

**Großzügige Mietwohnung mit ca. 79,41 m<sup>2</sup> ++  
JUDENBURG ++ inkl. 18,17 m<sup>2</sup> Loggia / Balkon, saniertem  
Bad und Aufzug**



**Objektnummer: 6349/1063**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wickenburgstraße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Judenburg
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,41 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	97,58 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	79,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 179,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,85
Gesamtmiete	649,99 €
Kaltmiete (netto)	461,56 €
Kaltmiete	588,62 €
Betriebskosten:	127,06 €
USt.:	61,37 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizkosten und Strom separat. Künftige Liftkosten geschätzt (nicht in Endpreis inkl.).

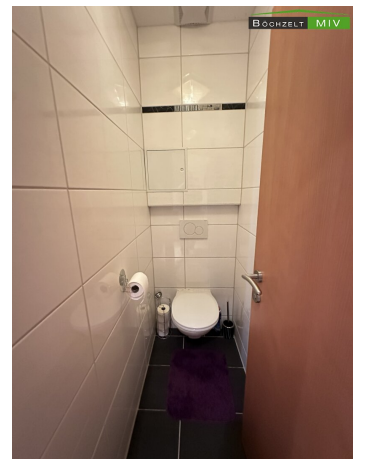
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

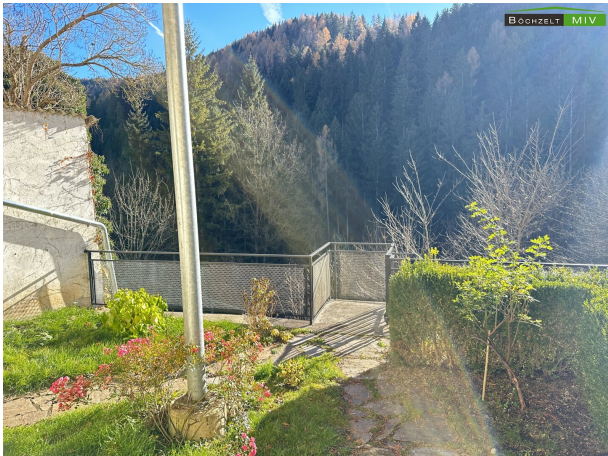
## Ihr Ansprechpartner







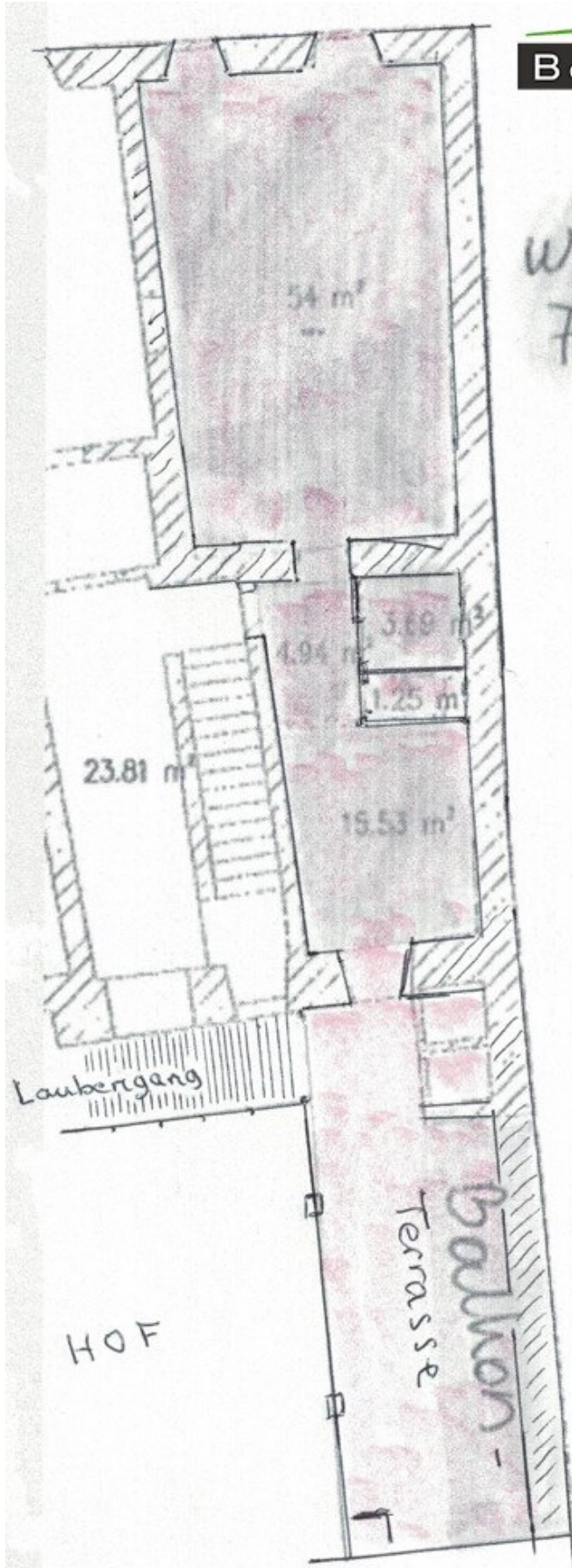




BÖCHZELT

MIV

Wohnung 6  
79,41 m<sup>2</sup>



54 m<sup>2</sup>

4.94 m<sup>2</sup>

3.89 m<sup>2</sup>

1.25 m<sup>2</sup>

23.81 m<sup>2</sup>

15.53 m<sup>2</sup>

Laubengang

HOF

Balkon -  
Terrasse



# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV



<b>BEZEICHNUNG</b>	Wickenburggasse 2 - Teil Wohnen 2024	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnhaus	Baujahr	vor 1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Wickenburgstraße 2	Katastralgemeinde	Judenburg
PLZ/Ort	8750 Judenburg	KG-Nr.	65013
Grundstücksnr.	.93	Seehöhe	735 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, 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>D</b>
<b>E</b>	<b>E</b>	<b>E</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 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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HtSB:** 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 Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen 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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten 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 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

\*Gebäudeprofil Duo\* Software, ETU GmbH, Version 7.0.1 vom 13.03.2024, [www.etu.at](http://www.etu.at)

# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: **K**

Brutto-Grundfläche (BGF)	595,7 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	476,6 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4.781 K·d	Solarthermie	--- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1.906,2 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.058,3 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-15,3 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,56 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekt
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	1,80 m	mittlerer U-Wert	0,83 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m <sup>2</sup>	LEK <sub>p</sub> -Wert	65,27	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	--- m <sup>2</sup>	Bauweise	sehr schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V <sub>B</sub>	--- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über Gesamtenergieeffizienz-Faktor

	Ergebnisse			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>RM, RK</sub> =	126,3 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht nicht	HWB <sub>RM, RK, nI</sub> =	59,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	126,3 kWh/m <sup>2</sup> a			
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	191,5 kWh/m <sup>2</sup> a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> =	1,72	entspricht nicht	f <sub>GEE, RK, nI</sub> =	0,95
Erneuerbarer Anteil		---	entspricht nicht		Punkt 5.2.3 a, b oder c

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h, RM, SK</sub> =	106.858 kWh/a	HWB <sub>RM, SK</sub> =	179,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h, SK</sub> =	106.858 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	179,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> =	6.088 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>h, RM, SK</sub> =	139.238 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	233,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ, WW</sub> =	1,16
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ, RH</sub> =	1,24
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ, H</sub> =	1,23
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	13.567 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> =	152.806 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	256,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> =	180.804 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	303,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>nI</sub>, SK</sub> =	167.351 kWh/a	PEB <sub>nI, SK</sub> =	280,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>er</sub>, SK</sub> =	13.453 kWh/a	PEB <sub>er, SK</sub> =	22,6 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO<sub>2</sub>eq, SK</sub> =	29.909 kg/a	CO <sub>2</sub> eq, SK =	50,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE, SK</sub> =	1,85
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	--- kWh/a	PVE <sub>Export, SK</sub> =	--- kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	17.10.2024
Gültigkeitsdatum	16.10.2034
Geschäftszahl	EJ061-18

Erstellern Energieagentur Obersteiermark GmbH

Unterschrift

  
Energieagentur  
OBERSTEIERMARK  
Holding Innovation & Energie  
A-3740 Zellweg  
Telefon: 0 35 77 / 26 664  
<http://www.eao.at>

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **vollmöblierte Mietwohnung** mit **ca. 79,41 m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche und knapp **18,17 m<sup>2</sup> Balkon / Terrasse**, welche **ab 01.05.2025** (oder früher nach Vereinbarung mit dem Vormieter) werden kann. Die Wohnung liegt im **2. Stock** und kann ab Mitte 2025 mit dem **Lift** erreicht werden.

Die Raumaufteilung lautet wie folgt: **Vorraum**, ca. **54 m<sup>2</sup> große Wohn-/Küche, Schlafzimmer, Badezimmer** mit Dusche und ein separates **WC**. Die Wohnung befindet sich im 2. OG (bald mit Lift zu erreichen). Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf die große Loggia / Terrasse, die exklusiv Ihrer Wohnung zugeordnet ist. Vom Laubengang lässt sich die Terrasse ebenfalls erreichen, die überdies mit einem Türchen versperrbar ist. Auf der Terrasse sind noch **2 Abstellräume** mit je ca. 1,2 m<sup>2</sup> verfügbar zur Lagerung von Balkonmöbeln etc. Ein **allgemeiner Gartenbereich** gehört ebenfalls zu der Liegenschaft und kann mitbenutzt werden. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein **Kellerabteil** bei Bedarf.

In den vergangenen Monaten wurde rund um dieses Innenstadt-Schmuckstück viel saniert. So wurde die Terrasse neu gestaltet mit neuem Bodenbelag und absperrbarem Türchen sowie die Geländer gestrichen und saniert. Überdies wurden auch die Abstellräume auf der Terrasse einer Sanierung unterzogen. Für 2025 ist die Herstellung eines Liftes bis in den 2. Stock geplant (mit Erhöhungen der Betriebskosten ist zu rechnen / Schätzung der monatlichen Liftkosten unter Preise angegeben, noch nicht in Endpreis inkludiert). Auch das **Badezimmer** ist **saniert** und weist einen tollen Zustand auf!

In der Wohnung finden sich in den Wohn- und Schlafräumlichkeiten Echtholz-Dielen. Der Vorraum ist mit einem Vinyl-Boden ausgestattet. In den Sanitärräumlichkeiten sind Fliesenbeläge verlegt. Die Wohnung ist **vollmöbliert** inkl. **Küche**, Sofa, diverse Kästen, Schreibtisch, Sitzgelegenheiten, Badezimmermöbel und Schlafzimmer. Auf die Verrechnung einer Möbelmiete wird verzichtet. **Koffer packen und einziehen!**

*Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter 03512/822 37!*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <200m  
Krankenhaus <525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <450m  
Kindergarten <675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <7.400m

### **Sonstige**

Bank <100m  
Geldautomat <225m  
Post <375m  
Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Autobahnanschluss <1.050m  
Bahnhof <825m  
Flughafen <7.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap