



Bürogebäude und Lagerhalle

Flächenaufteilung:

- 6 Büros pro Stockwerk (jeweils Ober- und Erdgeschoss)
- Besprechungsraum mit angrenzender Küche
- 1 Küche im Erdgeschoss
- 40 m² Empfangsbereich
- 56 m² Sozialraum inkl. Garderobe mit Waschraum
- Lagerhalle mit direkter Zufahrt

Diese Gewerbeimmobilie bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die auf ein modernes und gut erreichbares Gebäude setzen.

OBJEKTDATEN

ObjektNr.:
KAUF0055

REGION

Traboch

Objektart: Gewerbeimmobilie

Bürofläche: 400 m²

Lagerfläche: 163 m²

Zimmer: 12

getrennt: Ja

Ausrichtung: Süd-Westen

Bauwerk: Neubau

Baujahr: 2015

Renoviert: -

Bauart: Massiv

Gesch.: 2

Zustand: sehr gut

Zubehör: Terrasse

Fenster: Kunststoff

Türen: Holz

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Luftwärmepumpe

Sanitär: WC Anlage je Geschoss,
Sozialraum mit Waschbereich

Küche: Komplett

Möbel: Teilweise möbliert

Parkplatz: zugewiesen

Zufahrt: Öffentlich

TV/Telefon: Telefon, Kabel, Glasfaserinternet

Infrastruktur: Optimale Lage in unmittelbarer Nähe zur nächsten Autobahnauffahrt

Extras: Klimaanlage, Alarmanlage, Videoüberwachung, 3x Fahnenmasten

ENERGIEAUSWEIS: HWB 30,67 kWh/m²a fGEE 0,88

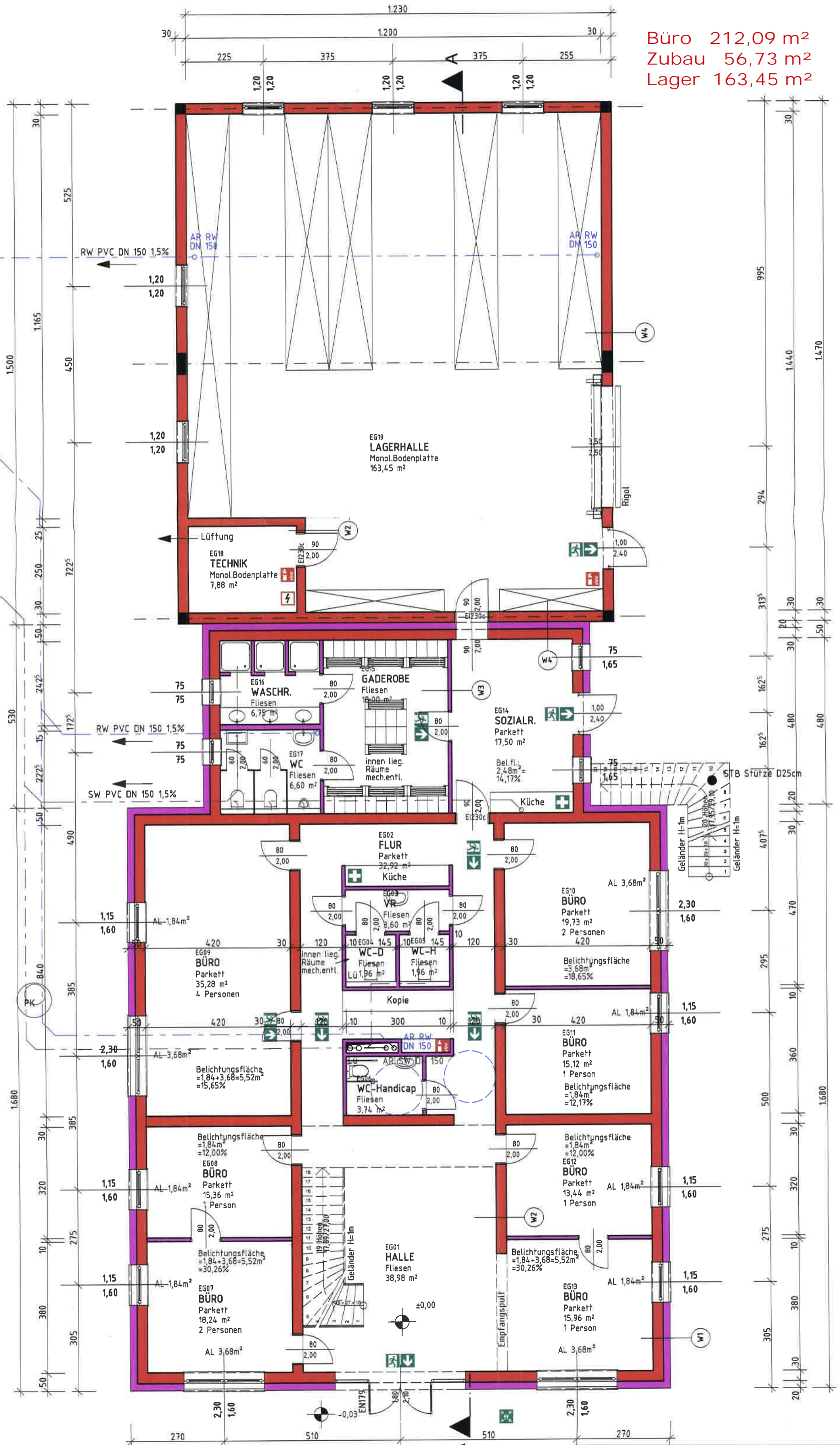
KAUFPREIS EUR 1,440.000.- netto

Bezug: nach Vereinbarung

Maklerprovision: laut Maklerverordnung zuzügl. gesetzl. MwSt.

Alle Daten stammen vom Eigentümer und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Alle Preisangaben verstehen sich exkl. Nebenkosten und exkl. Maklerhonorar.

Büro 212,09 m²
 Zubau 56,73 m²
 Lager 163,45 m²



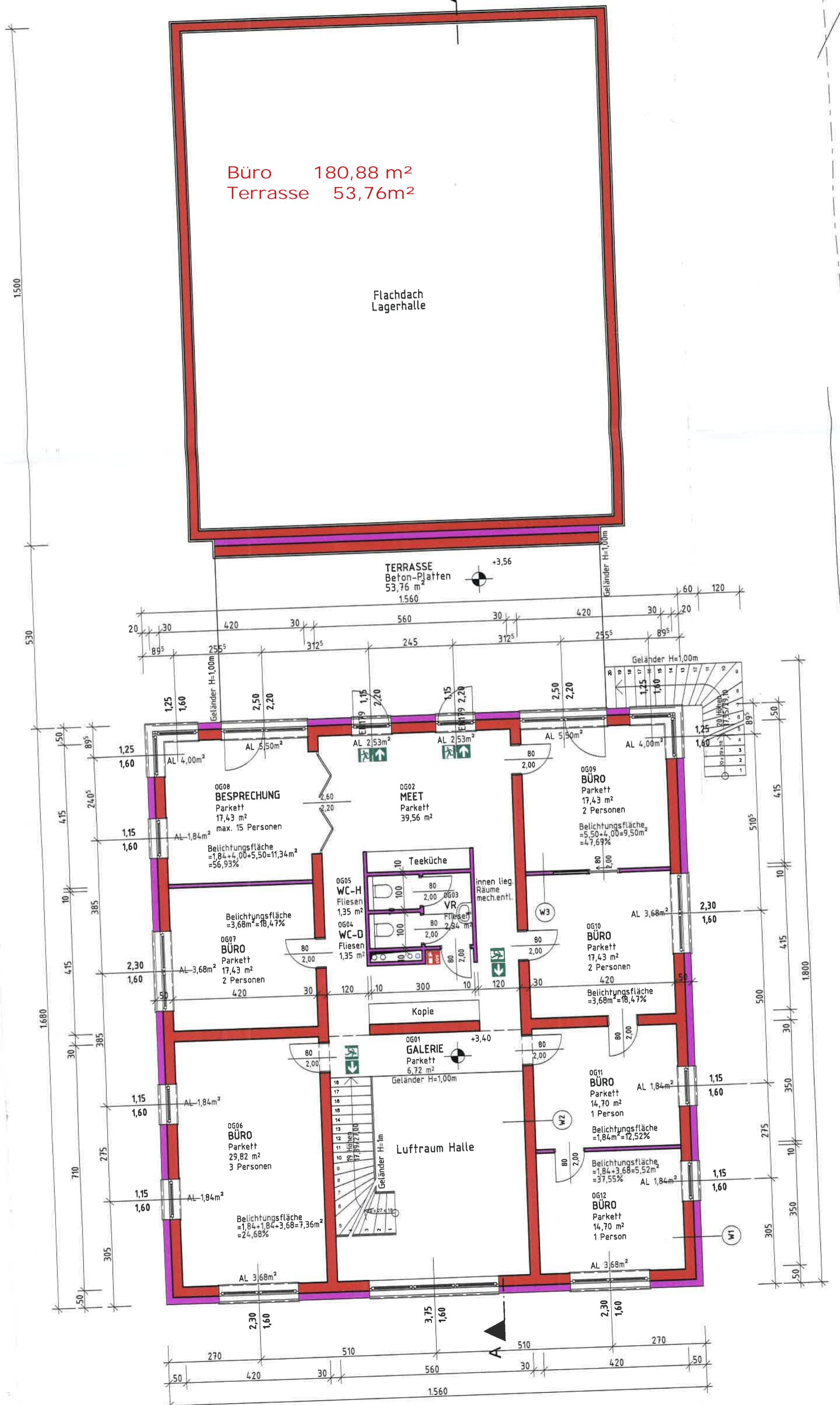
schluss-

NAMEN	Gemessene Nettofläche
ALLE	38,98
UR	32,82
D	3,80
D	1,96
H	1,96
Handicap	3,74
RO	15,98
RO	13,44
RO	35,28
RO	19,73
RO	15,12
RO	13,44
RO	15,98
ZIALR.	17,50
DEROBE	18,00
SCHR.	6,75
E	8,80
CHNIK	7,88
GERHALLE	163,45
432,27 m²	
ALERIE	6,72
NET	38,58
D	2,94
D	1,35
H	1,35
RO	29,82
RO	17,43
SPRECHUNG	17,43
RO	17,43
RO	14,70
RO	14,70
160,89 m²	
613,13 m²	

Büro 180,88 m²
Terrasse 53,76 m²

Flachdach
Lagerhalle

TERRASSE
Beton-Platten
53,76 m²



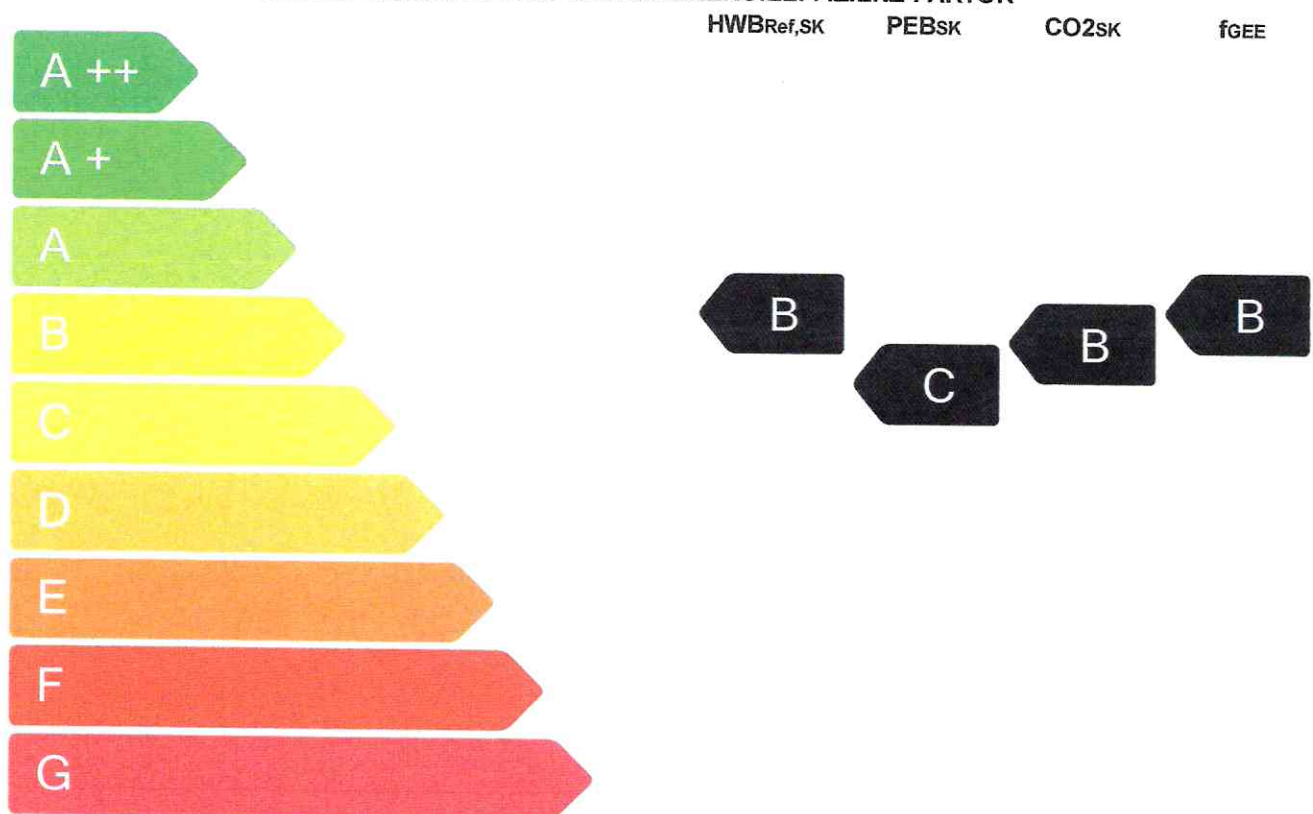
OBERGESCHOSS

Betriebskostenaufstellung	31.12.2023		Einschätzung 31.12.2024	
	Gesamt/netto		Gesamt/Netto	
Verbund Stromrechnung	€	12 548,96 €	11 000,00	Etwas billiger ab Oktober 24
Gamper Winterdienst	€	2 900,00 €	2 900,00	
Gamper Sommerdienst	€	2 750,00 €	3 000,00	
Müll, Wasser, Kanal Gemeinde Traboch	€	745,60 €	745,60	
Grundsteuer Gemeinde Traboch	€	1 083,76 €	1 083,76	
Gebäudeversicherung	€	1 780,00 €	2 433,60	neue Versicherung Gebäude (vorher Gewerbe)
Reinigung Fenster	€	900,00 €	900,00	
Prüfung Feuerlöscher	€	467,25 €	-	kommt im Jahr 2025
Reinigungsmittel	€	263,02 €	-	
A1 Glasfaser	€	1 519,20 €	1 519,20	
Instandhaltung (Elektrik-Prüfung, Rolltor usw.)	€	- €	2 000,00	
Betriebskosten gesamt	€	23 438,59 €	25 582,16	
	mtl.	EUR 1.950,-	EUR 2.130,-	

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Energieausweis Gewerbeobjekt		
Gebäude(-teil)	Büro	Baujahr	
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Traboch
PLZ/Ort		KG-Nr.	60359
Grundstücksnr.		Seehöhe	623 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.

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BefEB: Beim Befeuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

KEB: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

BelEB: Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BSB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nem}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den 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 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 Nicht-Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	583,52 m ²	charakteristische Länge	1,87 m	mittlerer U-Wert	0,200 W/m ² K
Bezugsfläche	466,81 m ²	Klimaregion	ZA	LEK _T -Wert	15,50
Brutto-Volumen	2.219,11 m ³	Heiztage	243 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.189,48 m ²	Heizgradtage	4187 Kd	Bauweise	sehr schwere
Kompaktheit (A/V)	0,54 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Büro

Referenz-Heizwärmebedarf	erfüllt	52,89 kWh/m ² a	≥ HWB _{Ref,RK}	29,98 kWh/m ² a
Außeninduzierter Kühlbedarf		1,00 kWh/m ² a	KB* _{RK}	1,00 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	ohne Anforderungen		E/LEB _{RK}	78,35 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	erfüllt (alternativ zu EEB _{max,RK})	0,900	≥ f _{GEE}	0,645
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	17.894 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	30,67 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	17.894 kWh/a	HWB _{SK}	30,67 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	2.746 kWh/a	WWWB	4,71 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	16.077 kWh/a	HEB _{SK}	27,55 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	0,78
Kühlbedarf	13.846 kWh/a	KB _{SK}	23,73 kWh/m ² a
Kühlenergiebedarf	0 kWh/a	KEB _{SK}	0,00 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Kühlen		e _{AWZ,K}	0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	0 kWh/a	BefEB _{SK}	0,00 kWh/m ² a
Beleuchtungsenergiebedarf	18.789 kWh/a	BelEB	32,20 kWh/m ² a
Betriebsstrombedarf	14.376 kWh/a	BSB	24,64 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	49.242 kWh/a	EEB _{SK}	84,39 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	94.054 kWh/a	PEB _{SK}	161,18 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	65.001 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	111,39 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	29.053 kWh/a	PEB _{em.,SK}	49,79 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	13.591 kg/a	CO _{2,SK}	23,29 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,880
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM Ing. PLANUNG * BAUMANAGEMENT MICHAEL WEIL
Ausstellungsdatum	30.03.2016	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	29.03.2026		



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können die tatsächlichen Nutzenergiebedarfe Abweichungen aufweisen. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.