

## Geschäftslokal in TOP Lage in der Begegnungszone der Thaliastraße



Eingang

**Objektnummer: 2699\_1292**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 66,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

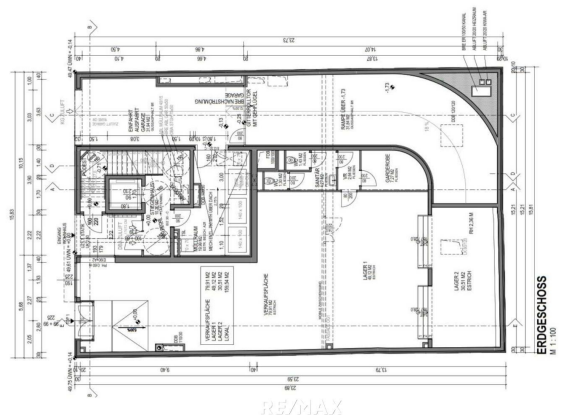


**Herwig Froschauer**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden







# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

Seite 3 von 35

OiB  
Österreichischer  
Institut für  
Bautechnik

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: Oktober 2013

BEZEICHNUNG	1160, Thallstraße 53 WOHNHAUS		
Gebäude(-teil)	Energieausweis (Verkaufsstätten)	Baujahr	
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	
Straße	Thallstraße 53	Katastralgemeinde	Ottakring
PLZ/Ort	1160 Wien-Ottakring	KG-Nr.	01405
Grundstücksnr.	Z354/1+2	Seehöhe	205



**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudegeplanten Heizwärmebedarf.  
**HWB:** Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenaufzubereitenden Kühlbedarf.  
**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist als rächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30 °C (also beispielsweise von 1 °C auf 30 °C) erwärmt wird.  
**HER:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Hauschnele im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Hochsystems, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.  
**BSS:** Der Betriebsstrombedarf ist als rächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

**EER:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.  
**PER:** Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude ein, einschließlich aller Verlusten mit sich. Dieser weist einen anzeigebaren und einen nicht anzeigebaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004–2008.  
**CO<sub>2</sub>:** Gewichte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.  
**KGE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Performance 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.  
 Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieausweis und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG).



## Objektbeschreibung

**LAGE** Zwischen Richard Wagner Platz und dem Park am Hofferplatz liegt unser Geschäftslokal in der 2021 fertiggestellten Begegnungszone der Thaliastraße ~ 700m vom Gürtel entfernt. Die nächste Straßenbahnhaltestelle und Nachtbushaltestelle Haberlgasse ist nur 50m entfernt. **BESCHREIBUNG:** In sehr guter Lage in Ottakring in der Thaliastraße befindet sich unser Geschäftslokal mit einer Gesamtfläche von 178,5m<sup>2</sup>, welche aktuell unbefristet vermietet wurde. Hier sind Sie in Ottakring top präsent und gut aufgehoben, denn die Fußgängerfrequenz ist ausgezeichnet, durch die 2021 geschaffene Begegnungszone gibt es auch Sitzplätze, sowie Nebelstellen und Trinkbrunnen. Die Straßenbahnlinie 46 und der gleichnamige Nachtbus halten fast vor Ihrem Geschäft. In wenigen Minuten ist man zu Fuß auch bei der U6 (Haltestelle Thaliastraße) und in den inneren Bezirken. **OBJEKT:** Das Gebäude wurde 2014 errichtet und befindet sich in einem entsprechend gutem Zustand. Das Geschäft ist barrierefrei und ebenerdig zu betreten. Der neue Mieter setzt ein Start Up Konzept mit Selbstbedienungs Lebensmittelautomaten um. Das Geschäft ist unbefristet vermietet. **PREIS: Kaufpreis: VB € 799.000,-** Die jährlichen Mieteinnahmen betragen ~ € 32.000,-- was in etwa einer Rendite von ~ 4,00 % (indexgesichert) entspricht. Wenn ich Ihr Interesse geweckt habe, würde ich mich über Ihre Kontaktaufnahme freuen um Ihre Fragen beantworten zu können. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail Adresse? Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 66.84  
Kfz: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf  
Kfzbedarf:  
Faktor Gesamt 0.8  
energieeffizienz  
:  
Klasse Faktor A  
Gesamtenergieeffizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!