

**Vermietete Anlegerwohnung mit Carport in +++  
KNITTELFELD +++**



**Objektnummer: 6349/1373**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8720 Knittelfeld
<b>Baujahr:</b>	1894
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	64.700,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	827,05 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,30 €
<b>Heizkosten:</b>	145,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	96,37 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Stromkosten extra. Heizung und Warmwasser wird nach Verbrauch verrechnet.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

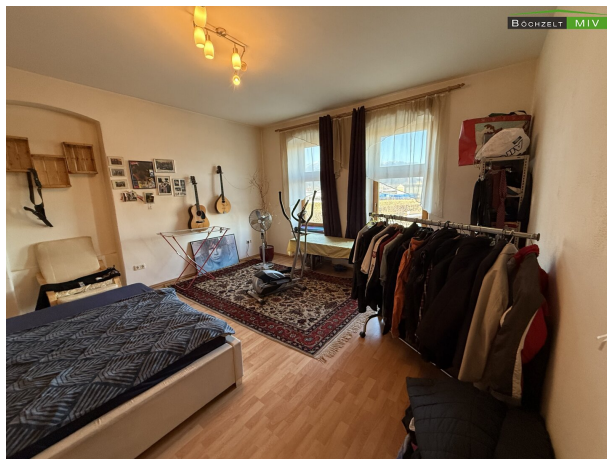
## Ihr Ansprechpartner



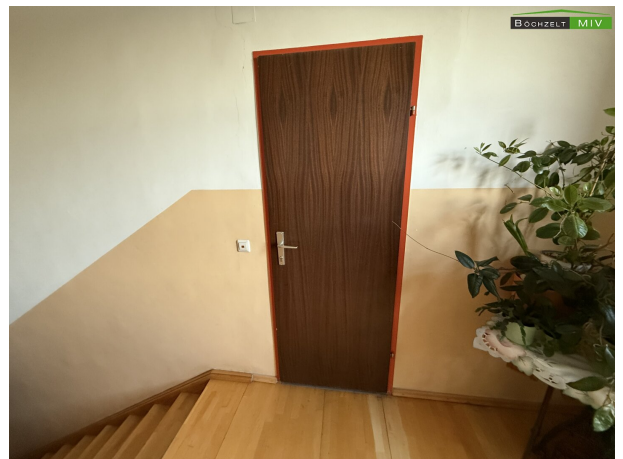








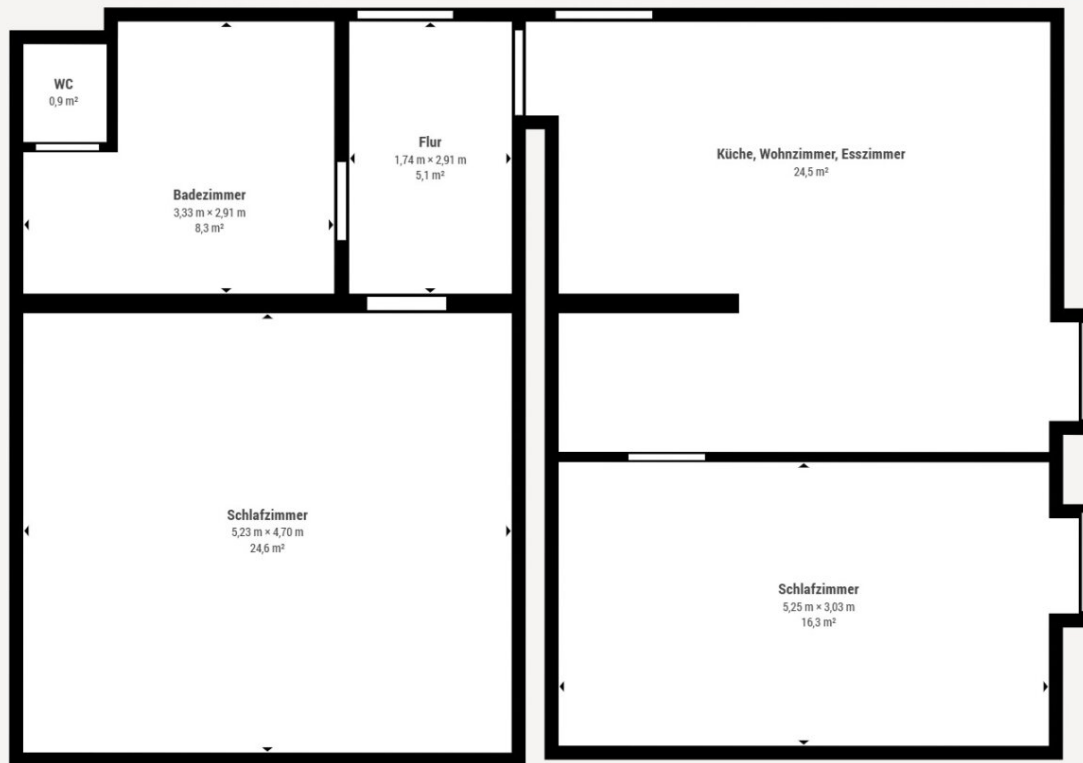












 Matterport Property Report:

Leobner Straße 33

Indoor Scanned Area - Full Property 79,6 m<sup>2</sup> | Floor 1 79,6 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

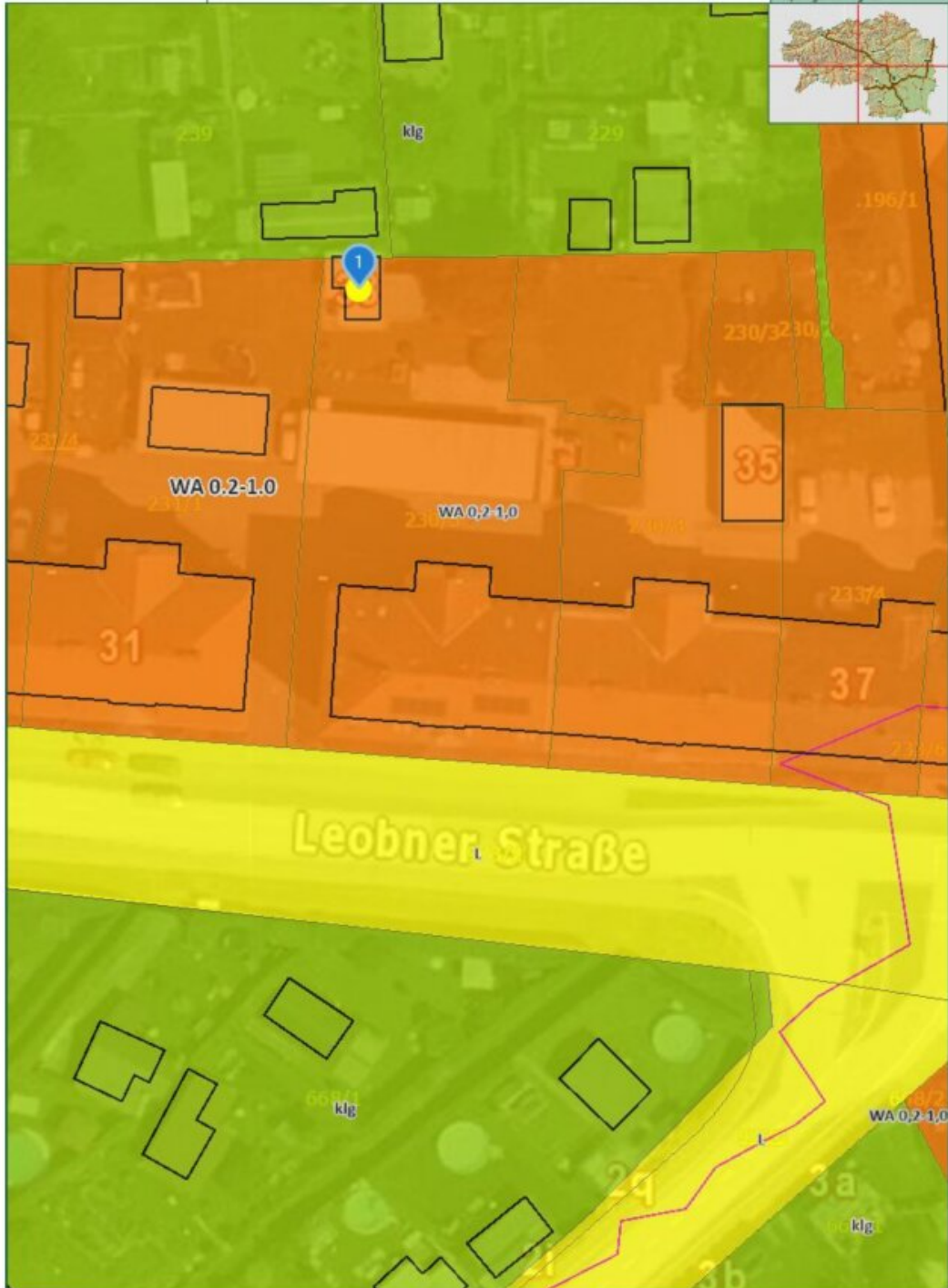
Visit 3D space on  
 Matterport

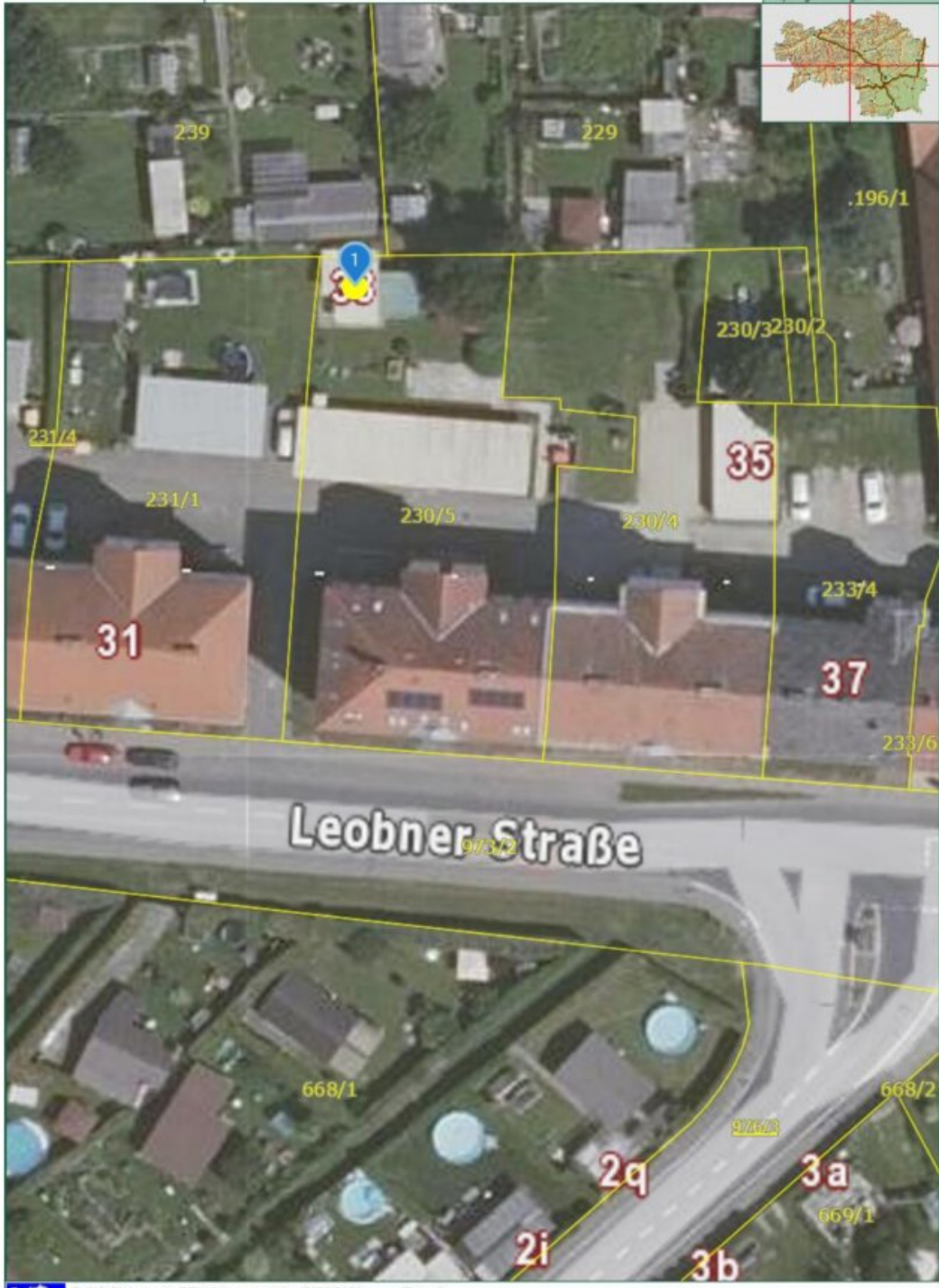


**BÖCHZELT**

**MIV**

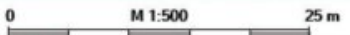






© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 22.01.2025



# Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV  
ecotech  
Steiermark

<b>BEZEICHNUNG</b>	Wohnhaus Leobner Straße	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	EG-DG	Baujahr	1930
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Leobner Straße 33	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ, Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nummer	65116
Grundstücksnummer	230/5	Seehöhe	621,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN 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 möglicher 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 möglicher Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushaltes.

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

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher 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 möglicher 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>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>en</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 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 (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUGELICHENHEIT

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.058,4 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	EA-Art: K
Bezugsfläche (BF)	846,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4.389 Kd	Solarthermie	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (VB)	3.614,5 m <sup>3</sup>	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	0 m <sup>2</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.331,9 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Stromspeicher	0,0 kWp
Kompaktheit A/V	0,37 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	0,0 kWh
charakteristische Länge (lc)	2,71 m	mittlerer U-Wert	1,07 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	mit Heizung
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	68,10	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,ok</sub> = 114,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>ok</sub> = 114,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>ok</sub> = 216,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>ges,ok</sub> = 1,88

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,ok</sub> = 163.147 kWh/a	HWB <sub>ref,sk</sub> = 154,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,sk</sub> = 163.147 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> = 154,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 10.817 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>heiz,sk</sub> = 260.307 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> = 245,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>anz,ww</sub> = 4,77
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>anz,rh</sub> = 1,28
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>anz,h</sub> = 1,50
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>hstb</sub> = 24.107 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub> = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>eed,sk</sub> = 284.414 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> = 268,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>peh,sk</sub> = 337.606 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> = 319,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>peh,nr,sk</sub> = 58.284 kWh/a	PEB <sub>nr,sk</sub> = 55,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>peh,er,sk</sub> = 279.322 kWh/a	PEB <sub>er,sk</sub> = 263,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>co2,sk</sub> = 11.647 kg/a	CO2 <sub>sk</sub> = 11,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>ges,sk</sub> = 2,00
Photovoltaik-Export	Q <sub>pvt,sk</sub> = 0 kWh/a	PV <sub>export,sk</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Planungsbüro Jan Habenicht
Ausstellungsdatum	24.11.2023	Unterschrift	Holzbaumeister Jan Habenicht
Gültigkeitsdatum	24.11.2033		
Geschäftszahl			

Planungsbüro Jan Habenicht  
 8600 Weesbühlweg  
 8677627 37012  
 office@janhabenicht.at  
 www.janhabenicht.at



Böchezelt Immobilien GmbH  
Verwaltung & Maklerbüro  
Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld  
Tel.: 03512 82237  
E-Mail: office@boechzelt-immobilien.at  
www.boechzelt-immobilien.at



Herrn

LEOBNERSTRASSE 33 TOP 6  
8720 KNITTELFELD

Liegenschaft **16**  
LEOBNERSTRASSE 33 (SUB T6)  
8720 KNITTELFELD  
Nutzung **006**

(ohne USt gem. §6, Abs. 1, Z27 UStG)

**Monatsvorschreibung ab 1/2025**

Rechnung 25/0016/VS00001 22.01.2025  
(Duplikat)

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung  
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum  
Ende des Vertragsverhältnisses

Hauptmietzins	317,47
Garage	28,00
BETRIEBSKOSTEN	146,30
HEIZUNG	145,00
Brutto gesamt	636,77
-----	-----
Summe	EUR 636,77
-----	-----
ohne USt gem. §6, Abs. 1, Z27 UStG	

Die Abbuchung des o. a. Betrages erfolgt jeweils frühestens  
am 5. des Vorschreibungsmonats mit der SEPA-Lastschrift zum  
Mandat R0016001 und der Creditor-ID AT63ZZZ00000008114

Bankverbindung: RAIFFEISENBANK AICHFELD EGEN BIC: RZSTAT2G346 IBAN: AT08 3834 6000 0004 7555  
Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 200160010000

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine gut geschnittene, **vermietete Eigentumswohnung** im **2. Obergeschoss** eines Mehrparteienhauses in Knittelfeld. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: **Vorraum, Badezimmer** mit Badewanne, **WC, Küche** samt **Ess-/Wohnbereich, Schlafzimmer** sowie ein **Kinderzimmer** (derzeit als Wohnzimmer genutzt). Auch ein **Kellerabteil** und ein **Abstellraum** im **Stiegenhaus** sind der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung weist entsprechend der Mietdauer gewöhnliche Abnützungen auf. Das Mobiliar steht zur Gänze im Eigentum des Mieters. Aufgrund der Nähe zu vielen attraktiven Arbeitgebern in der Gegend, wie beispielsweise die ÖBB, Landforst Knittelfeld etc. eignet sich das Objekt optimal als **Anlegerwohnung** und es werden bereits **ab dem ersten Tag Mieteinnahmen erzielt**.

Die Wohnung wird um den Preis von **64.700 € inkl. Carport** verkauft und wurde im Inneren **ca. 2010 saniert**. Die restlichen Wohnungen und das **Gebäude** selbst wurden um **2001 saniert**. Das Objekt wird mittels **Pelletszentralheizung** beheizt, für die Warmwasserbereitung steht zusätzlich eine **Solaranlage** zur Verfügung. Die Heizkosten sind als Akontobetrag bereits in der Monatsvorschreibung der Hausverwaltung von 387,67 € pro Monat brutto enthalten (Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser und Instandhaltungsrücklage). Der Kontostand der **Instandhaltungsrücklage** beläuft sich **per 31.12.2024 auf 27.002,47 €** und wird für künftige Investitionen in die Liegenschaft herangezogen. Gemäß Eigentümerversammlung von November 2024 sind einige kleinere Instandsetzungen geplant, es wurde auch über einen generellen Fenstertausch der Liegenschaft nachgedacht und Angebote eingeholt. Anlagenpflege und Stiegenhausreinigung wird im Haus organisiert und mit der Wohnungseigentumsgemeinschaft abgerechnet, der Winterdienst wird von sämtlichen Bewohnern des Hauses gemeinschaftlich durchgeführt.

Die Wohnung ist seit **01.11.2013 unbefristet** zu einem **Mietzins** von **636,77 € pro Monat** (brutto für netto) vermietet. Davon sind **monatliche Kosten** in Höhe von **387,67 €** (brutto für netto) (Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser und Instandhaltungsrücklage) an die Hausverwaltung zu begleichen. Der Stromvertrag des Mieters wurde direkt mit dem Energielieferanten abgeschlossen. Nach Abzug der monatlichen Vorschreibung der Hausverwaltung (inkl. Rücklage) verbleiben **249,10 € monatliche Nettomieteträge**. Derzeit besteht ein Rückstand des Mieters in Höhe von ca. 1,5 Monatsmieten, der in Raten abbezahlt wird.

### Eckdaten:

- **636,77 € Bruttomietzins**
- **unbefristeter Mietvertrag** seit 01.11.2013

- **387,67 € Hausverwaltungsvorschreibung** (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage)
- **Kaufpreis: 64.700 €** (brutto für netto)
- **Sanierung des Wohnungsinneren ca. 2010**
- **Generalsanierung des Gebäudes ca. 2001**
- Lage am **Ortsrand** von Knittelfeld
- gute **Anbindung** an **Bus** und **Bahn**

*Sie haben Interesse, Ihr Geld sicher zu veranlagen? Dann rufen Sie noch heute unter 0660 4740573 an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!*

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap