

## +++ Gepflegtes Zinshaus im Knittelfelder Zentrum +++



**Objektnummer: 6349/1348**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frauengasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1896
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	280,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	606,83 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	326,60 m <sup>2</sup>
Balkone:	3
Garten:	327,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 281,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,04
Kaufpreis:	699.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.151,89 €
Provisionsangabe:	

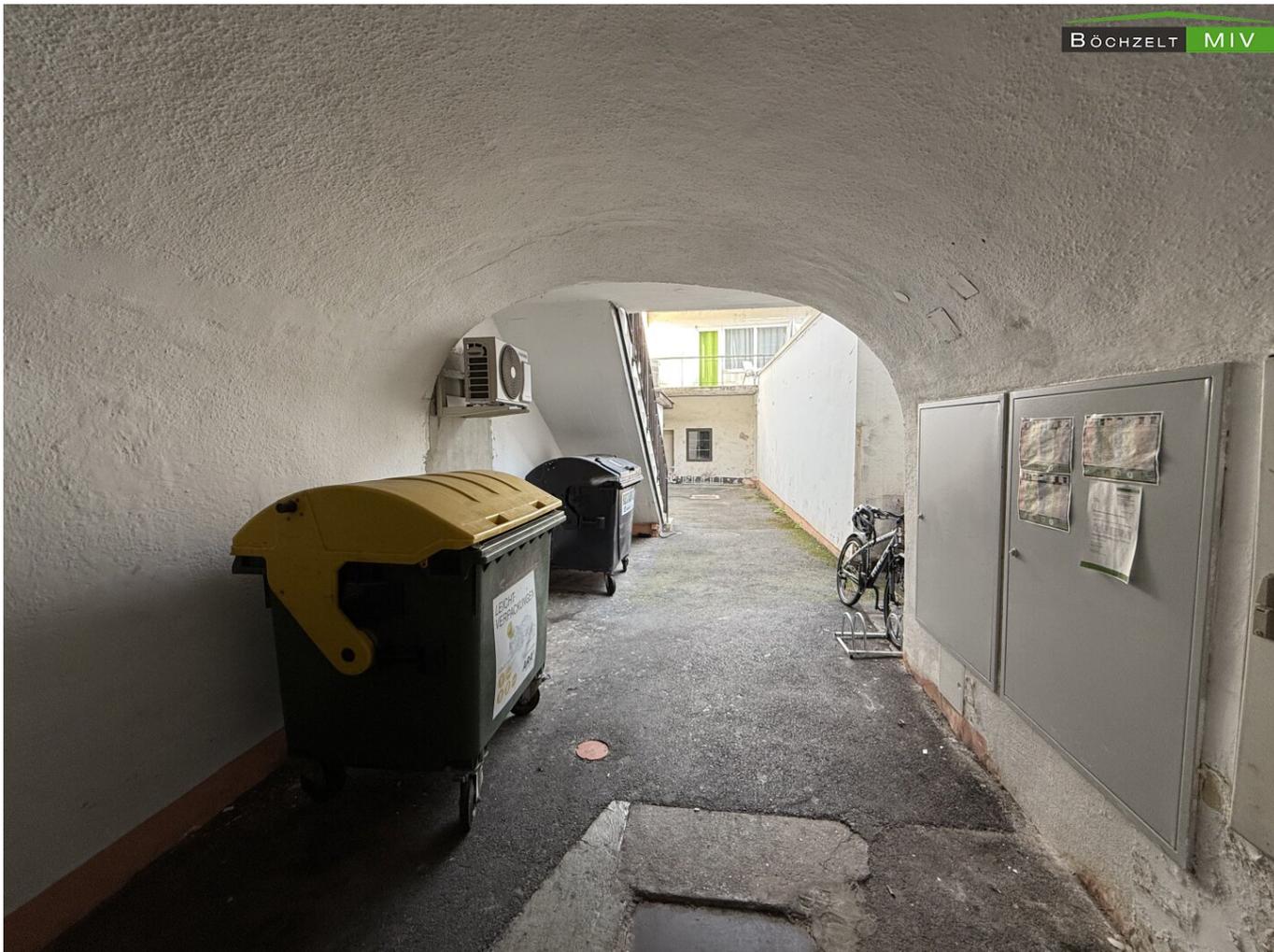
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tobias Weikl**

Böchzelt Immobilien GmbH  
Kapuzinerplatz 5  
8720 Knittelfeld

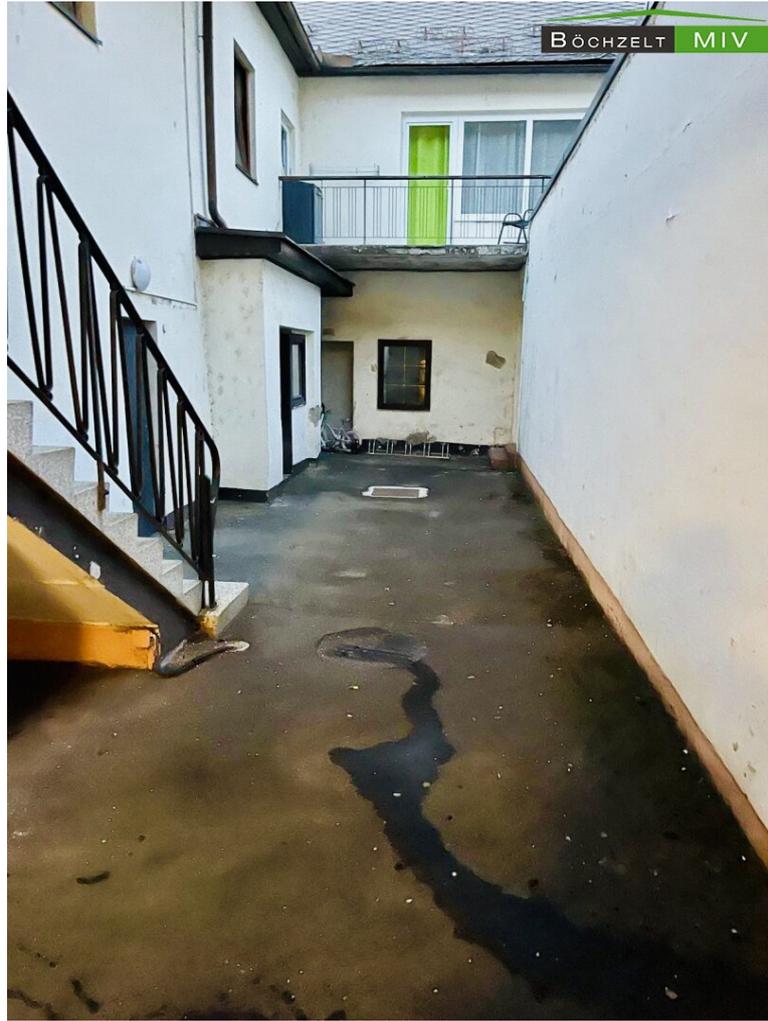












BÖCHZELT MIV

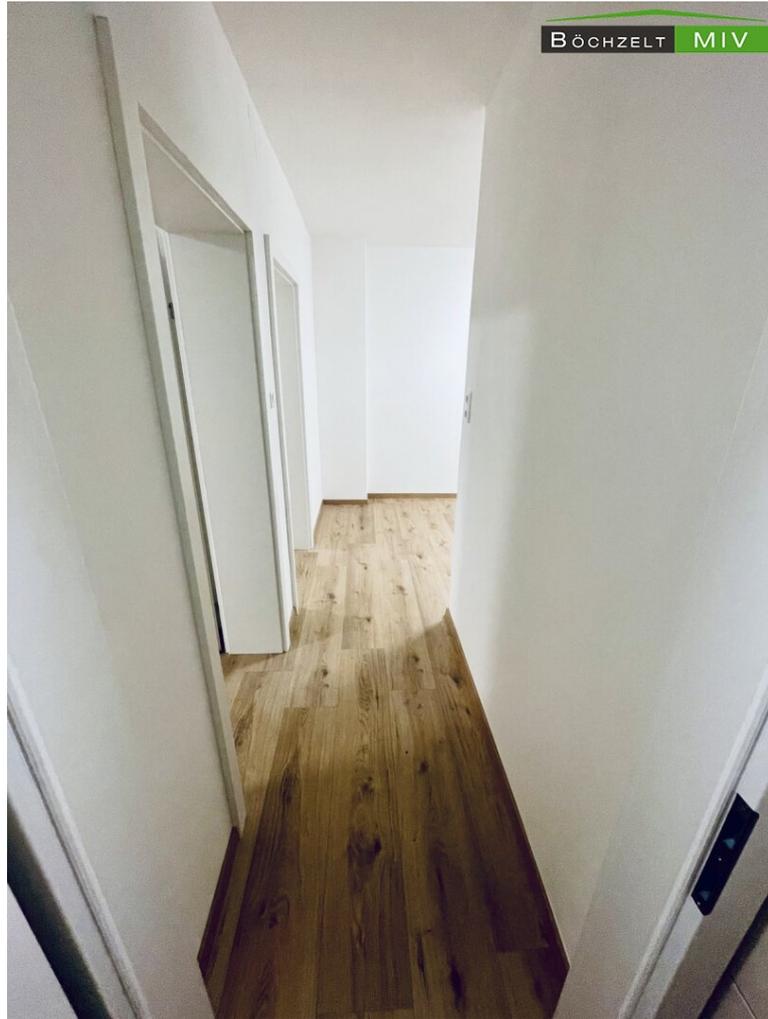


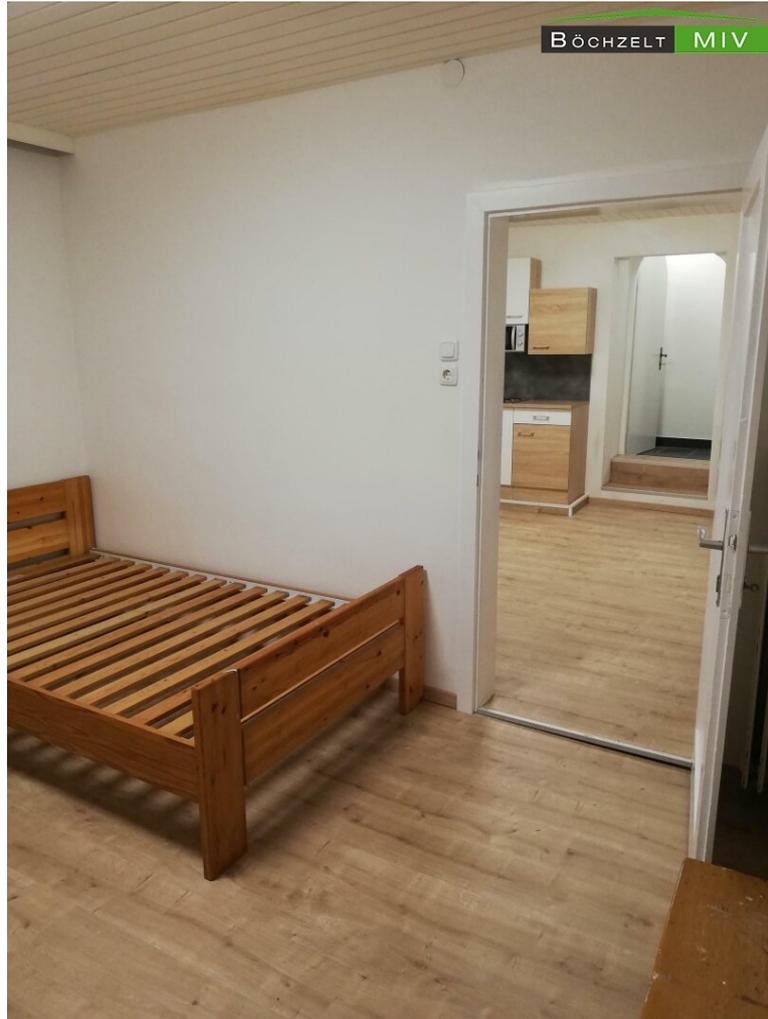
BÖCHZELT MIV

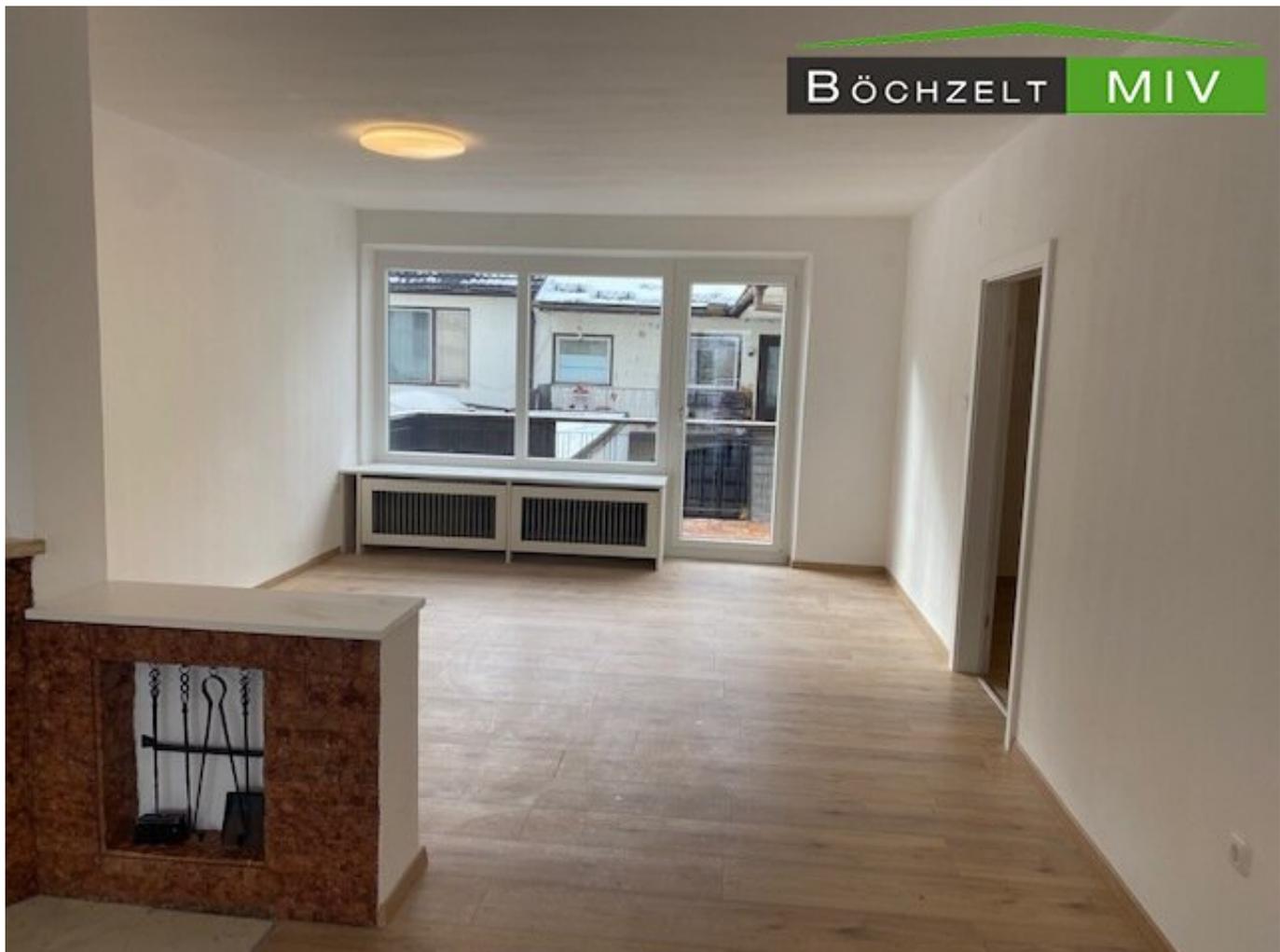


BÖCHZELT MIV

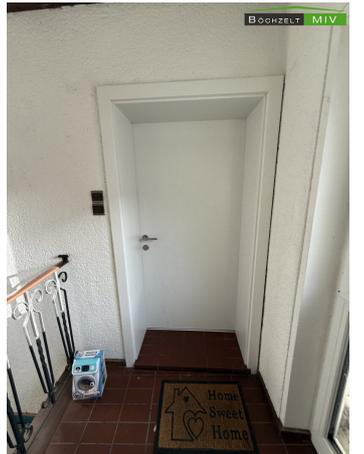


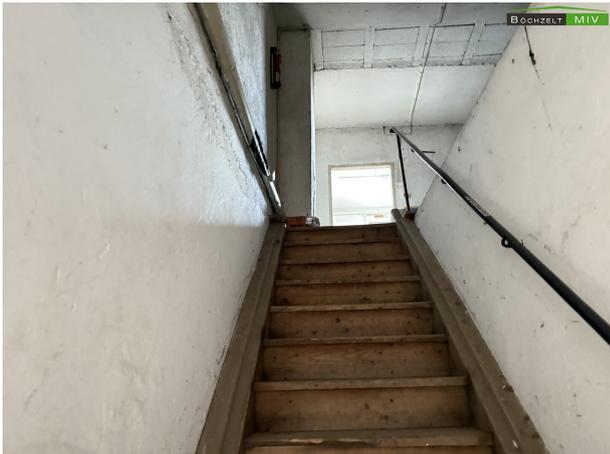








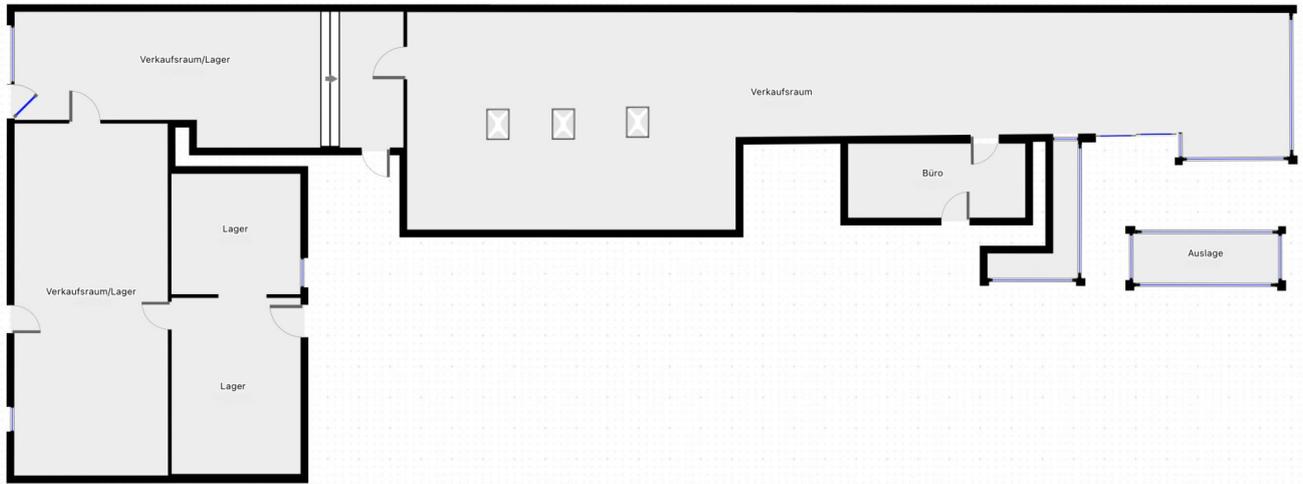


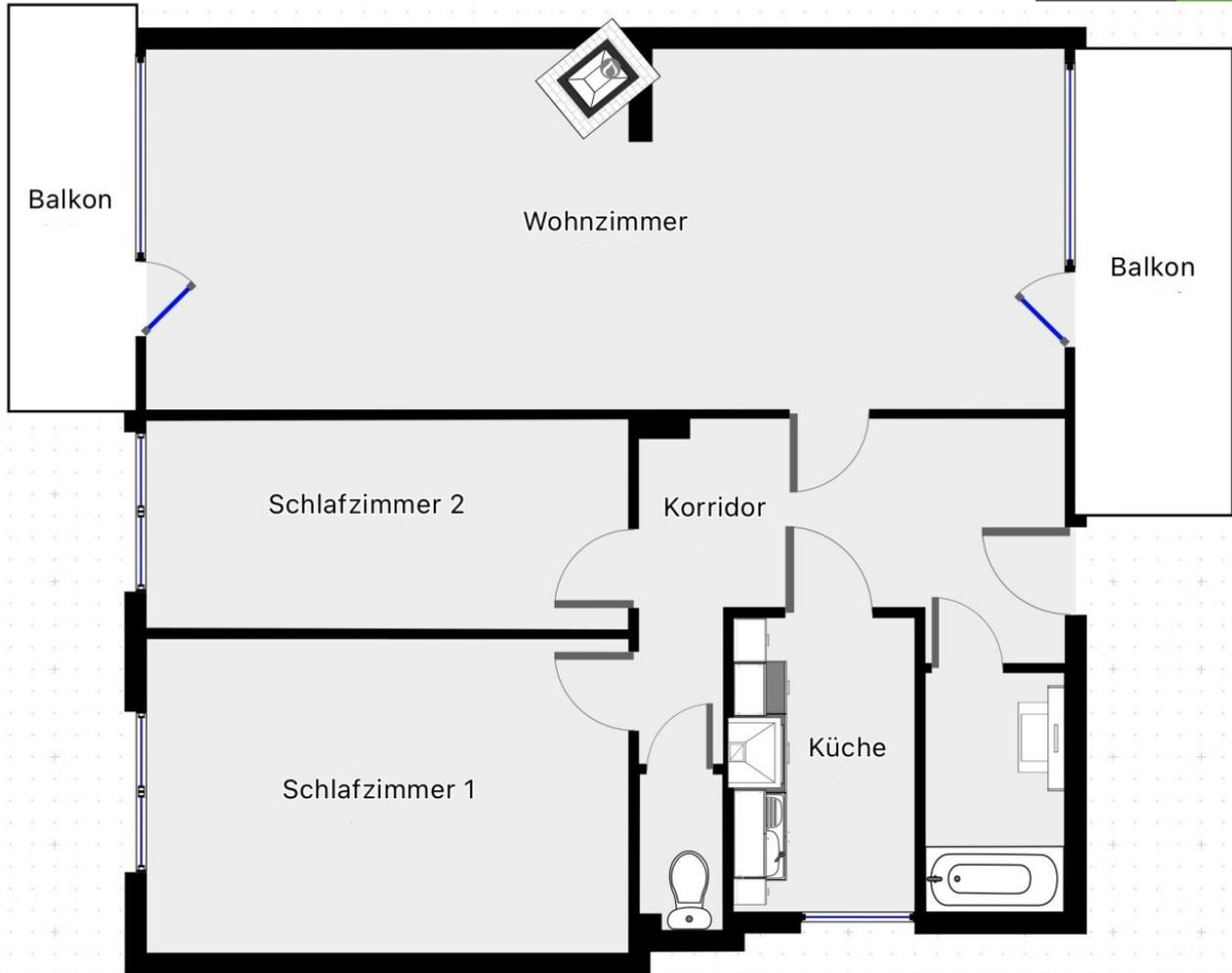








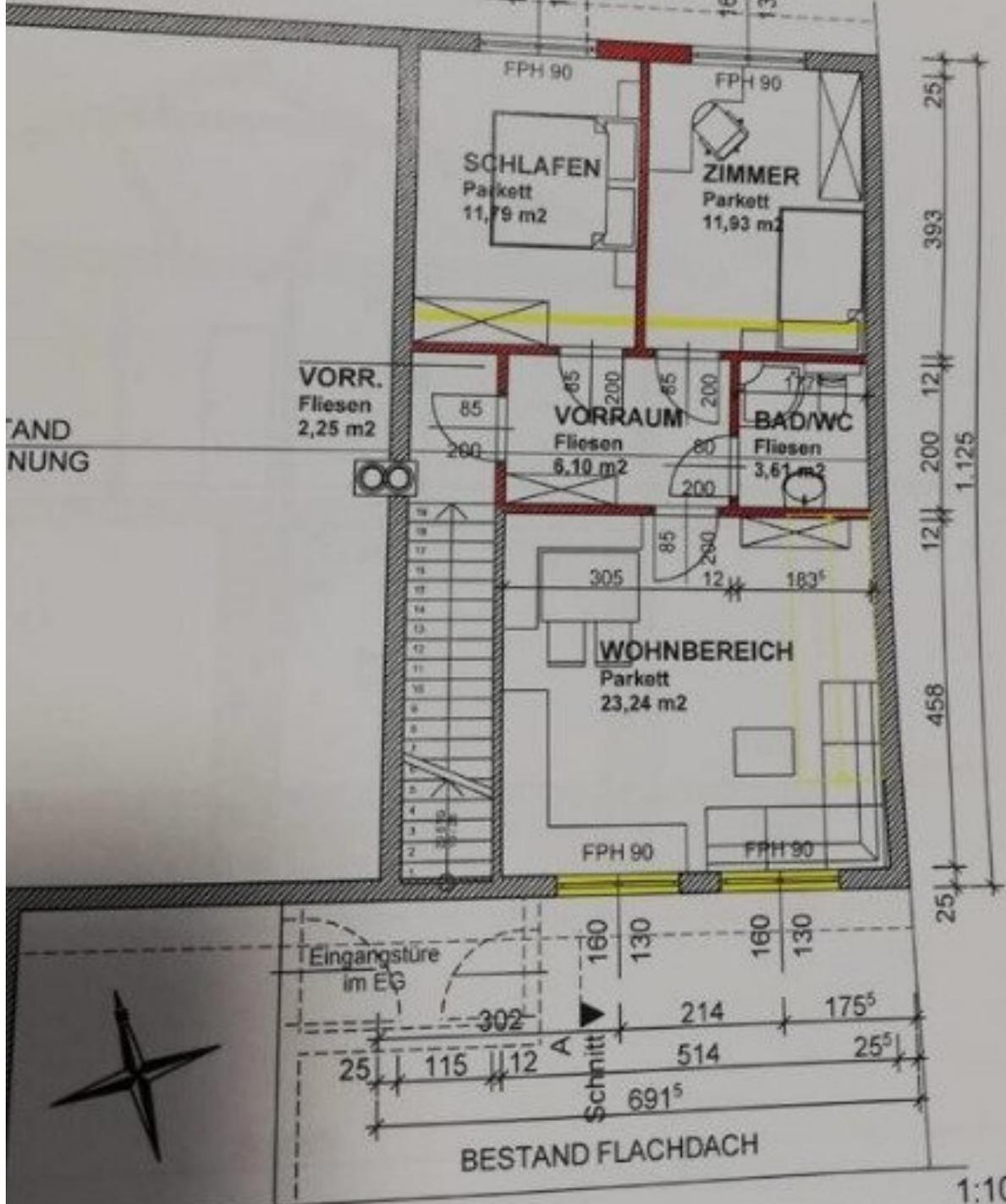




# BÖCHZELT MIV

Zugang zum Dachboden Außen über bestehende Dachluke

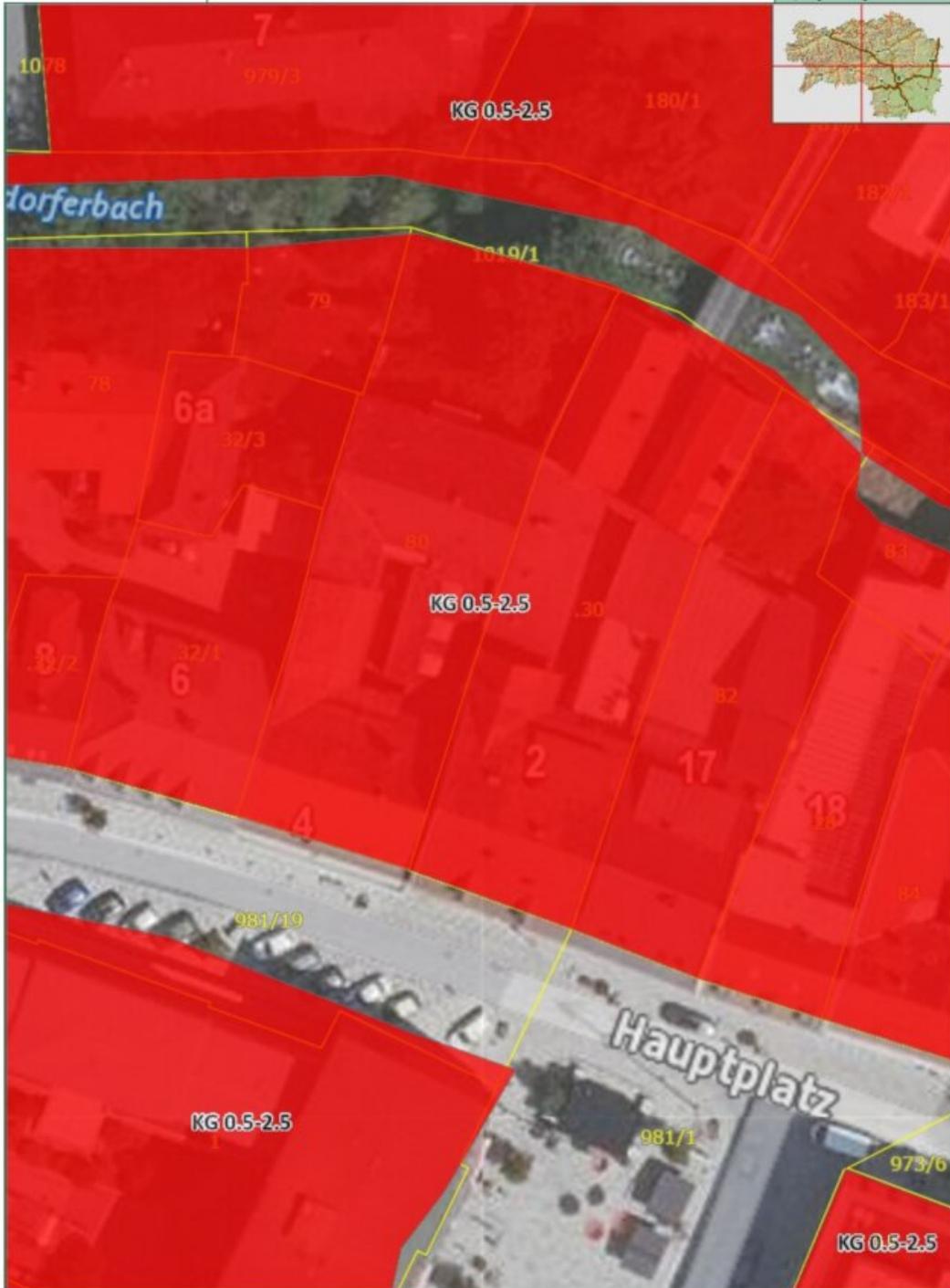
Wohnung = 56,67m<sup>2</sup>



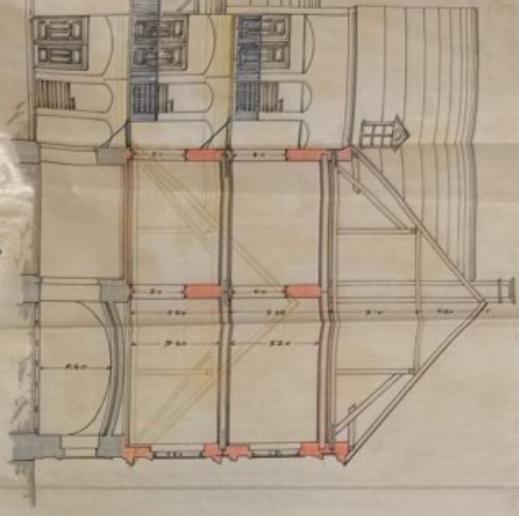
Obergeschoß

1:100

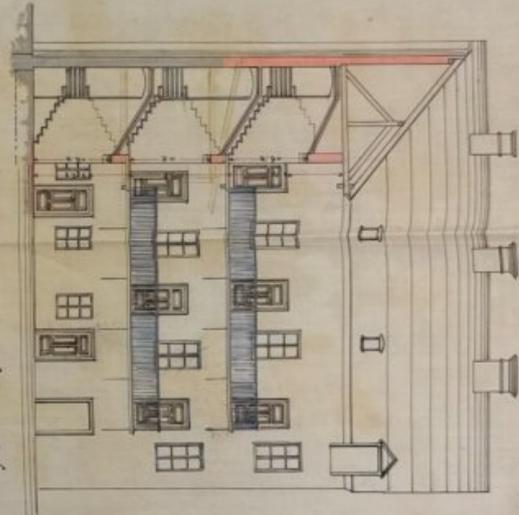




Plan einer alten Obergarten von vier Stockwerken mit einer Kuppel im ersten Geschoss und einer Kuppel im zweiten



Seitenansicht von S.

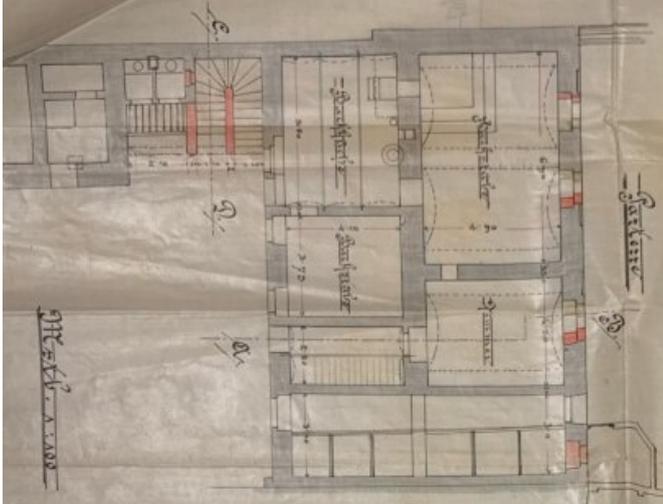


Seitenansicht von N.



Ansicht von der Straße

Planung 4



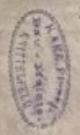
Plan der Küche



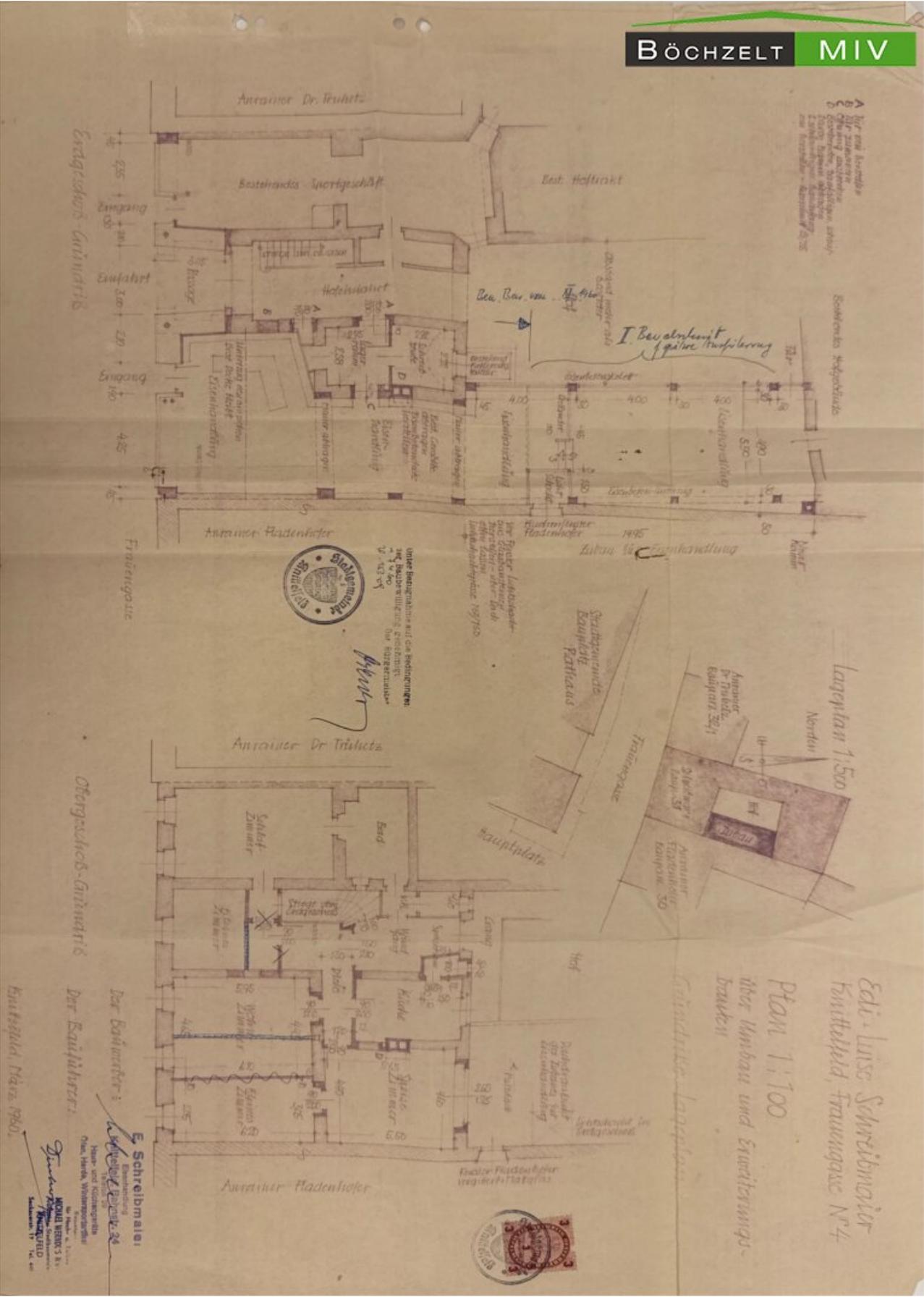
Plan der Kuppel



Plan der Kuppel

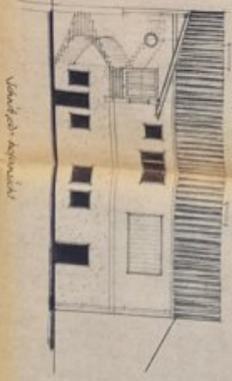


H. Hof- und Landesarchiv Wien  
9/9 97

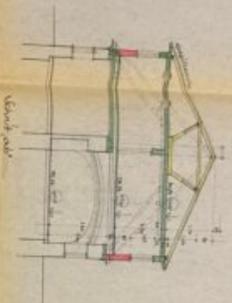


Edi. Linsc. Schreibmaler  
Kittelhald, Frauengasse N°4  
Plan 1:100  
über Umbau und Erweiterungs-  
arbeiten

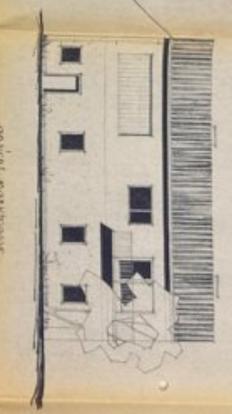
Der Bauleiter:  
E. Schreibmaler  
Haupt- und Kostenschreiber  
Osw. Herold, Wintergasse 24  
Der Bauleiter:  
Der Bauleiter:  
Kaufmann, Platz 1960.  
MIV  
MIV  
MIV



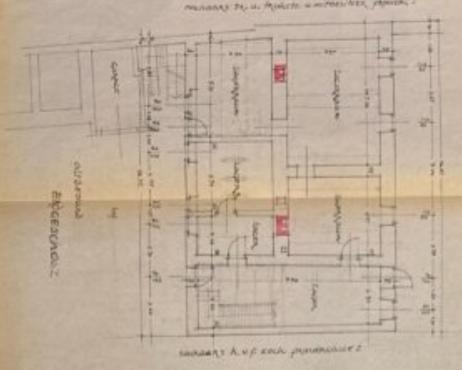
Vorderfassade



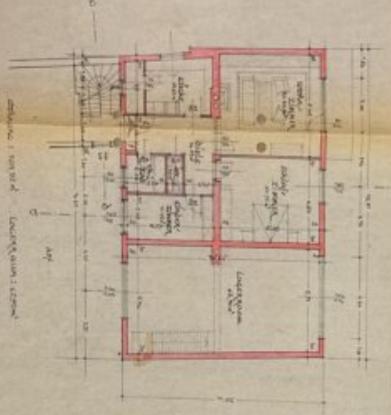
Querschnitt



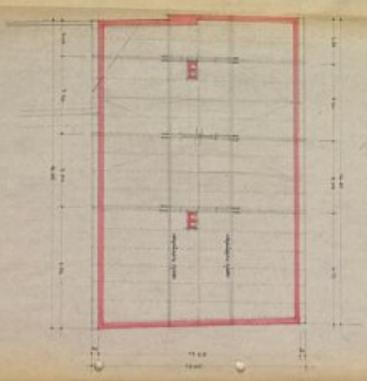
Seitenfassade



1. Stock



2. Stock



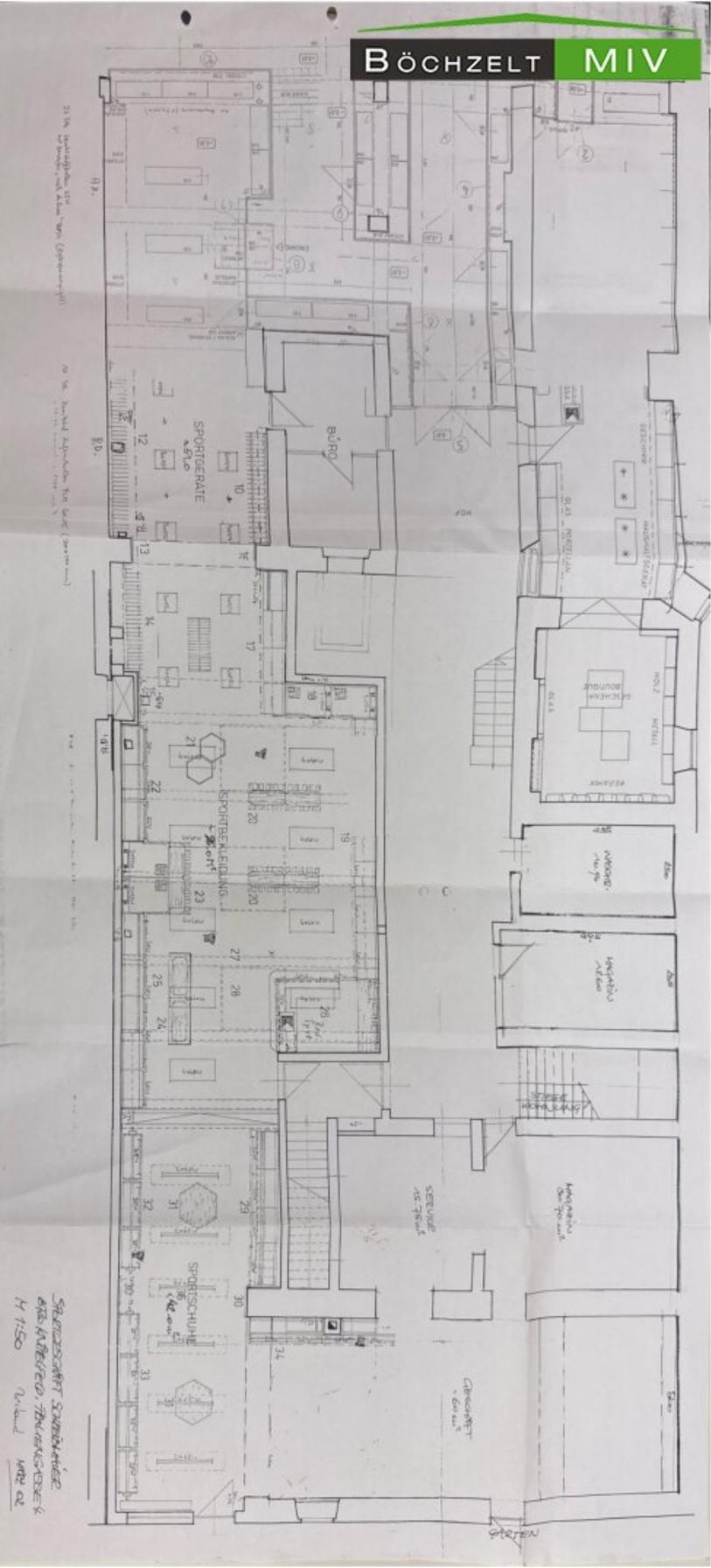
3. Stock



Lageplan

*Schneidkraut*  
 Aufnahme des hochgezogenen roten Mauer  
 und der roten Mauer. Aufnahme in  
 der roten Mauer.  
 M  
 weiter-feld zum Hof-feld, nur  
 Aufnahme  
 Aufnahme  
 Aufnahme

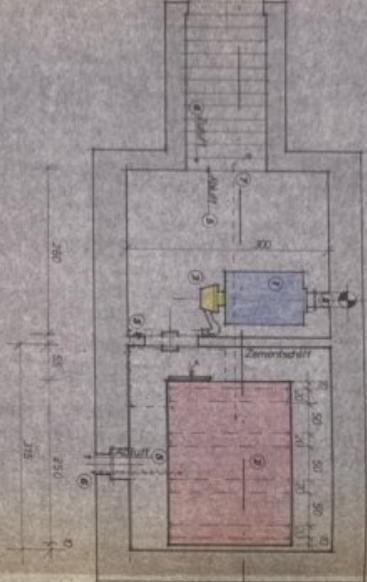
**BÖCHZELT MIV**



WITEN DROCK BETRIJVENDE LEIDINGEN  
 ZIJNEN MET SNIJ- EN OPM- OLLAGEN  
 RAAM- EN VERVALLEN.

WAKEN- EN OORZIEK IN  
 NIJZ- EN OLLAGERKAM- EN  
 MASSIEVE BALKEN.

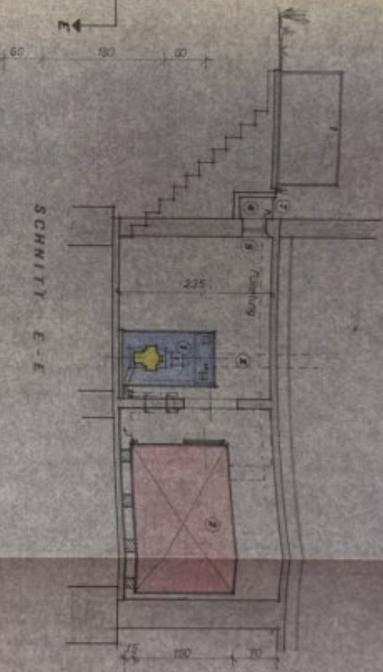
**GRONDRIJS**



TIEKEN VAN NIEZ- EN OLLAGERKAM  
 IN BRANDVEERWIERDEN AUFSTANDEN

TIEK- OET HEIZRAUMES NACH AUSSEN  
 AUFSTANDEN MIT SCH- SCHWELLEN

**SCHNITT E-E**



GENEHMIGUNGSBEHÖRDE



BAUWERBER

HEIZUNGS-FIRMA  
**KOHLFÜRST**  
 HEIZUNG  
 SANKTAN  
 8720 PAKKENRODT

Insulationen  
 Wassertechnik  
 Kofl Kofl  
 8720 PAKKENRODT  
 Tel. 0537/25100

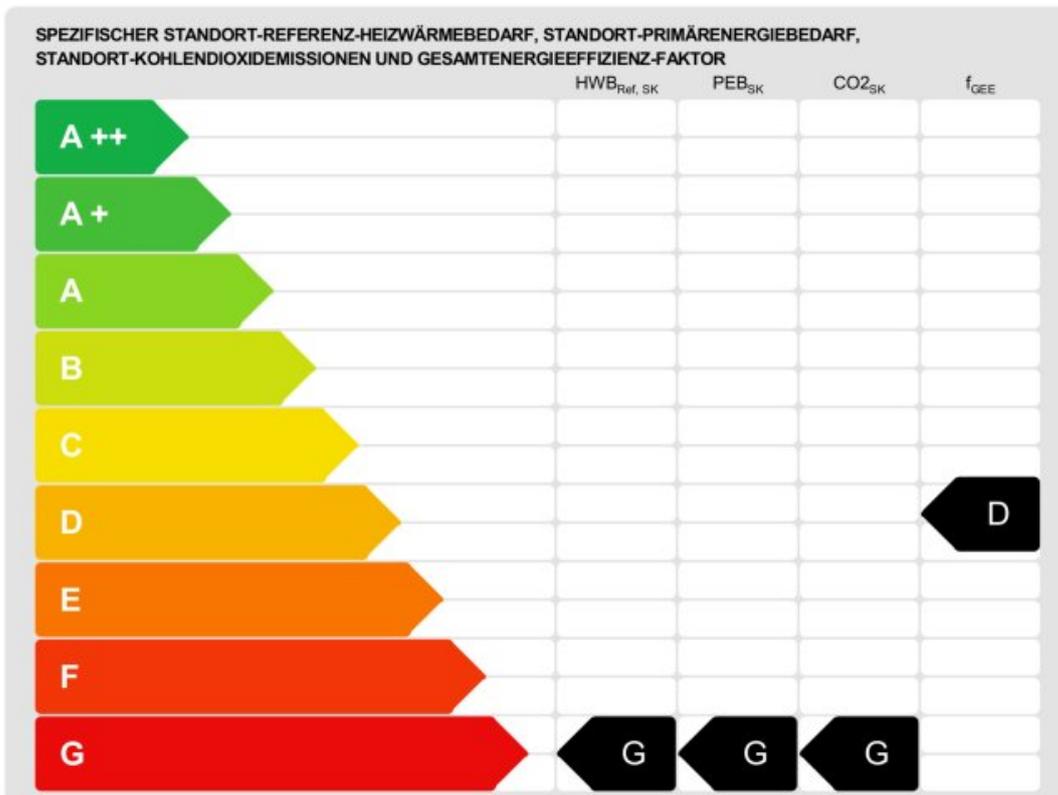
<b>EINREICHPLAN</b>	<b>M 1:50</b>
ÖLFUEHRUNG - ZENTRALHEIZUNG EINBAU EINER WARMWASSERPUMPEN- HEIZUNGSANLAGE FÜR FLÜSSIGE BRENNSTOFFE, SOWIE EINES ÖLLAGER- RAUMES BEIM WOHNHHAUS GERHARD SCHREIBMAIER, KNITTELFELD	
ANLEGENDES ZEITRAUM	PLAN NR.

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

<b>BEZEICHNUNG</b>	Frauengasse 4		
Gebäude(-teil)	Gesamtes Gebäude	Baujahr	1967
Nutzungsprofil	Verkaufsstätte	Letzte Veränderung	
Straße	Frauengasse 4	Katastralgemeinde	
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	
Grundstücksnr.	31	Seehöhe	645 m



**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 Beleuchtung dargestellt.

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

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

**BEbEB:** 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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	459,3 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	0,97 m	mittlerer U-Wert	0,90 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	367,4 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	LEK <sub>f</sub> -Wert	91,34
Brutto-Volumen	1.377,0 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	4239 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.419,9 m <sup>2</sup>	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	1,03 m <sup>-1</sup>	Norm-Außentemperatur	-14,0 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	75,1 kWh/m <sup>2</sup> a	nicht erfüllt	HWB <sub>Ref,RK</sub>	215,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Außeninduzierter Kühlbedarf	2,0 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	KB <sup>+</sup> <sub>RK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	216,0 kWh/m <sup>2</sup> a	nicht erfüllt	E/LEB <sub>RK</sub>	393,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE</sub>	1,92
Erneuerbarer Anteil	nicht erfüllt			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	129.480 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	281,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	143.965 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	313,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	2.548 kWh/a	WWWB	5,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	175.428 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	382,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ, H</sub>	1,20
Kühlbedarf	0 kWh/a	KB <sub>SK</sub>	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kühlenergiebedarf	kWh/a	KEB <sub>SK</sub>	kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Kühlen		e <sub>AWZ, K</sub>	
Befeuchtungsenergiebedarf	kWh/a	BefEB <sub>SK</sub>	kWh/m <sup>2</sup> a
Beleuchtungsenergiebedarf	32.423 kWh/a	BelEB	70,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Betriebsstrombedarf	11.315 kWh/a	BSB	24,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	219.166 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	477,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	334.802 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	729,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	312.747 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub>	681,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	22.056 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	48,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	73.135 kg/a	CO <sub>2,SK</sub>	159,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	2,04
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub>	kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	05.02.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	04.02.2030		

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.

\*Gebäudeprofi Duo® Software, ETU GmbH, Version 6.0.3 vom 03.02.2020, www.etu.at

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Zinshaus im Zentrum Knittelfelds**. Das Objekt verfügt teilweise über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie einem unausgebauten Dachgeschoss. Im **Erdgeschoss** befinden sich **zwei Geschäftsräumlichkeiten** mit ca. 257 und 70 m<sup>2</sup>, im Obergeschoss befinden sich **drei Wohnungen zwischen 50 und 129 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**. Das **1. Obergeschoss**, sowie das **Dachgeschoss** bietet **Potential** für einen möglichen **Ausbau**, im 1. Obergeschoss besteht ebenso Erweiterungspotential, dazu liegt bereits eine Grobplanung vor.

Der **Zustand** des Objektes als solches ist als **gut** zu bezeichnen. In den vergangenen Jahren wurde die **Öl-Heizung samt Pumpengruppe** erneuert (2018), **teilweise Fenster getauscht**, die innenstadtseitige **Fassade saniert** (2019), das innenstadtseitige **Dach**, die **Lichtkuppeln**, sowie das **Flachdach** über dem großen Geschäft **saniert** (2023), im kleinen Geschäft eine **Klimaanlage eingebaut** (2022), die Hauptanlage der **Elektrik adaptiert** (2021), sowie die Wohnungen laufend angepasst und modernisiert. Die Geschäftsflächen sind als entsprechend gepflegt zu bezeichnen, nachdem hier bereits seit vielen Jahren durchgängig Kundenverkehr herrscht. Die Wohnung 1 verfügt über einen Balkon vor der Eingangstüre und es wurden neben der neuen Küche auch die nFenster an der Außenseite der Fassade bereits getauscht. Die knapp 50 m<sup>2</sup> große Wohnung 2 wurde in den vergagenen Jahren saniert und weist neben der neuen Küche auch ein neues Bad und neue Böden auf. Bei der ca. 102 m<sup>2</sup> großen Wohnung 3 wurden ebenfalls durchgreifende Sanierungsarbeiten durchgeführt, allerdings ist hier das Badezimmer noch nicht saniert, teilweise wurden die Fenster getauscht. Im Hinterhof der Liegenschaft befindet sich ein eine Gartenfläche auf 3 Ebenen die entsprechend für die Mieter nutzbar gemacht werden könnte.

Derzeit sind alle Bestandseinheiten der Liegenschaft vermietet. Aktuell belaufen sich die **monatlichen Nettohauptmietzinseinnahmen** für dieses Objekt auf **4.482,81 EUR**, damit **53.793,72 EUR Nettohauptmietzinseinnahmen pro Jahr**. Es liegt für beide Geschäftsflächen ein **Kündigungsverzicht** des jeweiligen Mieters **bis 2030 bzw. 2034** vor.

Die Liegenschaft wird zum Kauf im Alleineigentum angeboten, ein Teilverkauf der Geschäftsflächen wäre überdies ebenfalls möglich. Eine Parifizierung wurde derzeit noch nicht vorgenommen.

### Eckdaten:

- **Alleineigentum**
- **Teilverkauf** möglich

- **laufende Modernisierung** und Instandhaltung der Liegenschaft
- **4.482,81 EUR** Nettohauptmietzins pro Monat
- **ca. 7,70 % Nettorendite**
- **Kaufpreis 699.000 EUR** ohne Option auf USt.

*Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagen? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 bzw. [tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at](mailto:tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at) für nähere Informationen. Gerne organisieren wir weiter die Verwaltung für diese Liegenschaft, sodass Ihnen kein Verwaltungsaufwand rund um die Mietverhältnisse entsteht.*

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

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap