

## Liegenschaft mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit im Voitsberger Zentrum



**Objektnummer: 6349/1176**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8570 Voitsberg
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	486,58 m <sup>2</sup>
Keller:	186,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 139,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	399.900,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	821,86 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis ohne Option zur USt. - brutto für netto.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Tobias Weikl

Böchzelt Immobilien GmbH  
Kapuzinerplatz 5  
8720 Knittelfeld













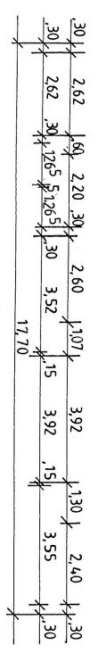
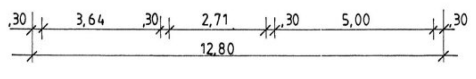
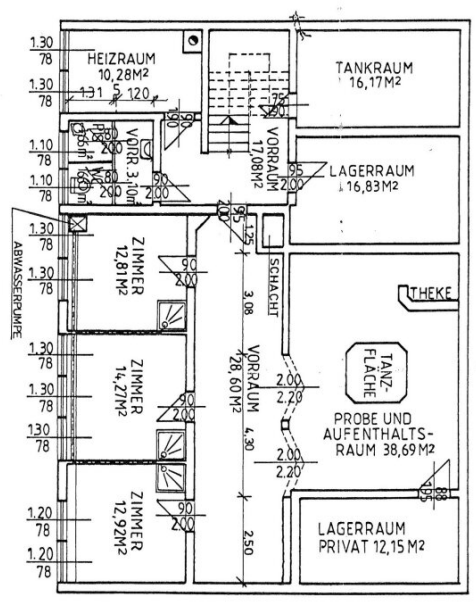
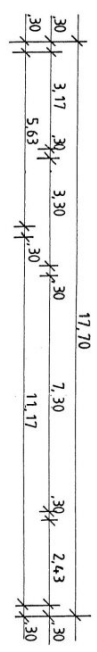
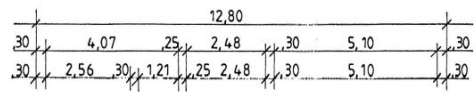






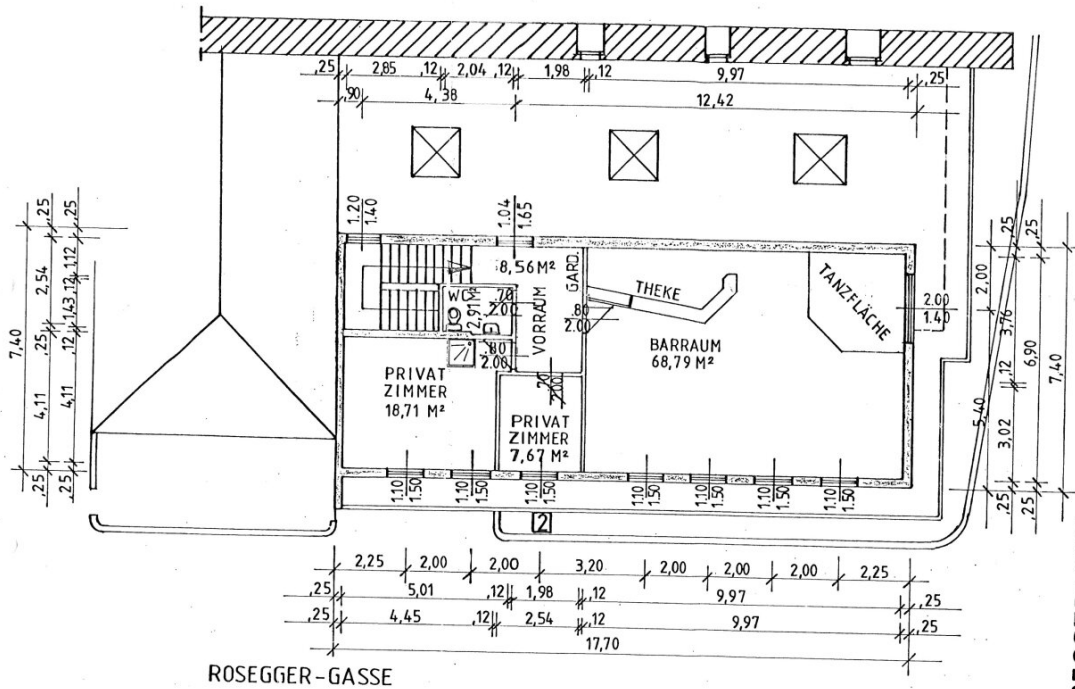






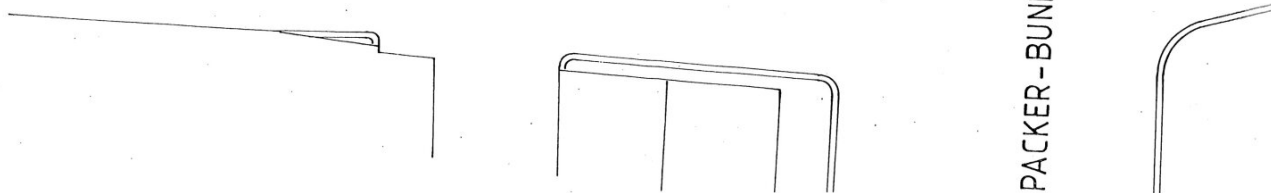
Grundriss: M = 1:100

Untergeschoss Rosegger-Gebäude 2




ROSEGGER-GASSE

PACKER-BUNDESSTRASSE





 © GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung

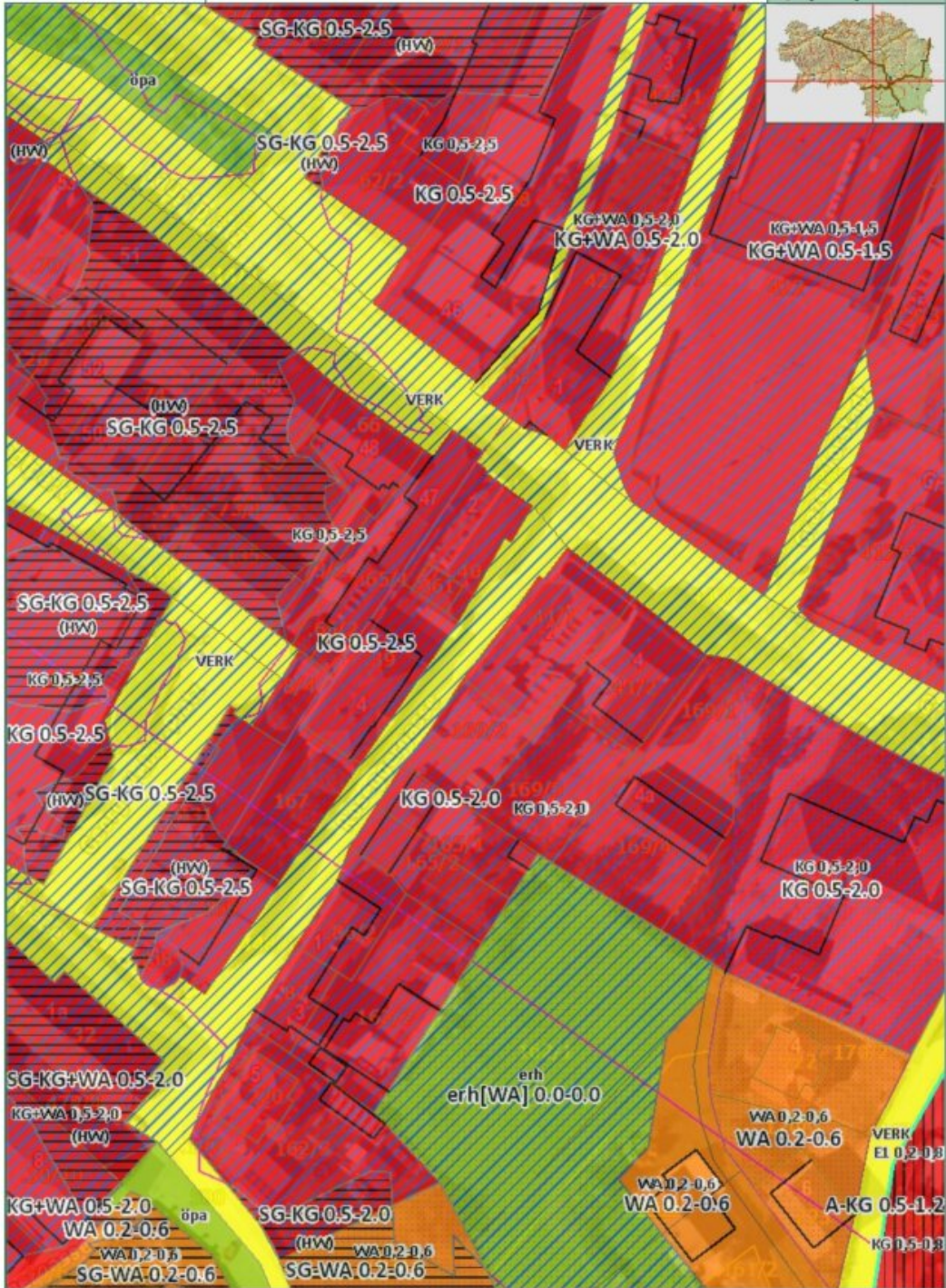
Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 07.11.2023

0 M 1:1.000 50 m



# Digitaler Atlas Steiermark Flächenwidmungsplan

A17 - Geoinformation  
Trauttmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>





# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

**OiB** DER FREIEN STAATEN  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**BEZEICHNUNG** Haus Roseggergasse 2

**Umsetzungsstand**

Gebäude(-teil)

Baujahr 1972

Nutzungsprofil Gaststätten

Letzte Veränderung 1990

Straße Roseggergasse 2

Katastralgemeinde Voitsberg Vorstadt

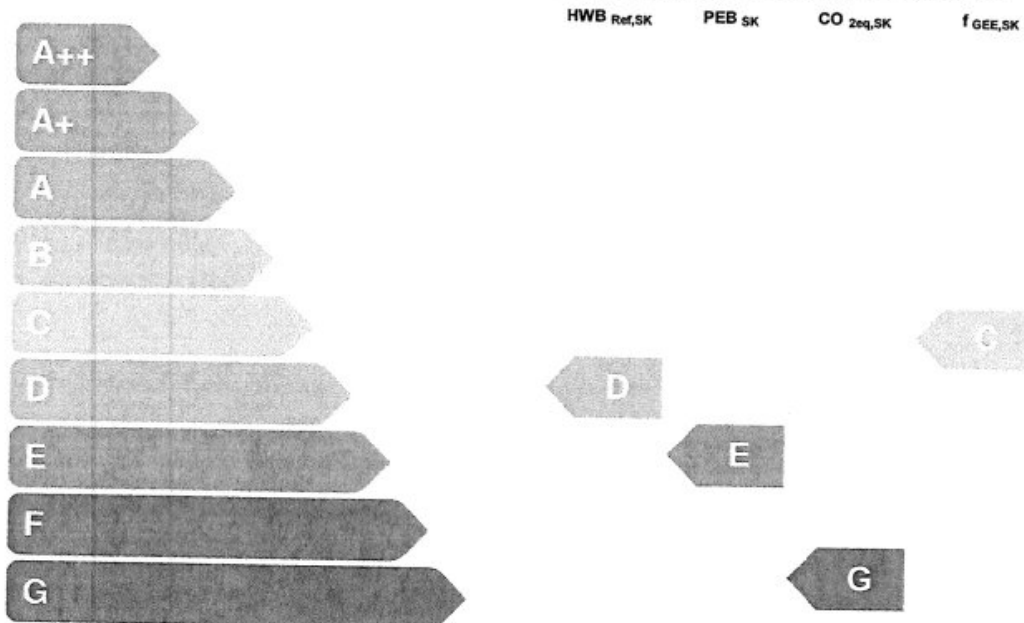
PLZ/Ort 8570 Voitsberg

KG-Nr. 63369

Grundstücksnr. .40.,361

Seehöhe 394 m

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



**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 des gebautechnischen 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 Beleuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Befuchtung dargestellt.

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

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**BELEB:** Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzergerechten Beleuchtung.

**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. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

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

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>EE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-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>nren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>eq:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudelstandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1870 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

**BÖCHZELT MIV**

**OiB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
 OIB-Richtlinie 6  
 Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	707,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	300 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	565,6 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.802 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	2.513,6 m <sup>3</sup>	Klimaregion	SSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.326,9 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,53 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,89 m	mittlerer U-Wert	0,63 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	48,49	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>			Kältebereitstellungs-System	

## EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 97,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 118,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB* <sub>RK</sub> = 0,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 210,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,40

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 81.099 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 114,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 98.753 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 139,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 7.226 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 148.657 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 210,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,73
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,50
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,68
Betriebsstrombedarf	Q <sub>BSB</sub> = 3.670 kWh/a	BSB = 5,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlbedarf	Q <sub>KB,SK</sub> = 8.815 kWh/a	KB <sub>SK</sub> = 12,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlenergiebedarf	Q <sub>KEB,SK</sub> = - kWh/a	KEB <sub>SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Kühlen		e <sub>AWZ,K</sub> = 0,00
Befeuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BEFEB,SK</sub> = - kWh/a	BEFEB <sub>SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BEIEB</sub> = 15.328 kWh/a	BEIEB = 21,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 167.655 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 237,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 210.810 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 298,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>n,em</sub>,SK</sub> = 197.156 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub> = 278,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>em</sub>,SK</sub> = 13.654 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 19,3 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 50.115 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 70,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,40
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	JD Hoch&Tiefbau GmbH/a-plan Jörg Zotter
Ausstellungsdatum	03.09.2020		Elisabethstraße 52, 8010 Graz
Gültigkeitsdatum	02.09.2030	Unterschrift	
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Geschäftshaus** im **Ortszentrum** von **Voitsberg**. Das Objekt verfügt über **Keller-, Erd-,** sowie **Obergeschoss**. Die Liegenschaft wurde zuletzt für verschiedenste gastronomische Tätigkeiten genutzt, aufgrund der zentralen Lage und der **Widmung im Kerngebiet** lassen sich jedoch viele Ideen verwirklichen.

Das Gebäude als solches ist derzeit **bestandsfrei**. Zuletzt wurde im Erdgeschoss ein Speiselokal betrieben. Das Keller-, sowie Obergeschoss wurden als Laufhaus genutzt und verfügen über einen eigenen Eingang. Im **Kellergeschoss** befinden sich neben diversen **Lagerräumlichkeiten** auch die **Heiz- und Tankräume**, sowie ein Aufenthaltsraum, ein **größerer Raum**, der früher als Tanzfläche genutzt wurde und **3 Zimmer**. Im **Erdgeschoss** befinden sich neben dem **großen Gastraum** noch WC-Anlagen, ein Abstellraum, der Lüftungsraum, sowie eine **Küche**. Im **Obergeschoss** findest sich ein **großer Barraum**, sowie ein **Zimmer mit Dusche und Badewanne/Whirlpool** wieder.

Es wird auf einen dem Alter entsprechenden Objektzustand hingewiesen. Aufgrund der vorhandenen **Lüftungsanlagen** und den entsprechenden **Betriebsanlagengenehmigungen** für den Betrieb des Gastgewerbes und des Bordellbetriebs, könnte nach etwaig vorgeschriebenen Adaptierungen mit dem Betrieb gestartet werden. Aufgrund der Tatsache, dass diese Liegenschaft im **Kerngebiet** liegt, ließen sich allerdings auch **andere Nutzungen** realisieren wie bspw. **Büros, Wohnungen** im Obergeschoss, **Geschäfts- oder Verkaufsflächen** etc.

### Eckdaten:

- Alleineigentum
- 330 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- knapp 487 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Keller
- gute Frequenz im Voitsberger Stadtzentrum
- Lüftungsanlage im Erdgeschoss vorhanden

- Kaufpreis 399.900 €

*Haben wir Ihr Interesse an dieser Liegenschaft geweckt? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 bzw. tobias.weigl@boechezelt-immobilien.at für nähere Informationen.*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap