

**Inzersdorfer Straße | Büro mit zwei großzügigen  
Arbeitszimmern zu mieten**



**Objektnummer: 38396**

**Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1973                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 79,53 m²                 |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 79,53 m²                 |
| <b>Bürofläche:</b>                   | 79,53 m²                 |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 65,20 kWh / m² * a     |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,23                   |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.005,42 €               |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.188,22 €               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 182,80 €                 |
| <b>USt.:</b>                         | 237,64 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                          |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



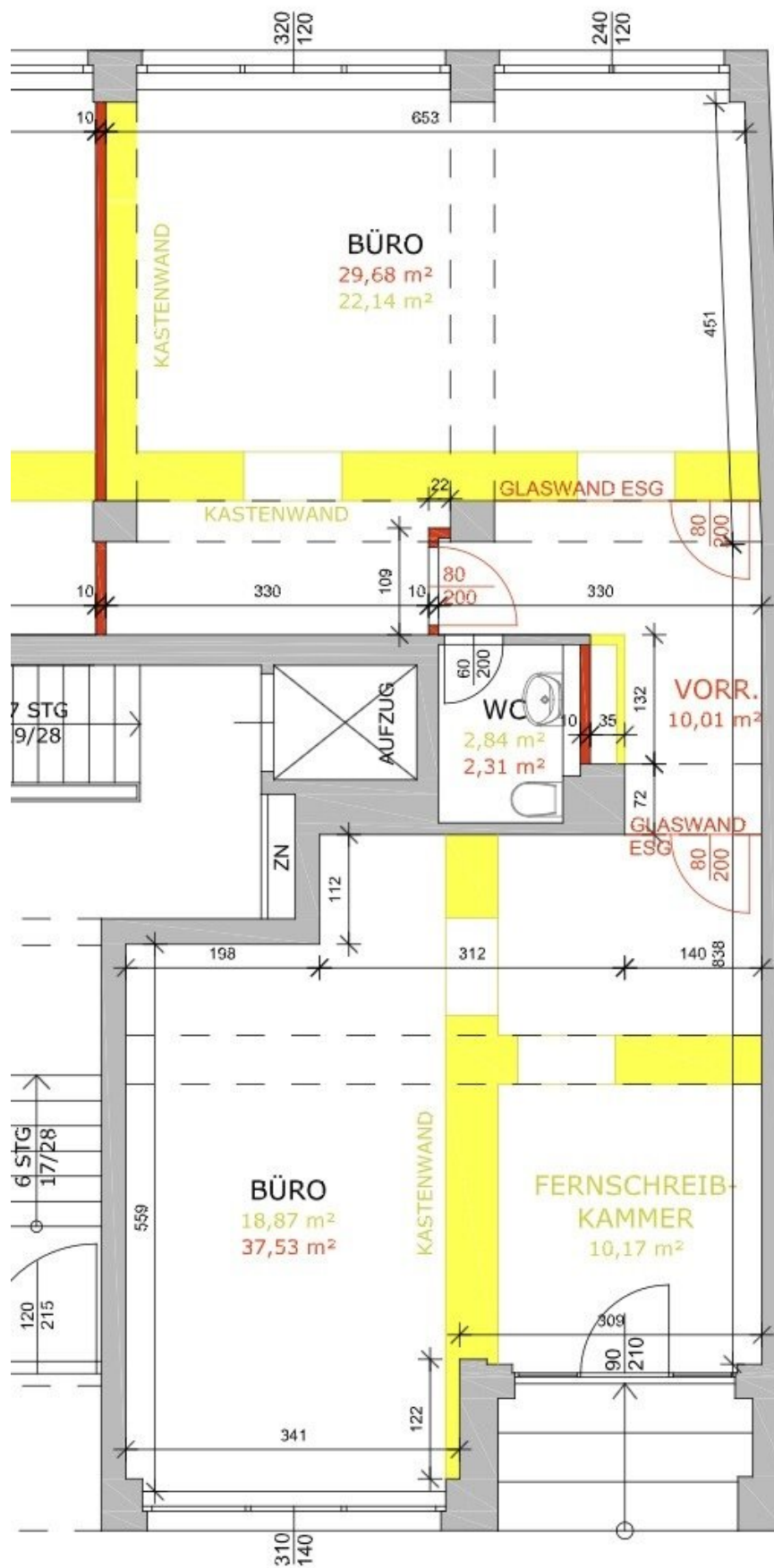
**Thomas Kopatsch**

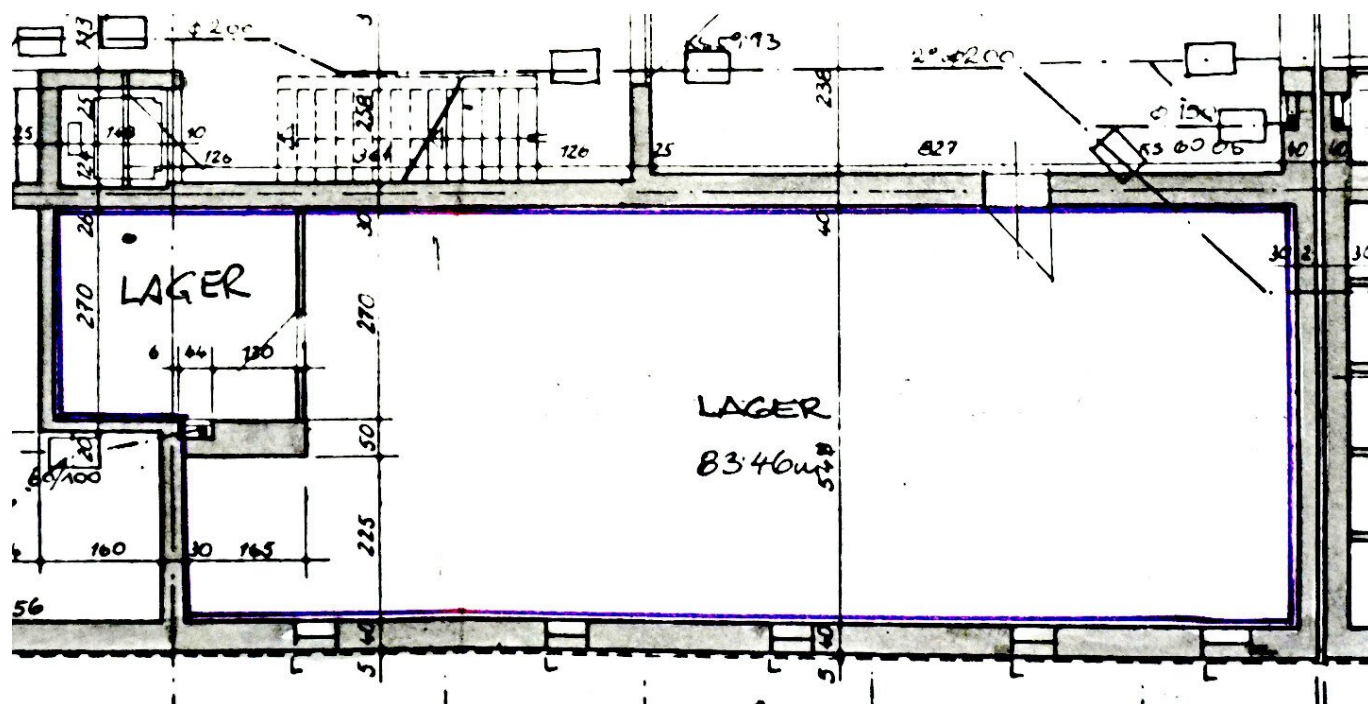
360lage eins GmbH  
Bauernmarkt 10/20A











# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

ecOTECH  
Wien

|                    |                                                            |                           |                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | BE/2021/012_NL_015_1100 Fernkornegasse 51-55<br>EA-Bestand | <b>Umsetzungsstand</b>    | Bestand          |
| Gebäude (-teil)    | beheizte Zone                                              | <b>Baujahr</b>            | 1973             |
| Nutzungsprofil     | Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten            | <b>Letzte Veränderung</b> | keine Angaben    |
| Straße             | Fernkornegasse 51-55                                       | <b>Katastralgemeinde</b>  | Inzersdorf Stadt |
| PLZ, Ort           | 1100 Wien-Favoriten                                        | <b>KG-Nummer</b>          | 1102             |
| Grundstücksnummer  | 818/93                                                     | <b>Seehöhe</b>            | 189,00 m         |

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

|            | HWB <sub>Ref,SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq,SK</sub> | f <sub>GEE,SK</sub> |
|------------|-----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| <b>A++</b> |                       |                   |                      |                     |
| <b>A+</b>  |                       |                   |                      |                     |
| <b>A</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>B</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>C</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>D</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>E</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>F</b>   |                       |                   |                      |                     |
| <b>G</b>   |                       |                   |                      |                     |

**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung zufälliger 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 zufälliger 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 zufälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendige Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich zufälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendiger 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<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ni-em</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende äquivalente 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. 2018/944/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.

# Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**ecotech**  
Wien

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                              |             |                        |              |                               |                |
|------------------------------|-------------|------------------------|--------------|-------------------------------|----------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)     | 10.046,4 m² | Heiztage               | 252 d        | Art der Lüftung               | EA-Art: K      |
| Bezugsfläche (BF)            | 8.037,1 m²  | Heizgradtage           | 3.661 Kd     | Solarthermie                  | Fensterlüftung |
| Brutto-Volumen (VB)          | 28.332,3 m³ | Klimaregion            | N            | Photovoltaik                  | 90 m²          |
| Gebäude-Hüllfläche (A)       | 8.210,9 m²  | Norm-Außentemperatur   | -11,4 °C     | Stromspeicher                 | 0,0 kWp        |
| Kompaktheit A/V              | 0,29 1/m    | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C      | WW-WB-System (primär)         | 0,0 kWh        |
| charakteristische Länge (lc) | 3,45 m      | mittlerer U-Wert       | 0,84 W/(m²K) | WW-WB-System (sekundär, opt.) | mit Heizung    |
| Teil-BGF                     | 0,0 m²      | LEK <sub>T</sub> -Wert | 46,23        | RH-WB-System (primär)         | Kessel/Therme  |
| Teil-BF                      | 0,0 m²      | Bauweise               | schwer       | RH-WB-System (sekundär, opt.) |                |
| Teil-VB                      | 0,0 m³      |                        |              |                               |                |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

|                               |                         |               |
|-------------------------------|-------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>ref,RK</sub> = | 58,2 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> =     | 58,2 kWh/m²a  |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> =     | 114,6 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE, RK</sub> =  | 1,21          |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                                   |                 |                           |               |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|---------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h, Ref, SK</sub> =         | 658 657 kWh/a   | HWB <sub>ref,SK</sub> =   | 65,6 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h, SK</sub> =              | 658 657 kWh/a   | HWB <sub>SK</sub> =       | 65,6 kWh/m²a  |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>hw</sub> =                 | 102 674 kWh/a   | WWWB =                    | 10,2 kWh/m²a  |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>HEB, SK</sub> =            | 1 011 564 kWh/a | HEB <sub>SK</sub> =       | 100,7 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                                   |                 | Θ <sub>SAWZ, WW</sub> =   | 2,62          |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                                   |                 | Θ <sub>SAWZ, RH</sub> =   | 1,13          |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                                   |                 | Θ <sub>SAWZ, H</sub> =    | 1,33          |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HGB</sub> =                | 228 817 kWh/a   | HHSB <sub>SK</sub> =      | 22,8 kWh/m²a  |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB, SK</sub> =            | 1 240 381 kWh/a | EEB <sub>SK</sub> =       | 123,5 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB, SK</sub> =            | 1 487 975 kWh/a | PEB <sub>SK</sub> =       | 148,1 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEB<sub>n,SK</sub></sub> = | 1 345 769 kWh/a | PEB <sub>n,SK</sub> =     | 134,0 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEB<sub>e,SK</sub></sub> = | 142 206 kWh/a   | PEB <sub>e,SK</sub> =     | 14,2 kWh/m²a  |
| Kohlendioxidemissionen               | Q <sub>CO2, SK</sub> =            | 301 712 kg/a    | CO2 <sub>SK</sub> =       | 30,0 kg/m²a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                                   |                 | f <sub>GEE, SK</sub> =    | 1,23          |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE, SK</sub> =            | 0 kWh/a         | PV <sub>Export,SK</sub> = | 0,0 kWh/m²a   |

## ERSTELLT

|                   |             |              |                                                |
|-------------------|-------------|--------------|------------------------------------------------|
| GWR-Zahl          |             | ErstellerIn  | Bau- & Energietechnik GmbH; Janine Sailer, BSc |
| Ausstellungsdatum | 01.04.2021  |              |                                                |
| Gültigkeitsdatum  | 01.04.2031  | Unterschrift |                                                |
| Geschäftszahl     | BE/2021/012 |              |                                                |

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses Büro auf der **Inzersdorfer Straße 64**.

Eckdaten:

- ca. 79,53 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- zwei großzügige Büroräume (einmal hofseitig, einmal straßenseitig)
- Lage im hohen Parterre (wenige Stufen beim Eingang)
- Abstellraum
- diverse Einbau- und Wandschränke
- eine Toilette
- Kochnische
- Telefonanlage
- ein Deckenventilator
- Wandkabelkanäle mit CAT-Verkabelung

Aktuell ist das Büro noch **bis 30.06.2026** von den Vormietern bezogen. Eine Besichtigung ist nach vorheriger Absprache gerne schon möglich.

Das Büro wird **in geräumtem Zustand ohne Inventar** übergeben werden. (Die Fotos wurden dazu bereits entsprechend nachbearbeitet).

verfügbar ab: **Juli 2026**

Mietdauer: **befristet auf 10 Jahre**

Monatliche Gesamtmietzins bestehend aus:

- 2. Mietzins: € 1.005,42 zzgl. 20% USt.
- 4. Betriebskostenkonto: € 182,80 zzgl. 20% USt.
- 6. Heizkostenkonto: € 36,67 zzgl. 20% USt.
- 8. Warmwasserkonto: € 25,12 zzgl. 20% USt.

Optional steht ein **Lager im Keller auf Stiege I der Anlage (Eingang Fernkorngasse 51)** für **€ 445,-- zzgl. 20% USt.** monatl. Miete zur Anmietung zur Verfügung.

Weiters kann bei Bedarf ein PKW-Stellplatz (Stapelparker) für **€ 45,-- zzgl. BK zzgl. 20% USt.** angemietet werden.

**Nebenkosten bei Anmietung:**

Kaution: **3 BMM**

Vergebührung des Mietvertrages: ca. **€ 1.800,--**

Provision: **3 BMM** zzgl. 20% USt.

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne unter [tk@lageeins.com](mailto:tk@lageeins.com) zur Verfügung.**

*Die **Firma 360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien** ist im Sinne des **§ 5 Maklergesetzes** als Doppelmakler tätig und weist auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Auftraggeberin hin.*

Die anmietende Partei zahlt im Erfolgsfall an die Firma **360lage eins GmbH (FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien**, eine Mieter-Maklerprovision in Höhe von 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. Die Provision errechnet sich aus der im Mietvertrag vereinbarten Nettomiete zzgl. Betriebskosten. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines

zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen..

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap