

# Generalsaniertes Laufhaus mit 13 Zimmer an der B70 nahe Voitsberg zur Pacht



**Objektnummer: 6349/1199**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Köppling
Art:	Gastgewerbe - weitere Beherbergungsbetriebe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8565 Köppling
Baujahr:	1950
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	523,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13
Bäder:	13
WC:	15
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	181,91 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 85,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaltmiete (netto)	4.100,00 €
Kaltmiete	4.450,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	7,84 €
Betriebskosten:	350,00 €
USt.:	890,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete inkl. Betriebskosten, exkl. Strom und Heizung.

### Provisionsangabe:

10.680,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













BÖCHZELT MIV



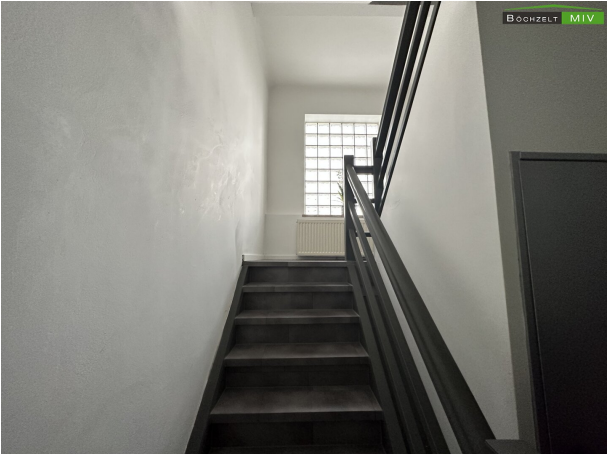
BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV





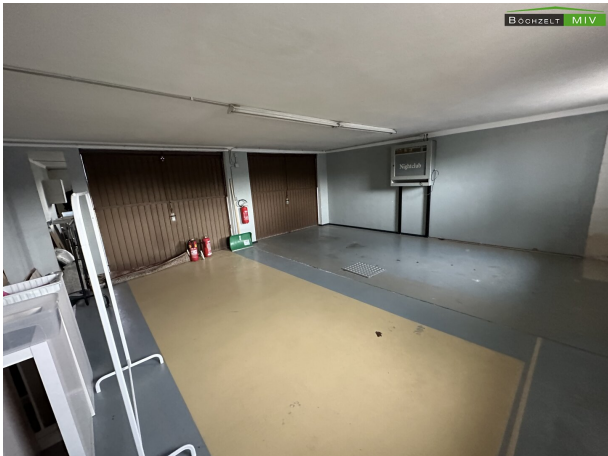






















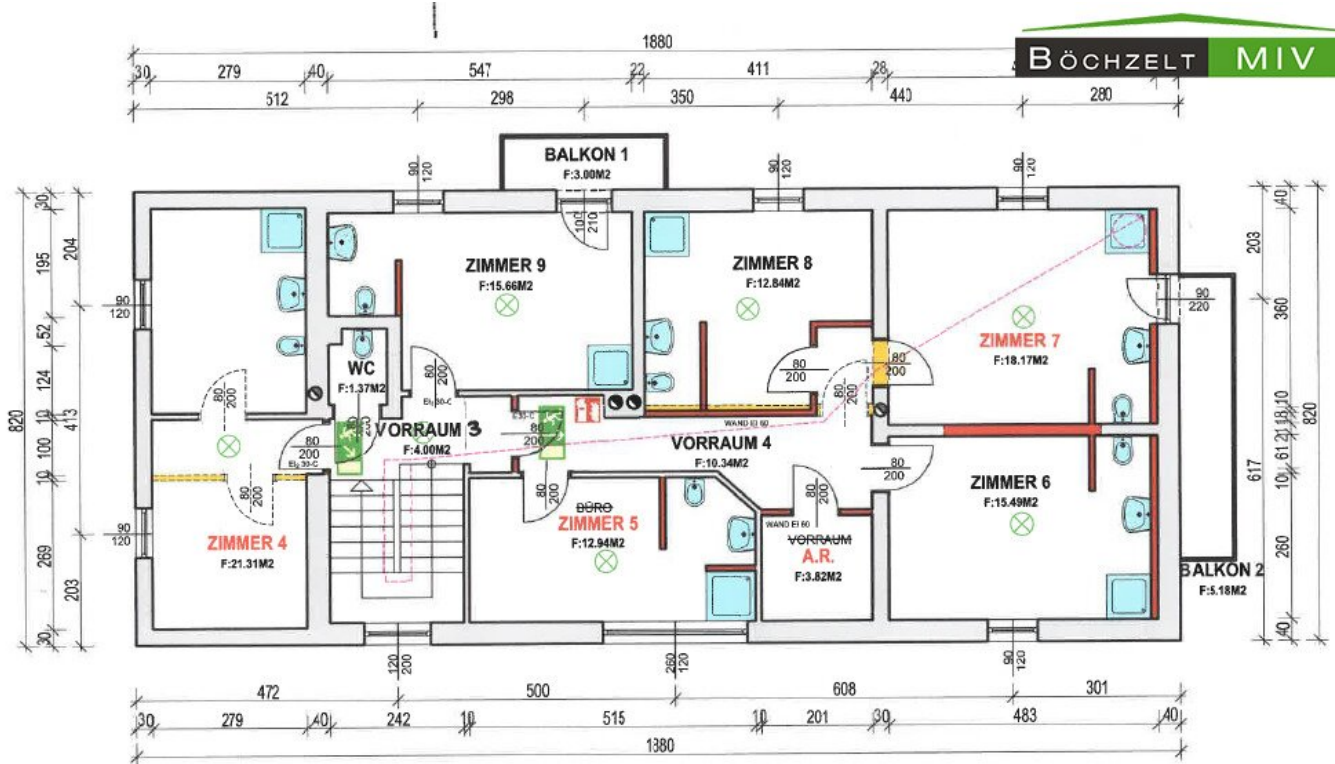




**A** →

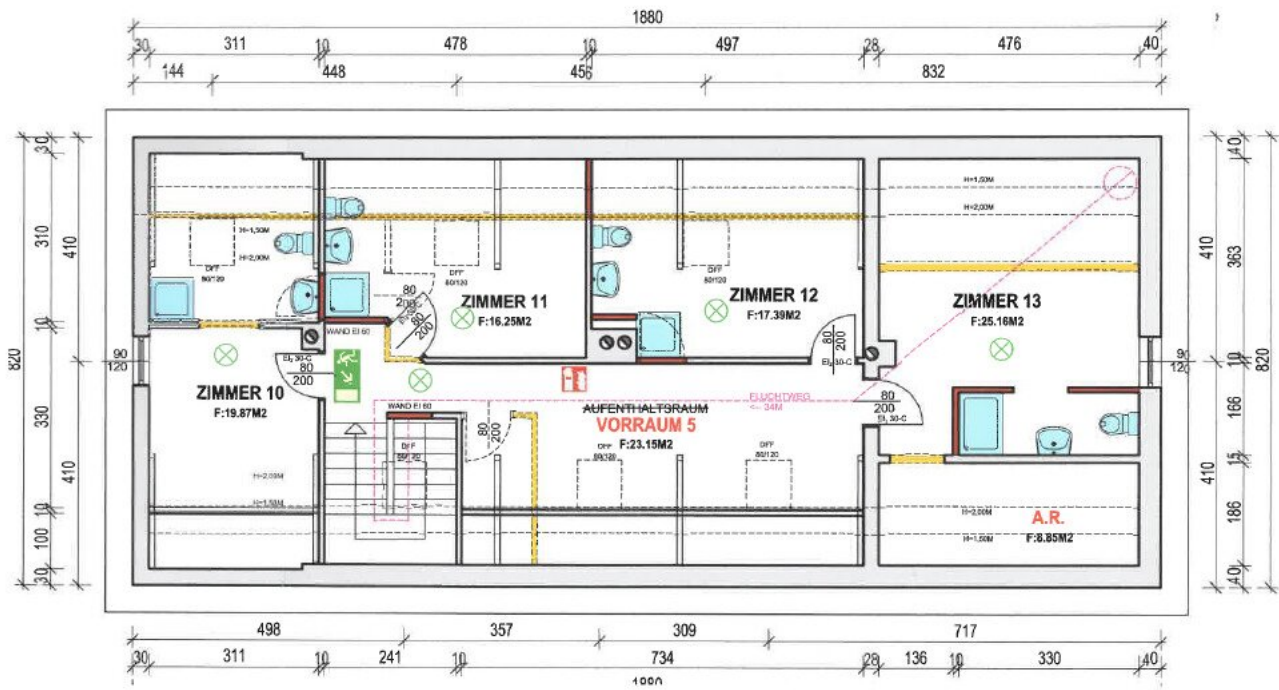






**A** ▷

**OBERGESCHOSS**







# BERECHNUNGSBLATT Plan Nr. 1004/1 BÖCHZELT MIV

## 1.) Bebaute Fläche (BBF):

Bestand:  $18,8 \times 8,2 + 9,5 \times 6,45 = 215,44 \text{ m}^2$

**Gesamt: 215,44 m<sup>2</sup>**

## 2.) Bruttogeschoßfläche (BGF): - lt. ÖNORM B1800

KG.: Bestand:  $18,8 \times 8,2 + 9,5 \times 6,45 = 215,44 \text{ m}^2$

EG.: Bestand:  $18,8 \times 8,2 = 154,16 \text{ m}^2$

OG.: Bestand:  $18,8 \times 8,2 = 154,16 \text{ m}^2$

DG.: Bestand:  $18,8 \times 8,2 = 154,16 \text{ m}^2$

**Gesamt: 677,92 m<sup>2</sup>**

## 3.) Bruttogeschoßfläche (BGF): - lt. Bebauungsdichteverordnung (30 cm Wandstärke)

KG.: Bestand:  $18,7 \times 8 + 9,6 \times 6,45 = 211,52 \text{ m}^2$

EG.: Bestand:  $18,7 \times 8 = 149,60 \text{ m}^2$

OG.: Bestand:  $18,7 \times 8 = 149,60 \text{ m}^2$

DG.: Bestand:  $18,7 \times 6,3 = 117,81 \text{ m}^2$

**Gesamt: 628,53 m<sup>2</sup>**

## 4.) Nutzflächen (NF):

KG.: Keller 1:  $7,6 \times 2,79 = 21,20 \text{ m}^2$

Keller 2:  $3,45 \times 5,42 = 18,70 \text{ m}^2$

Keller 3:  $5,42 \times 3,9 = 21,14 \text{ m}^2$

Lageraum 1:  $3,9 \times 7,4 = 19,17 \text{ m}^2$

Heizraum 1:  $4,69 \times 4,49 = 21,06 \text{ m}^2$

Heizraum 2:  $2,66 \times 2,26 = 6,01 \text{ m}^2$

Tankraum:  $2,66 \times 2,18 = 20,78 \text{ m}^2$

Lageraum 2:  $3 \times 5,95 = 17,85 \text{ m}^2$

Garage:  $5,95 \times 6,05 = 36,00 \text{ m}^2$

**Gesamt KG: 181,91 m<sup>2</sup>**

EG.: Zimmer 1:  $2,81 \times 7,6 - 1 \times 0,1 - 1 \times 0,1 = 21,16 \text{ m}^2$

WC Herren:  $2,6 \times 2,55 - 1,2 \times 0,1 - 1,61 \times 0,1 = 6,37 \text{ m}^2$

Abstellraum:  $1,48 \times 0,9 = 1,33 \text{ m}^2$

Vorraum 1:  $2,6 \times 3,45 + 1,23 \times 0,9 - 0,46 \times 0,35 = 9,92 \text{ m}^2$

Vorraum 2:  $3,91 \times 7,4 - 3,92 \times 2,02 + 1,6 \times 1 + 0,38 \times 1 = 22,94 \text{ m}^2$

Küche:  $3,7 \times 2,9 = 10,73 \text{ m}^2$

Büro:  $3,82 \times 1,92 = 7,32 \text{ m}^2$

Zimmer 2:  $4,68 \times 3,44 - 1 \times 0,1 - 1 \times 0,1 = 15,90 \text{ m}^2$

Zimmer 3:  $3,86 \times 4,68 - 1,1 \times 1,48 = 16,44 \text{ m}^2$

Stiegenhaus:  $1,07 \times 1,26 + 0,84 \times 1,15 = 2,32 \text{ m}^2$

**Gesamt EG: 114,43 m<sup>2</sup>**



# BERECHNUNGSBLATT BÖCHZELT MIV

PlanNr. 100114

OG.:	Zimmer 4:	$2,79 \times 7,6 - 2,79 \times 0,1 + 1 \times 0,3 + 0,1 \times 0,8$	=	21,31 m <sup>2</sup>
	WC:	$1,37 \times 1,05 - 0,28 \times 0,24$	=	1,37 m <sup>2</sup>
	Zimmer 5:	$5,15 \times 2,6 - 0,72 \times 0,64 / 2 - 1,3 \times 0,1 - 0,9 \times 0,1$	=	12,94 m <sup>2</sup>
	Vorraum 3:	$1,11 \times 1,27 + 1,20 \times 1,23 + 0,83 \times 0,05 + 1,39 \times 0,77$	=	4,00 m <sup>2</sup>
	Vorraum 4:	$1,39 \times 1,56 + 1 \times 2,04 + 1,6 \times 1,02 + 2,79 \times 1,7 - 0,78 \times 0,7 / 2$	=	10,34 m <sup>2</sup>
	Abstellraum:	$2,01 \times 1,9$	=	3,82 m <sup>2</sup>
	Zimmer 6:	$3,31 \times 4,71 - 1 \times 0,1$	=	15,49 m <sup>2</sup>
	Zimmer 7:	$3,88 \times 4,71 - 1 \times 0,1$	=	18,17 m <sup>2</sup>
	Zimmer 8:	$3,6 \times 4,11 - 1,6 \times 1,12 - 1,6 \times 0,1$	=	12,84 m <sup>2</sup>
	Zimmer 9:	$3,21 \times 5,47 - 1,32 \times 1,36 - 1 \times 0,1$	=	15,66 m <sup>2</sup>

**Gesamt OG: 115,94 m<sup>2</sup>**

DG.:	Zimmer 10:	$3,11 \times 3,3 - 0,31 \times 0,38 + 3,1 \times 3,11 - 0,3 \times 0,1 + 1,1 \times 0,1$	=	19,87 m <sup>2</sup>
	Vorraum 5:	$2,67 \times 7,34 + 0,19 \times 1,145 + 0,9 \times 2,51 + 0,73 \times 1,83 - 0,73 \times 0,73 / 2$	=	23,15 m <sup>2</sup>
	Zimmer 11:	$4,78 \times 2,9 + 3,63 \times 0,73 - 0,73 \times 0,73 / 2$	=	16,25 m <sup>2</sup>
	Zimmer 12:	$3,63 \times 4,97 - 0,8 \times 0,82$	=	17,39 m <sup>2</sup>
	Zimmer 13:	$5,39 \times 4,76 - 0,3 \times 0,46 - 3,54 \times 0,1$	=	25,16 m <sup>2</sup>
	Vorraum 5:	$1,86 \times 4,76$	=	8,85 m <sup>2</sup>

**Gesamt DG: 110,67 m<sup>2</sup>**

**Gesamt: 523 m<sup>2</sup>**

**5.) Bauplatzfläche (BPF):**

317/2	764 m <sup>2</sup>	=	764 m <sup>2</sup>
-------	--------------------	---	--------------------

**6.) Bebauungsgrad (BBG):** - Bebaute Fläche

Bestand:	215,44	= 215,44	/764	0,28
----------	--------	----------	------	------

**7.) Bebauungsdichte (BBD):** - Bruttogeschoßfläche - lt. Bebauungsdichteverordnung (30 cm Wandstärke)

Bestand:	211,52+149,6+149,6+117,81	= 628,53	/764	0,82
----------	---------------------------	----------	------	------

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

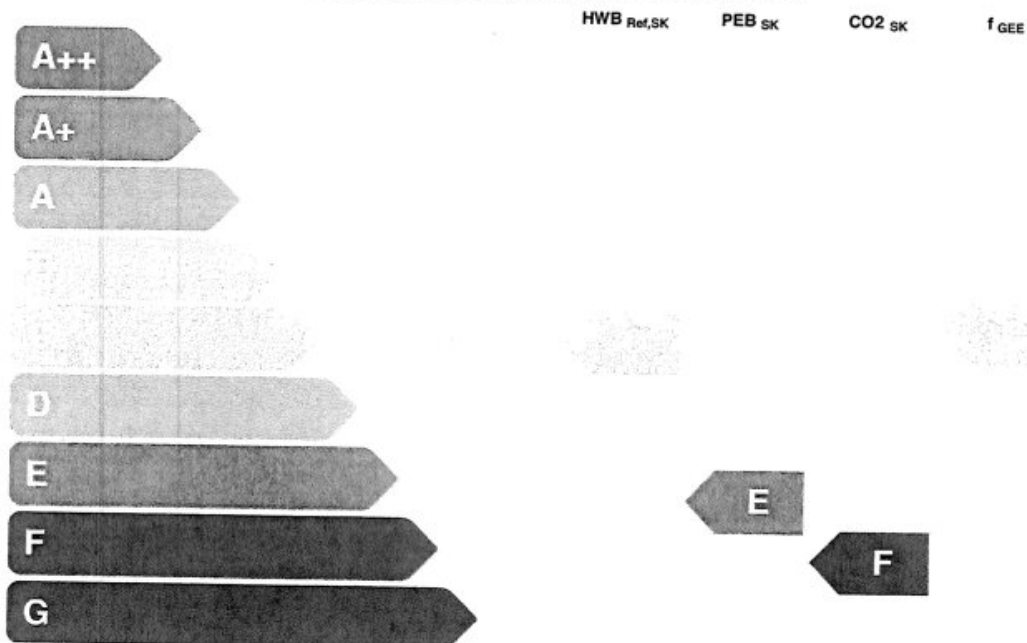
BÖCHZELT MIV

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	Haus Nesshold		
Gebäude(-teil)		Baujahr	1950
Nutzungsprofil	Gaststätte	Letzte Veränderung	
Straße	Packer Straße 60	Katastralgemeinde	Köppling
PLZ/Ort	8565 St. Johann ob Hohenburg	KG-Nr.	63333
Grundstücksnr.	.85,321/2,317/2,316/2	Seehöhe	373 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



**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 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.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

**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 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>GEE</sub>:** 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<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n,em</sub>) Anteil auf.

**CO2:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-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

**BÖCHZELT MIV**

**OiB** ÖSTERREICHSCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	380 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,74 m	mittlerer U-Wert	0,47 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	304 m <sup>2</sup>	Heiztage	237 d	LEK <sub>T</sub> -Wert	37,4
Brutto-Volumen	1.227 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3592 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	706 m <sup>2</sup>	Klimaregion	SSO	Bauweise	sehr schwer
Kompaktheit (A/V)	0,58 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB <sub>Ref,RK</sub>	67,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Außeninduzierter Kühlbedarf	k.A.	KB <sup>*</sup> <sub>RK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB <sub>RK</sub>	211,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GEE</sub>	1,19
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	27.627 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	72,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	32.653 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	85,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	2.429 kWh/a	WWWB	6,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	55.407 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	145,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,58
Kühlbedarf	8.371 kWh/a	KB <sub>SK</sub>	22,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlenergiebedarf		KEB <sub>SK</sub>	
Energieaufwandszahl Kühlen		e <sub>AWZ,K</sub>	
Befeuchtungsenergiebedarf		BefEB <sub>SK</sub>	
Beleuchtungsenergiebedarf	10.305 kWh/a	BelEB	27,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Betriebsstrombedarf	18.738 kWh/a	BSB	49,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	84.450 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	222,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	124.417 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	327,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	106.593 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub>	280,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	17.825 kWh/a	PEB <sub>ern.,SK</sub>	46,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	25.207 kg/a	CO2 <sub>SK</sub>	66,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,19
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	JD Hoch&Tiefbau GmbH/a-plan Jörg Zotter
Ausstellungsdatum	09.06.2020		Elisabethstraße 52
Gültigkeitsdatum	08.06.2030		8010 Graz
		Unterschrift	

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 Vermietung gelangt ein erst **vor knapp 2 Jahren saniertes Laufhaus**, direkt an der **B70** mit enormen Laufkundschaftspotential. Das Objekt verfügt über ein **Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss**, sowie einem **Dachgeschoss**. In den Obergeschossen befinden sich neben einem Aufenthaltsraum, WC-Anlagen, Abstellräume und Vorräume. Die **13 Zimmer samt Duschen und WC-Anlagen**, sind am neusten Stand der Technik, wobei 12 davon umfassend saniert wurden.

Im **Kellergeschoss** befinden sich neben diversen **Lagerräumlichkeiten** auch die **Heiz- und Tankräume**, sowie eine **geräumige Doppelgarage**. Das Kellergeschoss wurde im Zuge der Sanierung nur teilweise adaptiert und weist noch Entwicklungspotential auf. Im **Erdgeschoss** befinden sich neben dem **Empfangsbereich** noch allgemeine WC-Anlagen, ein Abstellraum, eine möblierte **Gemeinschaftsküche/Aufenthaltsraum**, sowie ein **Büro** und **3 Zimmer**. Auch eine **große Terrasse mit knapp 61,28 m<sup>2</sup>** ist vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Das **1. Obergeschoss** umfasst weitere **6 Zimmer**. Die letzten **4 Zimmer** finden sich im **Dachgeschoss**. Sowohl straßenseitig, als auch im Hinterhof der Liegenschaft befinden sich **genügend Stellplätze** für Mitarbeiter und Kunden.

Der **Zustand** des Objektes als solches ist als sehr gut zu bezeichnen. Im Jahr **2020/2021** wurde eine **umfassende Sanierung** der Liegenschaft durchgeführt. Neben **Grundrissänderungen** wurden sämtliche **Leitungen erneuert** (HKLS, Elektroleitungen), eine neue **Fluchtwegsbeleuchtung** und **RWA-Anlage** installiert. Sämtliche Zimmer verfügen über neue **Brandschutztüren**. Überdies sind **Leitungen für Klimaanlage** bereits vorgerichtet. Im gesamten Objekt befinden sich **Überwachungskameras** und **WLAN-Router**. Der **Empfangsbereich** sieht die Möglichkeit der Aufstellung eines **Kaffee-Automaten** vor (Wasseranschluss und Strom vorhanden). In den einzelnen Zimmern ist überdies eine Lichtanlage vorhanden, die die Belegtheit der Zimmer im Vorhaus anzeigt, sowie ein **Notfallknopf** bei den Betten, der direkt mit dem Büro im Erdgeschoss verbunden ist. Neben den technischen Highlights, die diese Liegenschaft zu bieten hat, ist es auch ein echter Hinkucker: **Moderne Zimmer** mit neuen **Badezimmern, Böden** und **Tischlermöbeln** sind nur einige Eckpunkte die hier genannt werden können.

### Eckdaten:

- Miete / Pacht
- 4.100,00 € Nettomiete inkl. Möbel (exkl. Betriebskosten)
- gute Frequenz mit durchschnittlich 20.000 Fahrzeugen an der B70



- 13 Zimmer mit Sanitärbereichen
- Objekt innen umfassend saniert
- sehr guter Erhaltungszustand
- genügend Parkplätze
- vollmöbliert

*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@boechzelt-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 <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <6.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.750m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <1.750m  
Polizei <1.750m  
Post <2.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap