

## **Ein- oder Zweifamilienwohnhaus mit großem Grundstück in Strettweger Siedlungslage**



**Objektnummer: 6349/1326**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8750 Judenburg
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	176,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	244,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	68,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 233,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,02
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tobias Weikl**

Böchzelt Immobilien GmbH  
Kapuzinerplatz 5  
8720 Knittelfeld

BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV

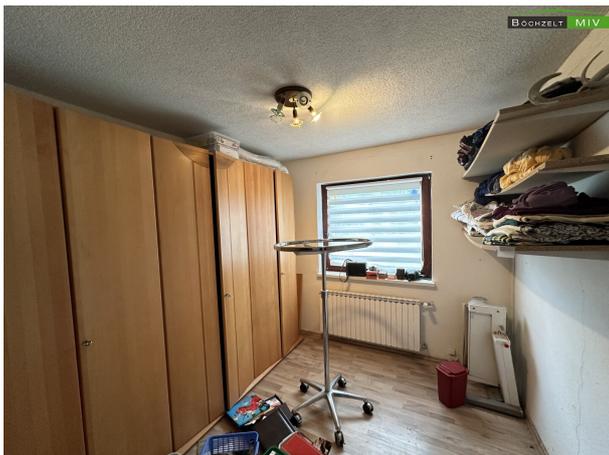














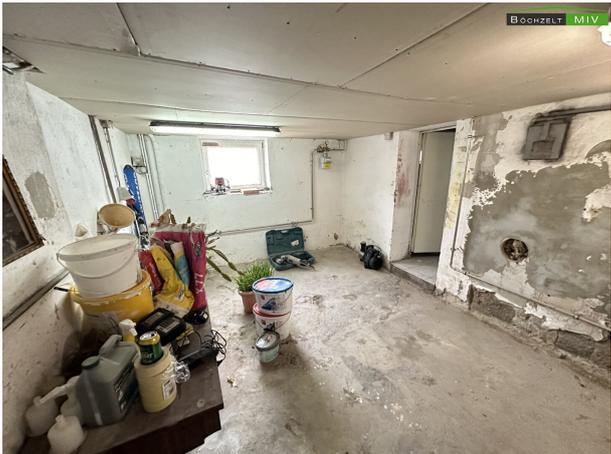






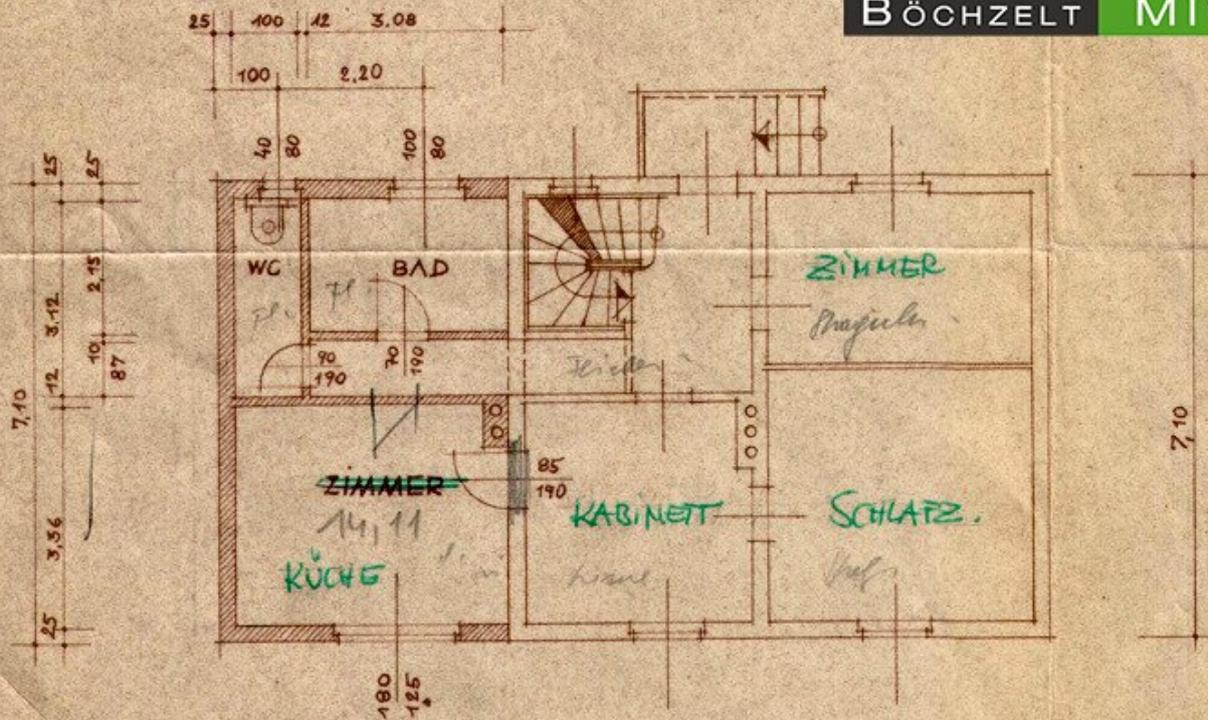








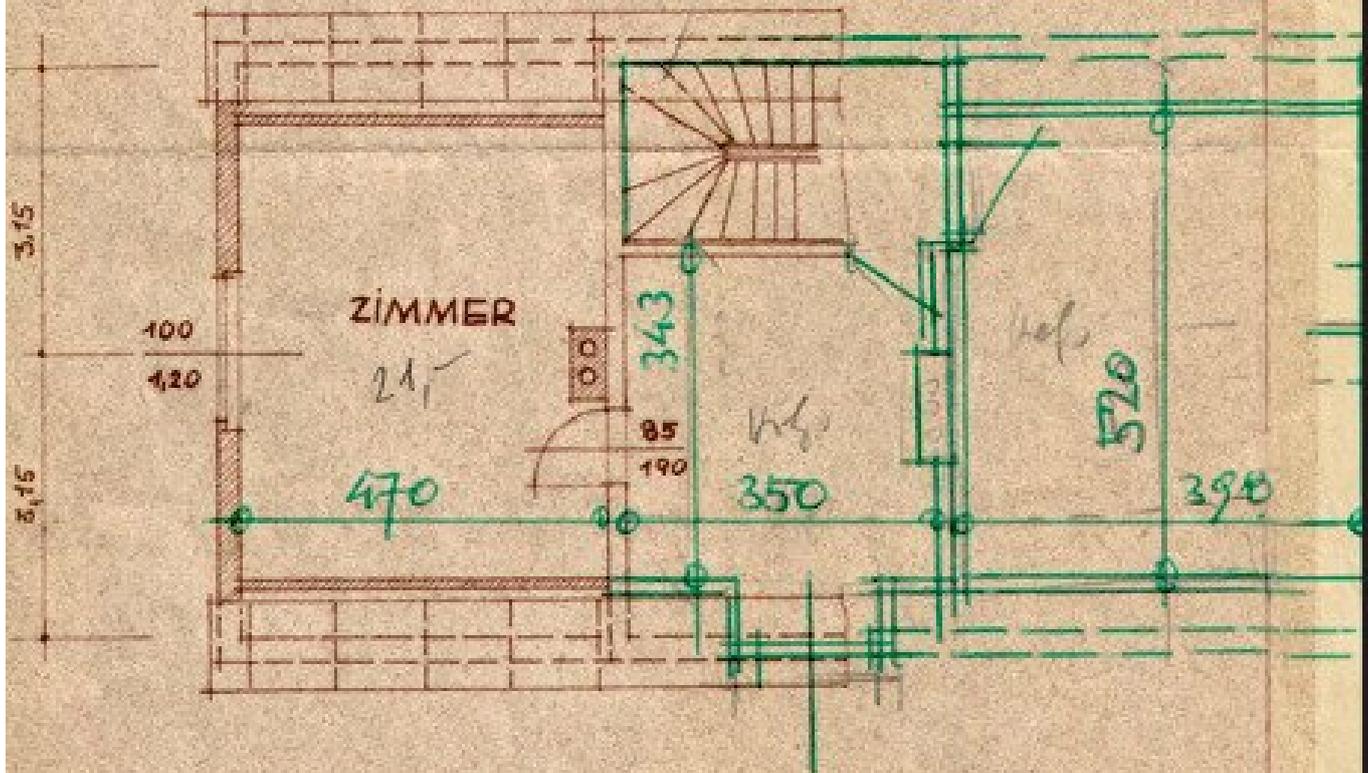




ERDGESCHOSS 13.25

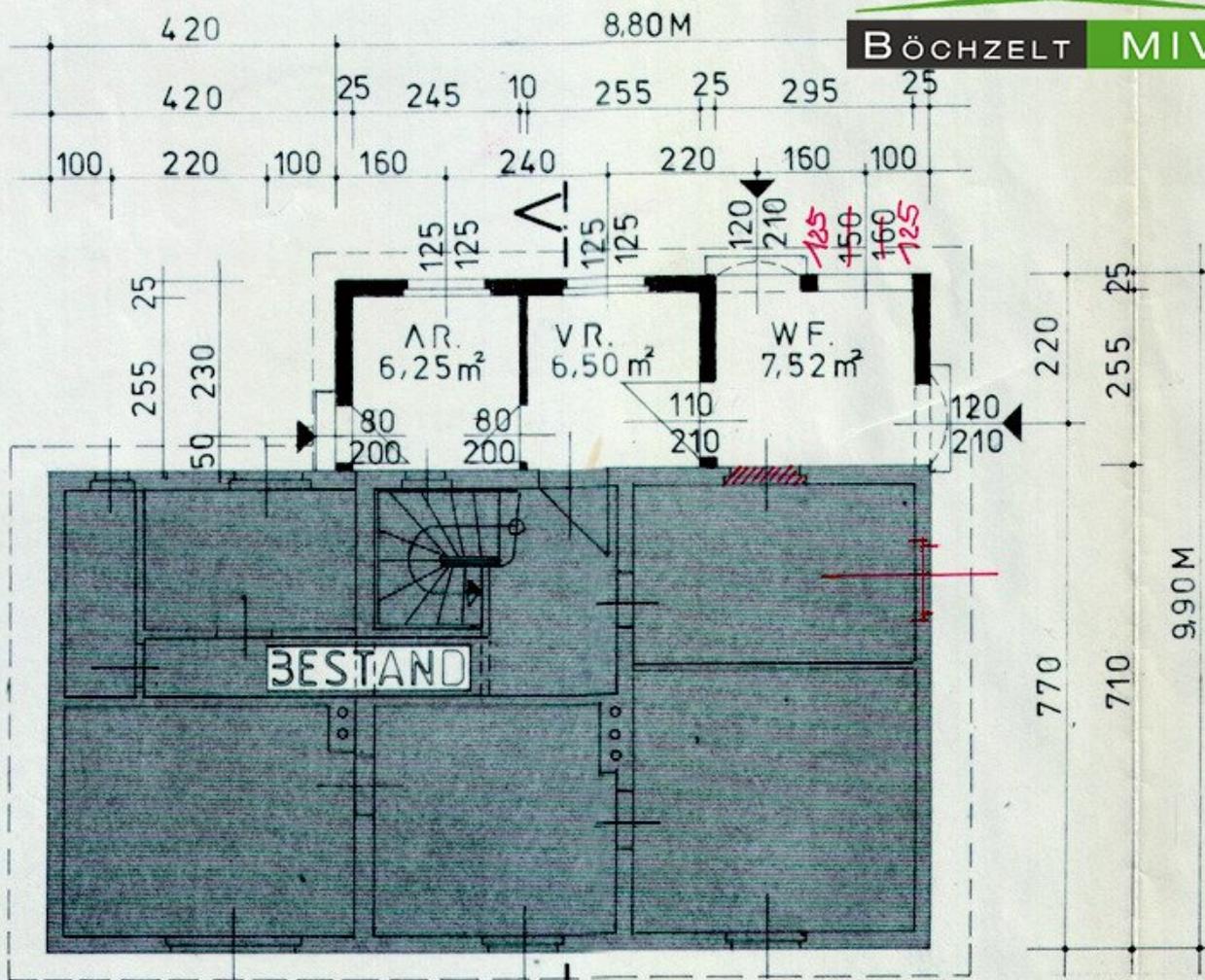
BÖCHZELT

MIV

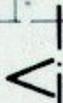


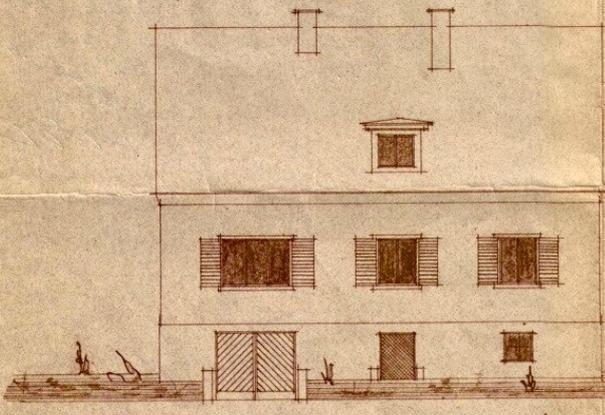
HERBERT FELICE  
STADTBÄUWERKSTATT - JUDENBURG  
DACHGESCHOSS  
JULI 57  
GEZ. *Reich*  
4731



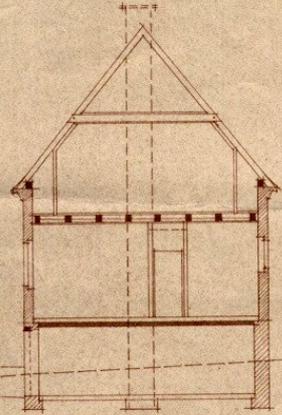


GRUNDRISS

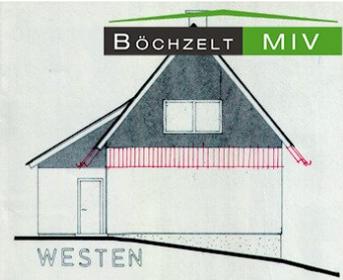
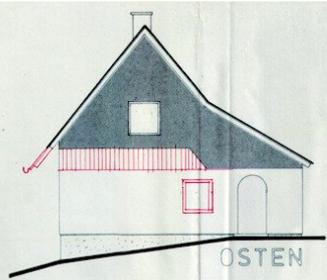
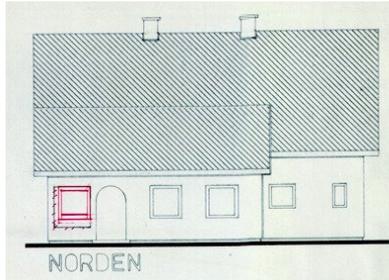


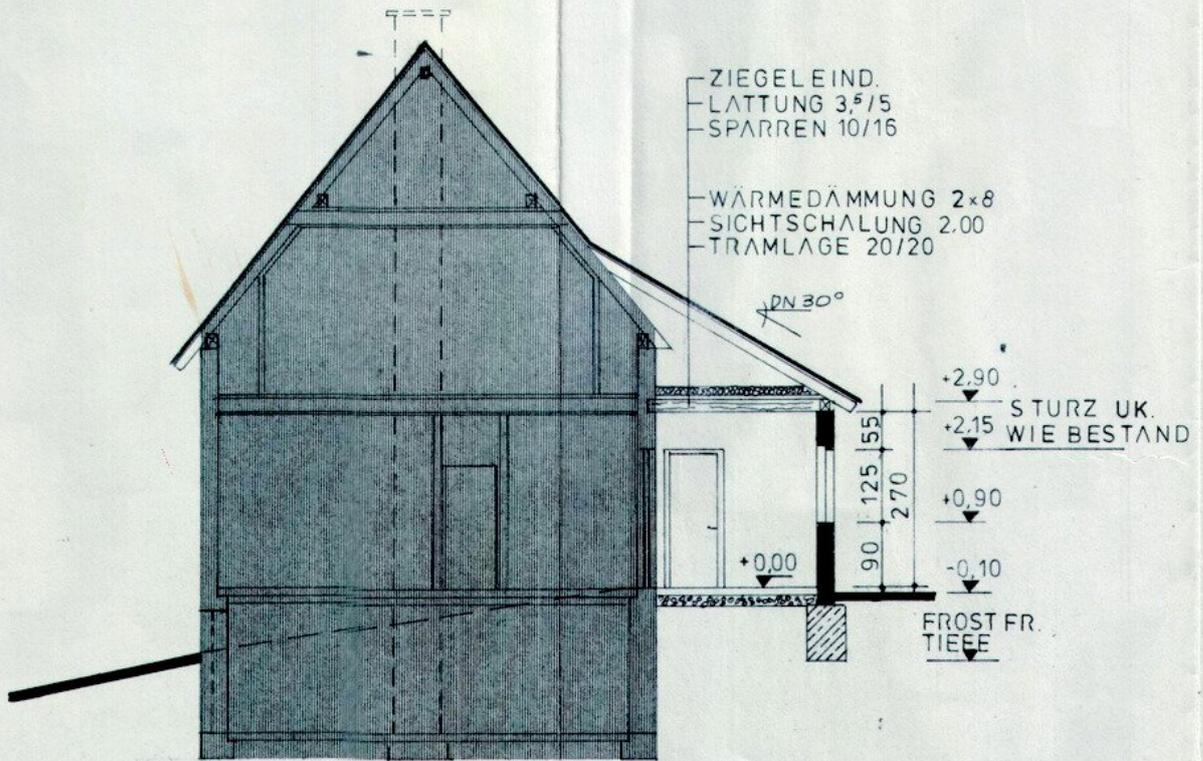


SÜDANSICHT



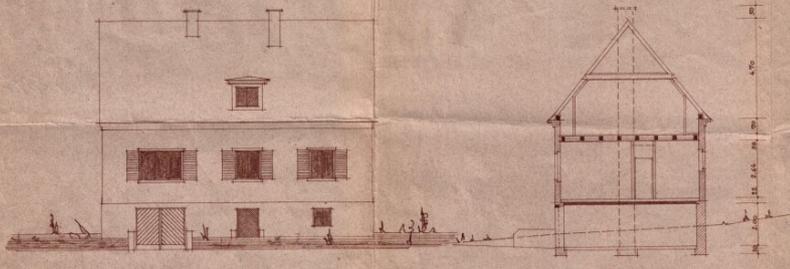
SCHNITT





SCHNITT: A-A

GEM. SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT M. B. H. STRETTWEG  
 JOHANN MOSER SIEDLUNG No 3, STRETTWEG  
 PARZELLENUMMER 249/18 M 1:100

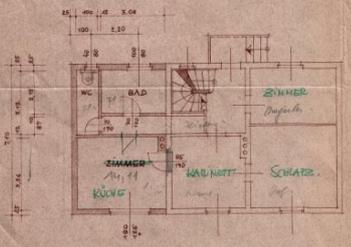


SÜDANSICHT

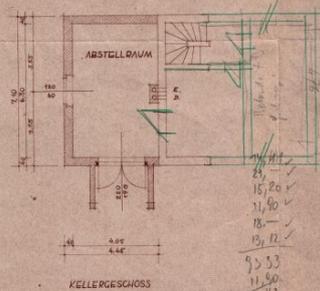
SCHNITT



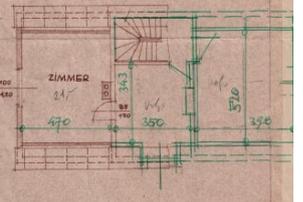
LAGEPLAN M 1:2880  
STRETTWEG



ERDGESCHOSS 13.25



KELLERGESCHOSS

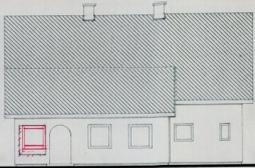


HOCHGESCHOSS

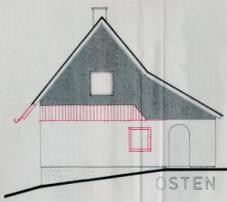
Handwritten calculations in green ink:  
 24  
 15,20 ✓  
 11,80 ✓  
 18 ✓  
 13,12 ✓  
 92,33  
 11,80  
 104,13

HERBERT FELICE  
 STADTBAMMEISTER - INGENIEUR  
 HOCHGESCHOSS  
 JULI 1912  
 4731

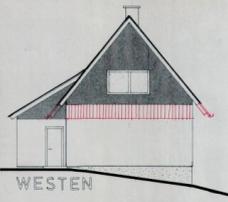
2.6.1912 11+51



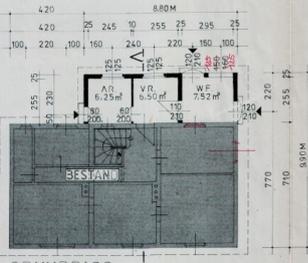
NORDEN



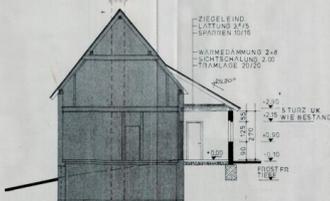
OSTEN



WESTEN



GRUNDRISS



SCHNITT: A-A



LAGEPLAN 1:2880

Stadtgemeinde Judenburg  
 Einreichplan  
 3. Juli 1936



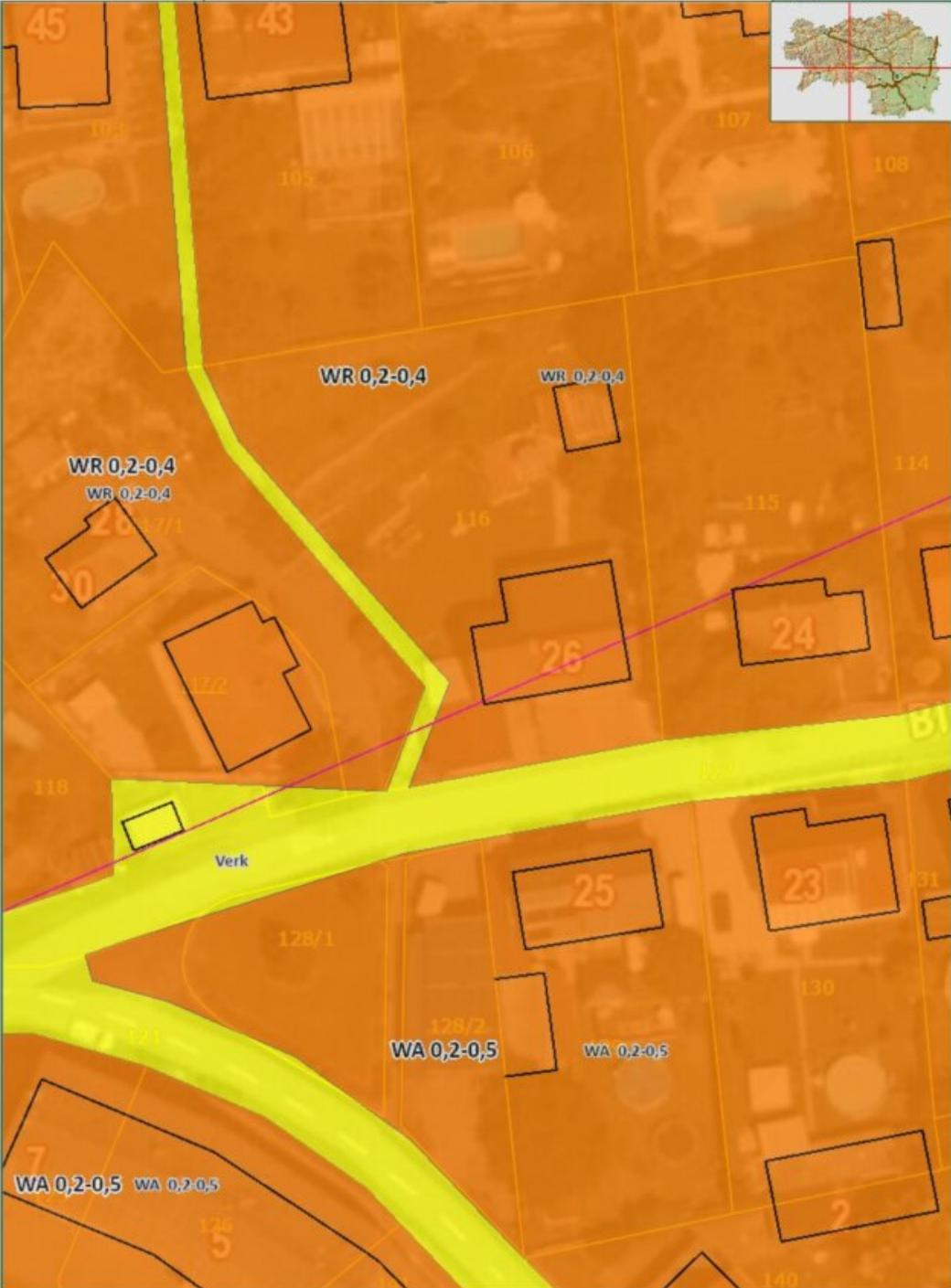
Stadtgemeinde Judenburg  
 Einreichplan  
 Dir. OSCH. Johann Lamer

BAUWERBER: <i>Hans Dieter Moser</i>	BAUFÜHRER: INGENIEUR UND ARCHITECT HERBERT BLICKSCHNEIDER 1790 ANNOBERG - 12 SEPTEMBER 1948	BEHÖRDE:
--	--	----------

EINREICHPLAN

WOHNHAUSZUBAU  
 DLUMENGASSE 26  
 GRUNDSTÜCK NR. 249/18  
 FÜR HERRN MOSER HANS DIETER  
 DLUMENGASSE 26  
 8750 JUDENBURG

JUDENBURG 30.4.86 M 1:100 / 1:2880





# Energieausweis für Wohngebäude

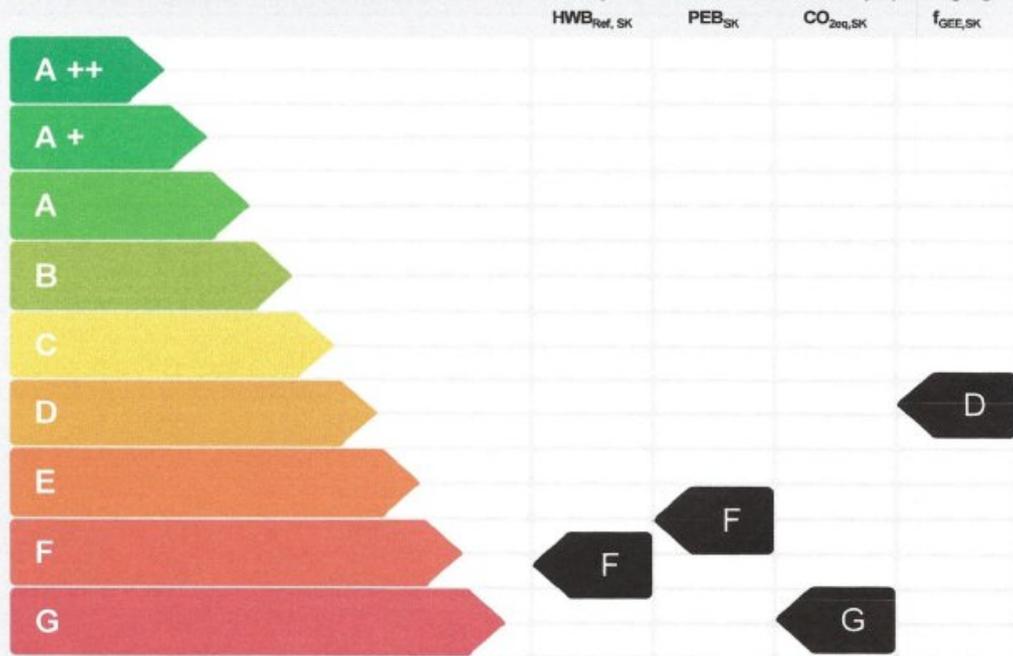
OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	EFH Moser Blumengasse 26		<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	EFH		Baujahr	1958
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	2015
Straße	Blumengasse 26		Katastralgemeinde	Waltersdorf
PLZ/Ort	8750	Judenburg	KG-Nr.	65035
Grundstücksnr.	116		Seehöhe	735 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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** 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 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>non</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 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.6.3 vom 18.07.2022, www.etu.at

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN		EA-ART: K	
Brutto-Grundfläche (BGF)	210,3 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d
Bezugs-Grundfläche (BF)	168,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4 781 K-d
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	515,2 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region ZA
Gebäude-Hüllfläche (A)	391,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-15,5 °C
Kompaktheit(A/V)	0,76 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	1,32 m	mittlerer U-Wert	1,05 W/m <sup>2</sup> K
Teil-BGF	— m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	94,61
Teil-BF	— m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer
Teil-V <sub>B</sub>	— m <sup>3</sup>		
		Art der Lüftung	Fensterlüftung
		Solarthermie	— m <sup>2</sup>
		Photovoltaik	— kWp
		Stromspeicher	— kWh
		WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
		WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
		RH-WB-System (primär)	Gaskessel
		RH-WB-System (sekundär, opt.)	—

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 166,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>SK</sub> = 166,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>SK</sub> = 224,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>SEE,SK</sub> = 1,96
Erneuerbarer Anteil	—

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 49 064 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 233,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> = 49 064 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 233,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> = 1 612 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 60 646 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 288,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,86
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,14
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,20
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>H,StB</sub> = 2 921 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 63 566 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 302,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 71 669 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 340,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nr,SK</sub> = 69 660 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub> = 331,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,er,SK</sub> = 2 009 kWh/a	PEB <sub>er,SK</sub> = 9,6 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 15 635 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 74,4 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>SEE,SK</sub> = 2,02
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = — kWh/a	PVE <sub>Export,SK</sub> = — kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	21.05.2024
Gültigkeitsdatum	20.05.2034
Geschäftszahl	

Erstellerin Öffentlich zugelassener Rauchfangzieher KLAPF  
Unterschrift

*Ghega*  
**KLAPF**  
Öffentlich zugelassener Rauchfangzieher  
Ghegastraße 12, 8720 Knittelfeld  
Tel.: 0664/65 099 32, email: klapf@outlook.com

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.

\*Gebäudeprofil 3D\* Software, ETU GmbH, Version 6.6.3 vom 18.07.2022, www.etu.at

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein geräumiges Einfamilienhaus auf **in Strettweger Siedlungslage**. Neben dem **großen Grundstück** besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die **vielen Räumlichkeiten**, die Ihnen und Ihrer Familie künftig ein Zuhause geben.

Das Haus mit seinen knapp **176,14 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** und ca. **68,01 m<sup>2</sup> Kellerfläche** verteilt sich auf **3 Geschosse**. Ursprünglich wurde das Haus **1957 errichtet** und **1986** um einen **Zubau** im Erd- und Obergeschoss ergänzt. Daneben dürfen Sie ein **Carport** mit **dahinterliegendem Lagerraum/Werkstatt** im Gesamtausmaß von **ca. 39,49 m<sup>2</sup>** Ihr eigen nennen, überdies bietet der **gepflasterte Außenbereich** Platz für weitere **2 - 3 Fahrzeuge zum Parken**. Im hinteren Bereich der Liegenschaft gibt es noch eine **Partyhütte** aus Holz mit Glasdach im Ausmaß von **ca. 23,91 m<sup>2</sup>** - der Einweihungsfeier steht damit nichts mehr im Weg!

Das **Kellergeschoss** mit knapp 68,01 m<sup>2</sup> lässt sich einerseits von einer Innenstiege, als auch über einen **seperaten Zugang von außen** erreichen. Dort befindet sich ein **Vorraum**, ein **Lagerraum**, ein weiterer **Lagerraum** in dem die **Heizung** situiert ist, eine **Lagernische** sowie eine **Bar**. Das **Erdgeschoss** mit seinen knapp **92,86 m<sup>2</sup>** besteht aus Windfang, **Waschküche**, **Vorraum/Diele**, einem **Schlafzimmer** mit dahinterliegendem, halboffenem "**Schrankraum**", **Küche**, **Esszimmer**, **Wohnzimmer**, einem **saniertem Badezimmer** mit **barrierefreier Dusche** und dem dahinterliegendem **WC**. Im **Dachgeschoss** mit seinen knapp **83,28 m<sup>2</sup>** befinden sich insgesamt **4 Zimmer**, der **Vorraum** und ein **kleines Badezimmer**. Bisher wurden diese Räumlichkeiten als Wohn- und Schlafzimmer genutzt, wobei eines der Zimmer über einen Wasseranschluss verfügt. Bei geringfügigen Umgestaltungen könnte diese Liegenschaft daher auch als **Zweifamilienwohnhaus** genutzt werden.

Die Liegenschaft wurde ca. **1957 errichtet** und um den gartenseitigen **Zubau** im Jahre **1986 erweitert**. Überdies wurde erst vor wenigen Jahren das **Badezimmer und WC** im Erdgeschoss **saniert** (ca. 2014). **2015** wurde ein **neues Gas-Brennwert-Gerät** der Firma **Junkers** eingebaut. Im Untergeschoss wurde ein **Großteil** der **Kellerdecke gedämmt**. Vereinzelt sind bereits **Kunststoffenster** eingebaut worden. Die Stadtwerke Judenburg verlegt aktuell **Fernwärmeleitungen in der Straße direkt vor der Liegenschaft**, ein Umstieg auf Fernwärme wäre demnach problemlos möglich, derzeit gibt es **bis zu 75% Förderung!** Die Liegenschaft wird nach Vereinbarung noch geräumt, bei Bedarf können einige Möbelstücke im Objekt verbleiben.

### Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **1.197 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße** in Strettweger Siedlungslage
- **ca. 39,49 m<sup>2</sup> Carport** mit dahinterliegender Werkstatt

- ca. **23,91 m<sup>2</sup> Partyhütte** im Garten
- ca. **176,14 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- ca. **68,01 m<sup>2</sup> Kellerfläche**
- knapp **244,15 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche inkl. Keller**
- 5 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche etc.
- **saniertes Badezimmer** und WC im Erdgeschoss
- **neue Gas-Heizung** (2015) und teilweise **Kellerdeckendämmung**
- **Fernwärmeanschluss** möglich - Leitungen bereits in Siedlungsstraße
- **Kaufpreis: 199.000 €**

**ACHTUNG:** Ab 01.04.2024 **entfällt** die **Grundbuchseintragungsgebühr** in Höhe von **1,1%** sowie die **Pfandrechtseintragungsgebühr** in Höhe von **1,2%** bei Erwerb von Wohnraum, der als **Hauptwohnsitz** genutzt wird. Schnell zuschlagen und von der **Gebührenbefreiung** profitieren!

Die angegebenen Flächen wurden vor Ort aufgemessen, es liegen leider keine vollständigen bzw. passenden Pläne für diese Liegenschaft vor. Das vorhandene Planmaterial wurde dem Exposé beigefügt. Für den Zubau aus 1986 liegt keine Fertigstellungsmeldung vor und ist vom Käufer nach Erwerb der Liegenschaft und etwaiger Umgestaltung nachzureichen inkl. Bauführerbescheinigung und Elektroattest.

*Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weikl steht Ihnen gerne unter [0660/4740573](tel:06604740573) für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.*

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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap