zwei weitere große und helle Räume, die jeweils separat zu begehen sind. Somit steht einer Gemeinschaftspraxis nichts im Weg.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die Helligkeit und der Grünblick, die Ihnen und Ihren Klienten/Patienten gleich beim Eintreten ein positives Wohlfühlerlebnis bieten und ein ruhiges und entspanntes Arbeiten zulassen.

Geheizt wird mit Fernwärme.

Die Immobilie verfügt über zwei WCs, ein Badezimmer (mit Badewanne) und einen kleinen Abstellraum. Der Personenaufzug und die Tiefgarage machen den Zugang zu Ihrem neuen Büro oder Ihrer Praxis besonders komfortabel.

Das Haus wurde 2002 errichtet. Im Haus sind Wohnungen und mehrere Ärzte Ihre Nachbarn.

Die Nähe zu Mödlings bezaubernder Fußgängerzone und zum Waldrand (fußläufig in 5 Minuten erreichbar) macht diese Lage so attraktiv.

Ein Fahrradraum und ein eigener Kellerraum sind ebenfalls vorhanden. Die gute Verkehrsanbindung durch Buslinien sorgt dafür, dass Sie und Ihre Kunden auch öffentlich unkompliziert anreisen können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, eine Klinik sowie Schulen und Kindergärten. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Diese Büro- oder Praxisfläche in Mödling ist die ideale Wahl für alle, die Wert auf eine zentrale Lage, eine gepflegte Umgebung und eine hervorragende Infrastruktur legen. Nutzen Sie die Möglichkeit und verwirklichen Sie Ihre berufliche Zukunft in dieser ansprechenden Immobilie.

Die Schnellbahn nach Wien macht das Pendeln nach Wien bequem. Ein Tiefgaragenstellplatz im Gebäude (Stapelparker) kann um € 25.000 dazu erworben werden, wenn gewünscht.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Tel.: 0676 33 99 170

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <6.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap