



## Deutschstraße 4

1230 Wien  
Top 2.2

Nutzfläche  
223,92 m<sup>2</sup>

Geschoß  
2. OG

Top-Art  
Büro

Gesamtmiete  
€ 2.641,15



Ing. Michael Finding

Telefon [0800 80 80 90](tel:0800808090)

E-Mail [michael.finding@ig-immobilien.com](mailto:michael.finding@ig-immobilien.com)

### Fotos



### Details

#### Raumaufteilung

Bürofläche, 2 WCs

#### Ausstattung

Telefonanschluss, EDV Verkabelung, Außenjalousien

#### Lage

Stadttrand

#### Zustand

sehr gut

#### Baujahr/Stil

Neubau

#### Beziehbar

ab sofort

#### Befristungen

befristet

#### Heizung

Gas - Zentralheizung

#### Energieausweis

D, 147 kWh/m<sup>2</sup>a

Kosten im Detail

Monatliche Kosten	€/m <sup>2</sup>	MwSt. %	Netto	Brutto
Miete	7,99	20	1.789,12	2.146,94
Betriebskosten *	1,20	20	268,70	322,44
Heizkosten **	0,64	20	143,14	171,77
<b>Total</b>	<b>9,83</b>	<b>-</b>	<b>2.200,96</b>	<b>2.641,15</b>

\*) Bei den Betriebskosten handelt es sich um Vorauszahlungen, deren Höhe sich nach Legung der Jahresabrechnung verändern kann.

\*\*\*) Die Heiz- und/oder Wasserkosten sind als Vorauszahlung in den Gesamtkosten enthalten und werden nach Verbrauch oder über Quadratmeter je nach Art des Objektes am Ende jeden Jahres abgerechnet.

Einmalige Kosten	€
Kaution	15 846,90
Vermittlungsprovision	4 938,77
Ablöse	keine Ablöse

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die IG Immobilien Management GmbH in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zu dem Eigentümer des Objektes steht (siehe Maklergesetz § 6, Abs. 4).

Maps



Adresse

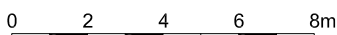
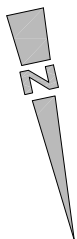
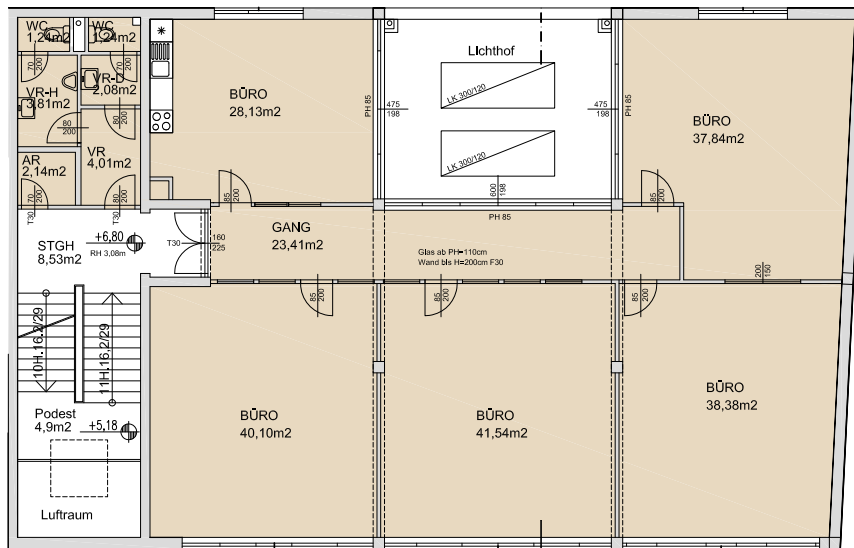
Deutschstraße 4  
1230 Wien



# Deutschstraße 4, 1230 Wien 2.OG - Top 2.2

Nutzfläche: 223,92 m<sup>2</sup>

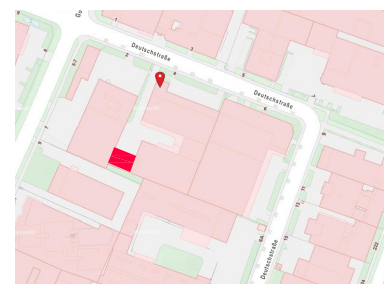
Eigentümer: IG Immobilien Invest GmbH



±5,0% Flächendifferenz möglich!

Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße nehmen erforderlich! Änderungen vorbehalten! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt, Ausstattung lt. gültiger BAB.

LAGEPLAN - genordet



# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

**GEBÄUDE** Deutschstraße

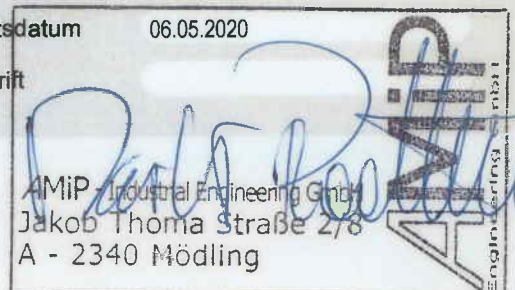
Gebäudeart	Bürogebäude	Erbaut	1989
Gebäudezone	Energieausweis (Bürogebäude)	Katastralgemeinde	Inzersdorf
Straße	Deutschstraße 4	KG-Nummer	01803
PLZ/Ort	1230, Wien-Liesing	Einlagezahl	3871
EigentümerIn	IG Immobilien Management GmbH	Grundstücksnummer	1445/5

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



### ERSTELLT

Ersteller	AMiP Industrial Engineering GmbH	Organisation	
Ersteller-Nr		Ausstellungsdatum	07.05.2010
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	06.05.2020
Geschäftszahl		Unterschrift	



Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG).

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG



## GEBÄUDEDATEN

Deutschstraße

Brutto-Grundfläche	2.694,32 m <sup>2</sup>
konditioniertes Brutto-Volumen	9.397,29 m <sup>3</sup>
charakteristische Länge (lc)	2,01 m
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	1,029 W/m <sup>2</sup> K
LEK-Wert	77 -

## KLIMADATEN

Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
Seehöhe	201 m
Heizgradtage	3492 Kd
Heiztage	218 d
Norm-Außentemperatur	-12,3 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Bürogebäude)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB*	396.358 kWh/a	42,18 kWh/m <sup>3</sup> a				
HWB	373.799 kWh/a	138,74 kWh/m <sup>2</sup> a	391.627 kWh/a	145,35 kWh/m <sup>2</sup> a		
WWWB			12.684 kWh/a	4,71 kWh/m <sup>2</sup> a		
NERLT-h			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
KB*	1.951 kWh/a	0,21 kWh/m <sup>3</sup> a				
KB			37.287 kWh/a	13,84 kWh/m <sup>2</sup> a		
NERLT-k			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
NERLT-d			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
NE			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-RH			84.352 kWh/a	31,31 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-WW			19.087 kWh/a	7,08 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB			104.047 kWh/a	38,62 kWh/m <sup>2</sup> a		
KTEB			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB			508.359 kWh/a	188,68 kWh/m <sup>2</sup> a		
KEB			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
RLTEB			0 kWh/a	0,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
BeIEB			86.865 kWh/a	32,24 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB			595.224 kWh/a	220,92 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB						
C02						

## ERLÄUTERUNGEN

Endenergiebedarf (EEB):

Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.