

Zinshaus mit Wohnungen und Geschäftsflächen in St. Michael i. d. Obersteiermark



Außenansicht

Objektnummer: 6349/1385

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aschmannweg
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8770 Sankt Michael in Obersteiermark
Baujahr:	1955
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	771,43 m ²
Nutzfläche:	1.079,16 m ²
Balkone:	4
Terrassen:	1
Garten:	815,00 m ²
Keller:	173,76 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	840.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	778,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johann Milchberger

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5







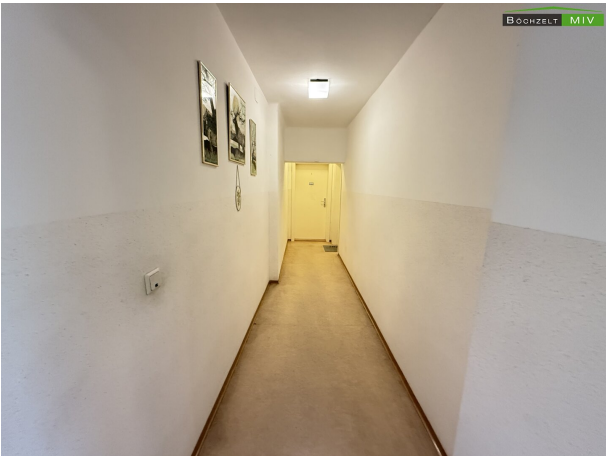


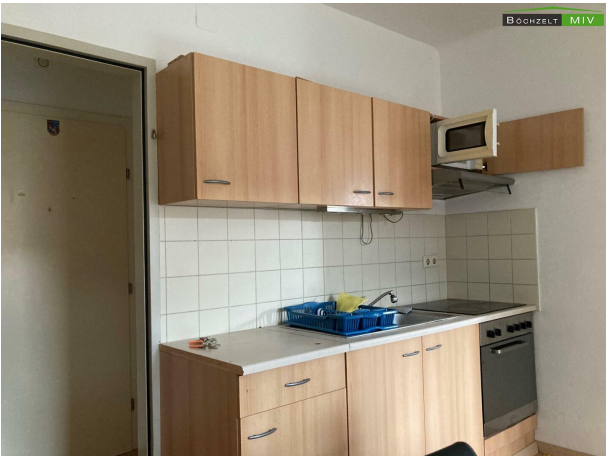
























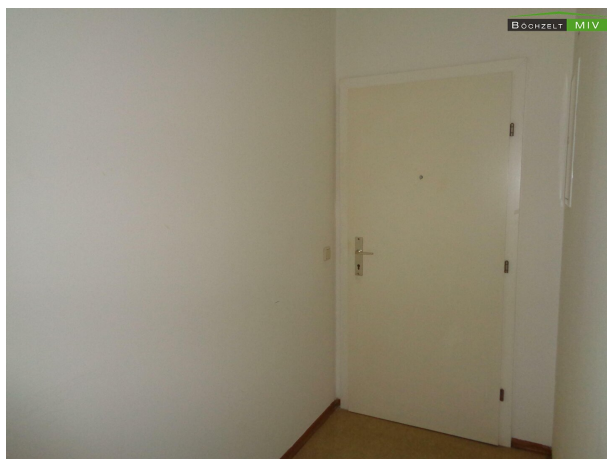
BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV







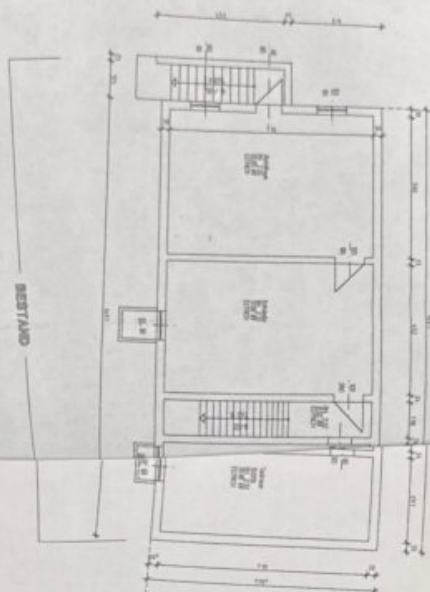




BÖCHZELT

MIV

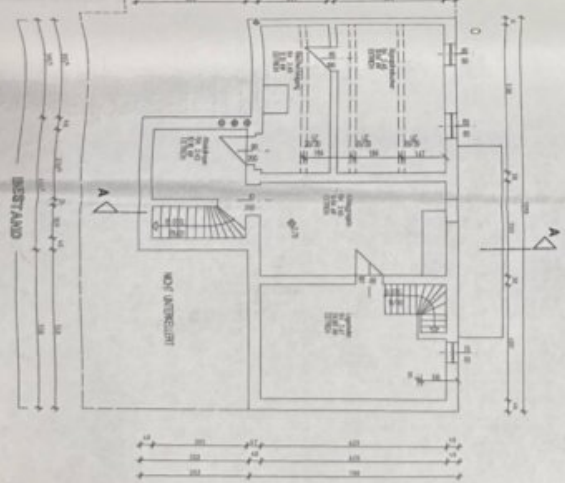
KELLERGESSCHOSS



Zugang über Notausgangsgl.

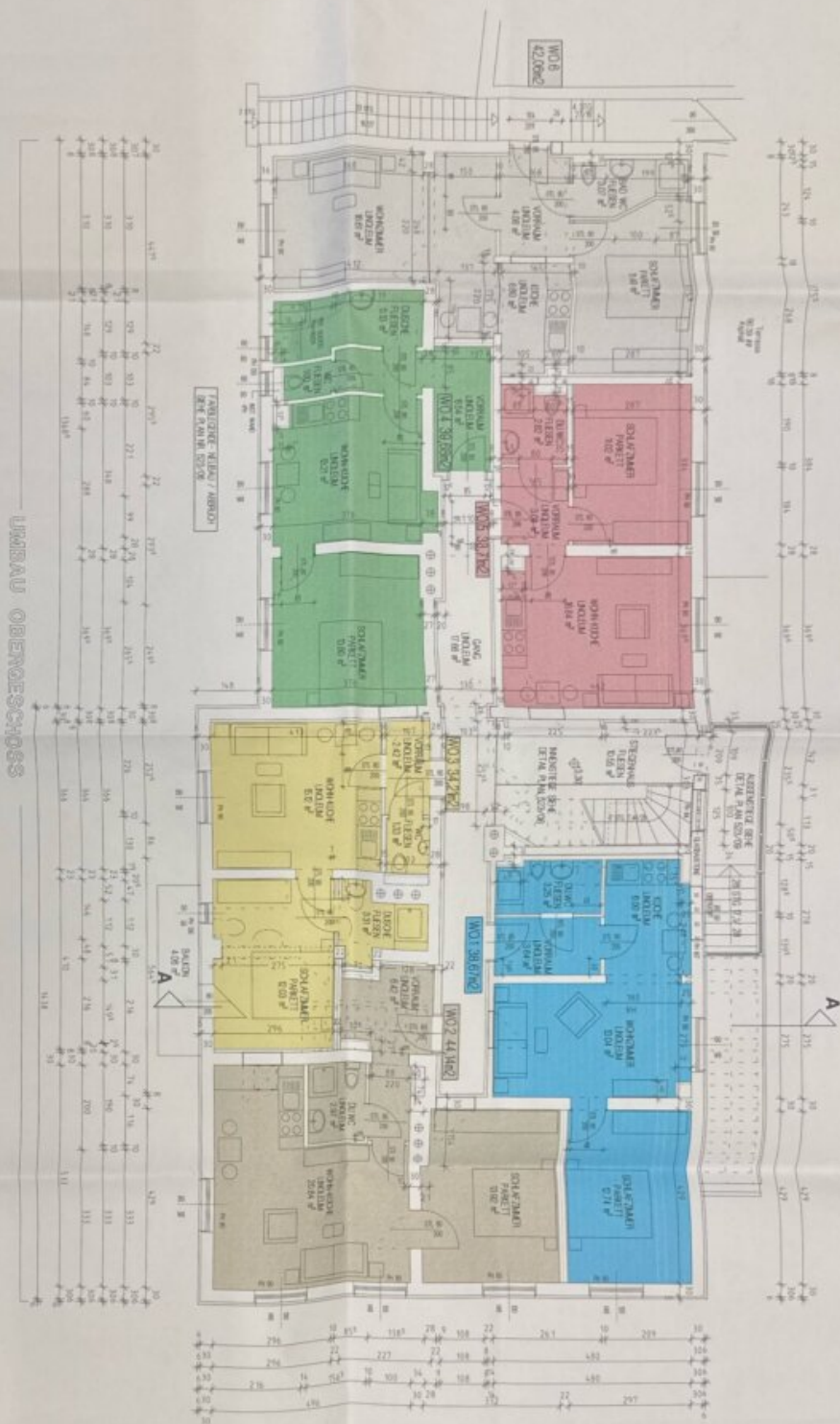
NOT AUSGANG

TRIA UND KIMMERSWANDEN - BESTAND



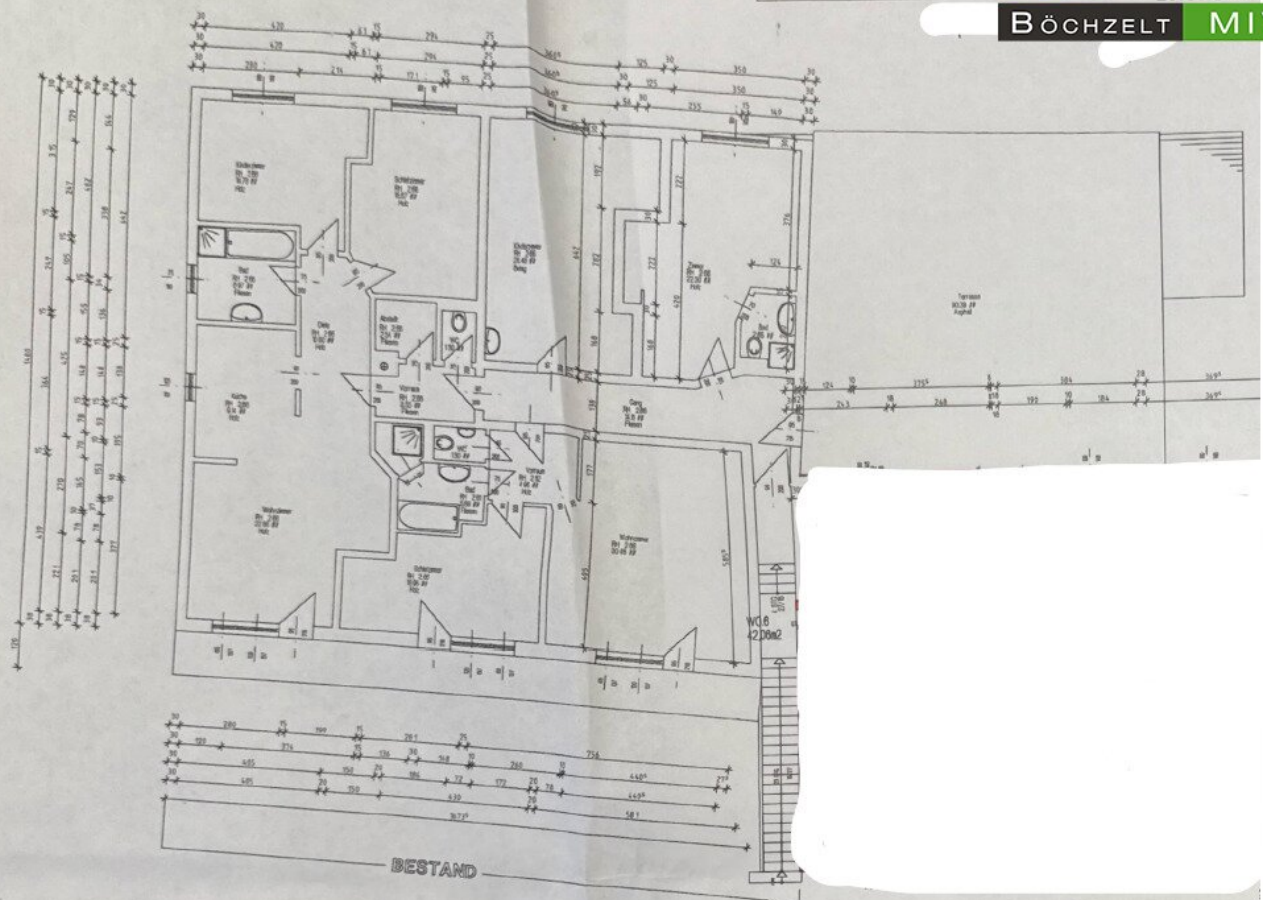
Hilfsmittel
Trennen

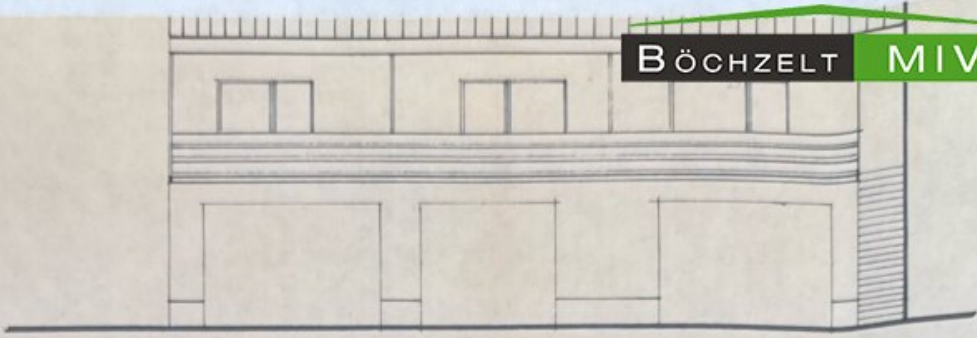
NORDEN



URBAU OBERGESCHOSS

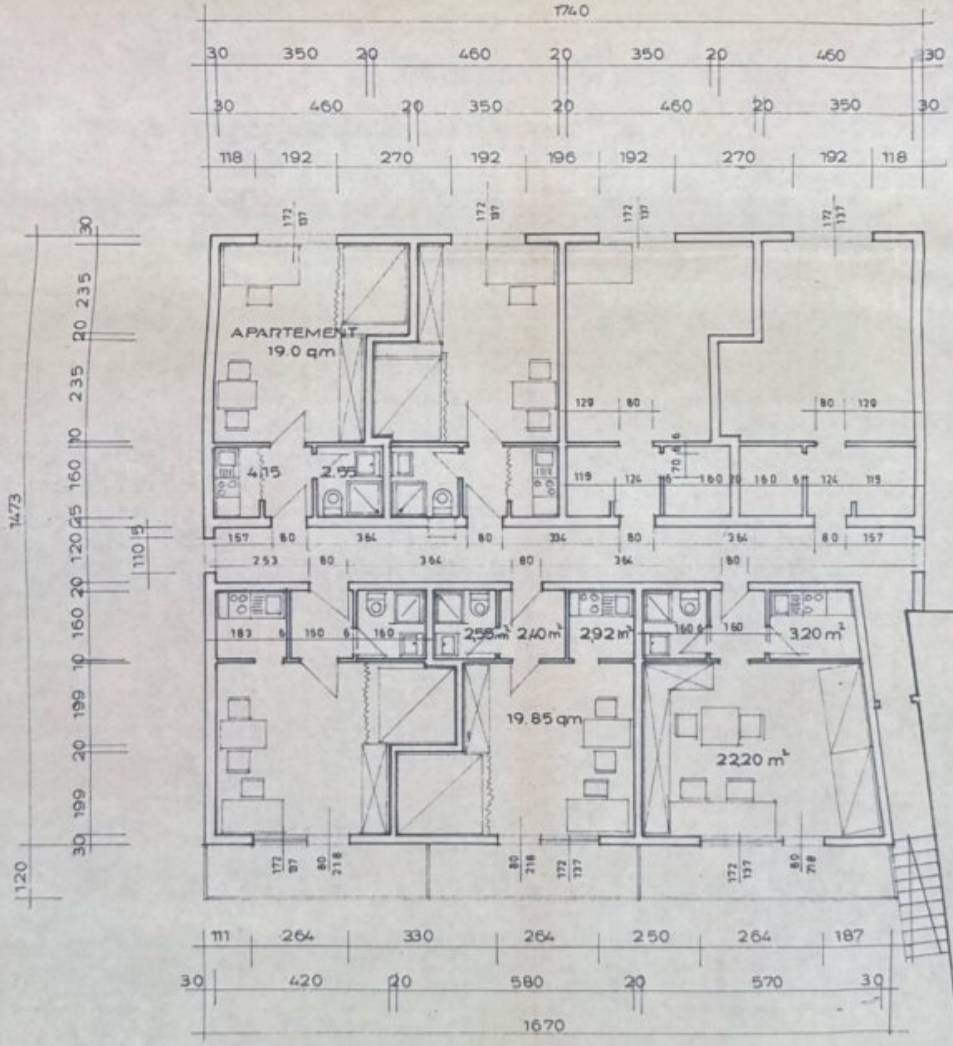
 <p>ARCHITEKT D. PETER KAPPEMBERGER 8740 ZELL IMG SCHNEIDGASSE 30 BAUVERBAND WÖHNHAUS RITTMANNBERGER ST. MIKHÄEL BRUNNENSS. 06</p>		<p>VERM. DR. INGENIEUR SCHNEIDGASSE 30 8740 ZELL IMG BRUNNENSS. 06</p>	
STADT	OBJEKTTITEL	PROJEKT	STADIUM
BRUNNENSS. 06	WÖHNHAUS	URBAU OBERGESCHOSS	1. B. PLAN
BRUNNENSS. 06	WÖHNHAUS	URBAU OBERGESCHOSS	1:50
BRUNNENSS. 06	WÖHNHAUS	URBAU OBERGESCHOSS	10/11
BRUNNENSS. 06	WÖHNHAUS	URBAU OBERGESCHOSS	523
BRUNNENSS. 06	WÖHNHAUS	URBAU OBERGESCHOSS	10/11



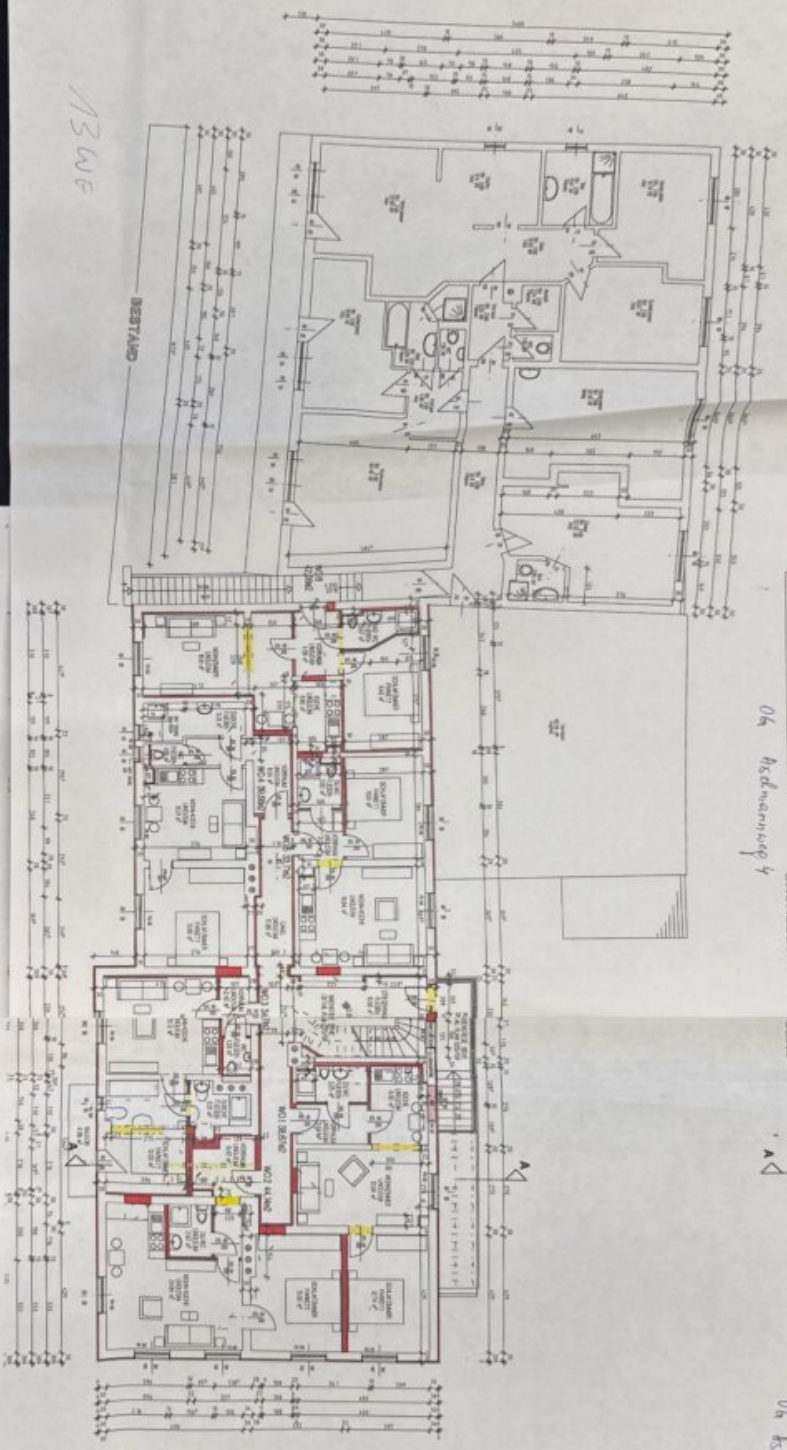


OST

*Aschmann Weg 6
WE S*



13WF



LEGENDE
WEISS BETON
ROT Mauerwerk
GELB Mischbauwerk
Mischbauwerk

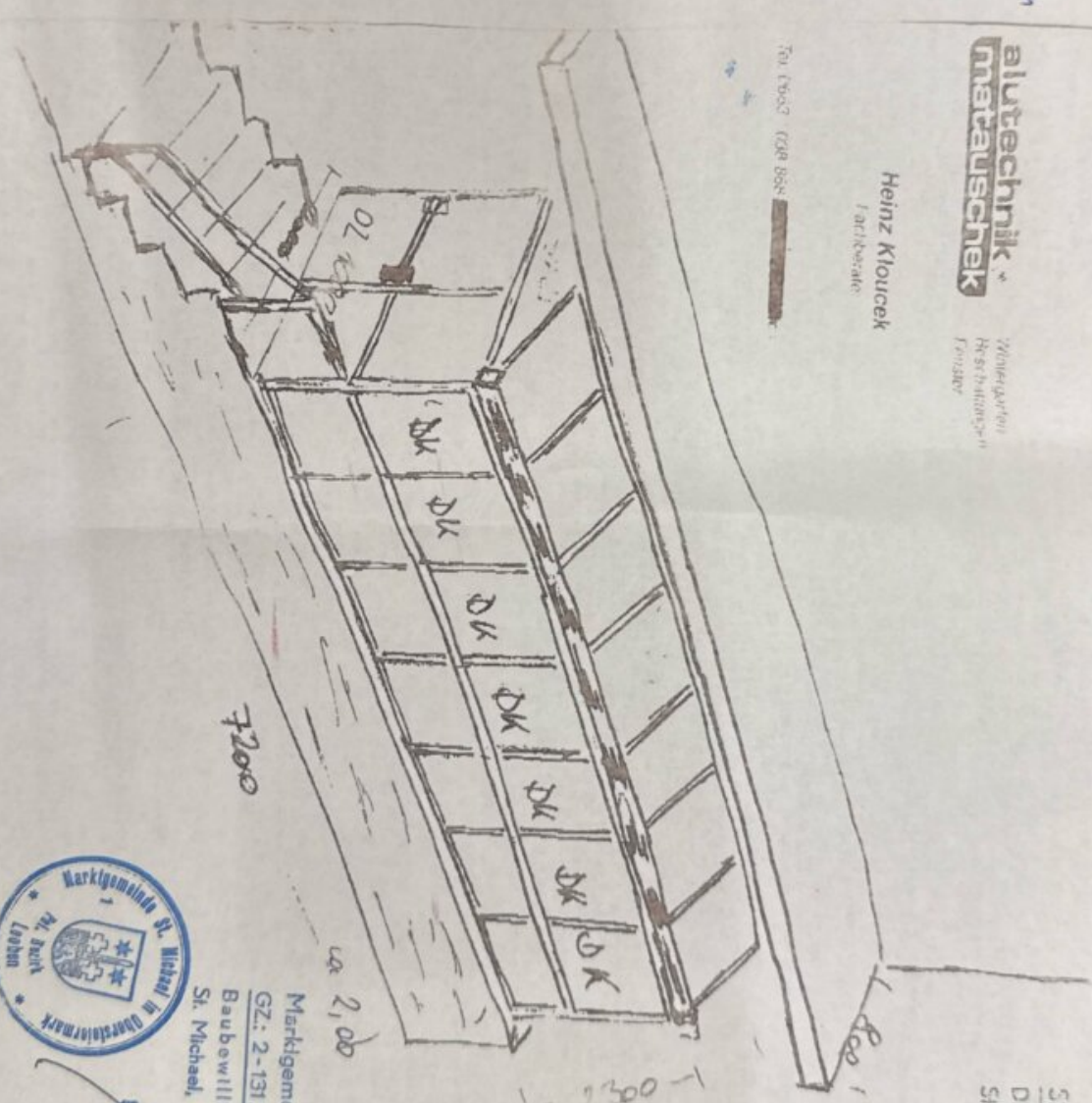
06 Erdgeschoss

DACHGESCHOSS AUSBAU

06 Erdgeschoss

sielt
an Linkerorten
Lmahnweg 4

56



alutechnik
matauschek
Wienberger
Herzfelderstr.
100300

Heinz Kloucek
Fachberater

701 19007 02m Basis

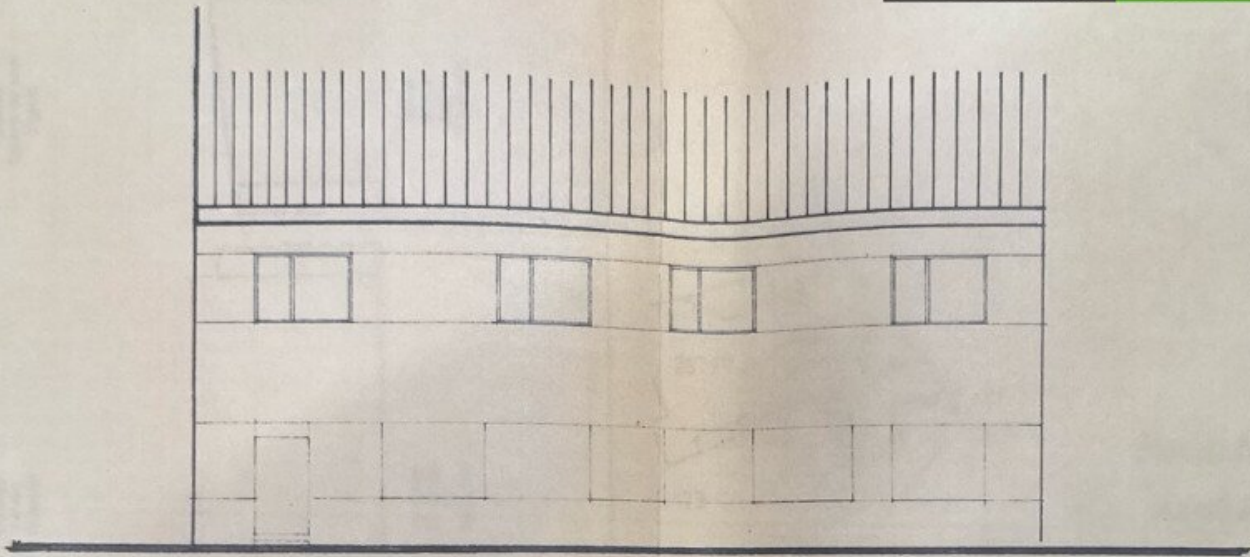
Schilvermerk:
Der Kommission vorgelegen
St. Michael, am 14. 07. 1998

Handwritten signatures and initials: "Pulch", "M. B.", and "K. P. P.".

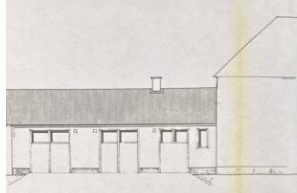


Marktgemeinde St. Michael i. O.
GZ: 2-131/9-1313-1998
Baubewilligung erteilt
St. Michael, am 13. 07. 1998

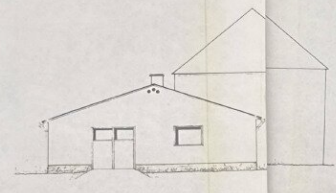
Der Bürgermeister:
[Signature]



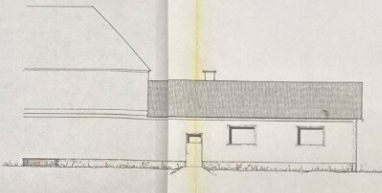
WEST



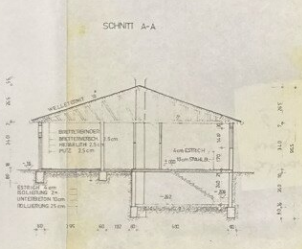
OSTANSICHT



SÜDANSICHT



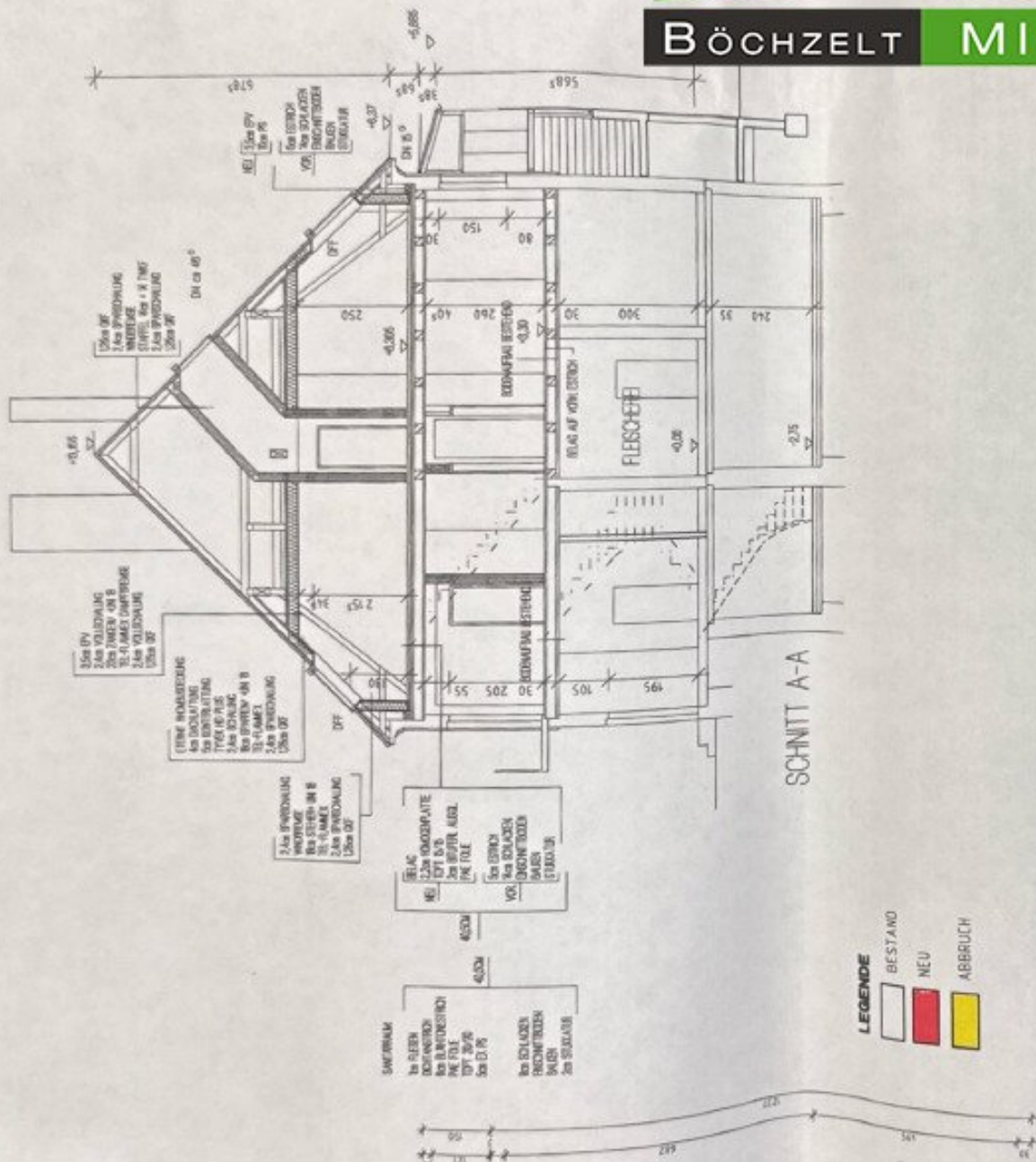
WESTANSICHT



SCHNITT A-A

BÖCHZELT

MIV

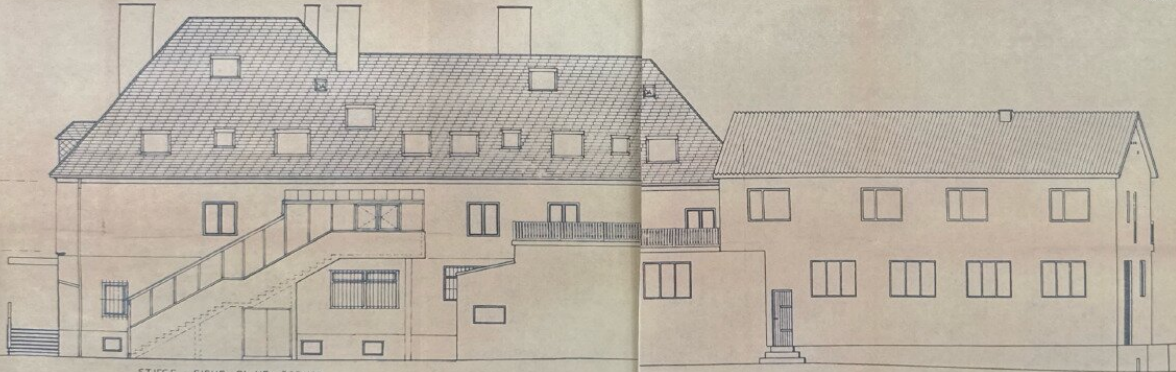


LEGENDE

- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH



ANSICHT SO

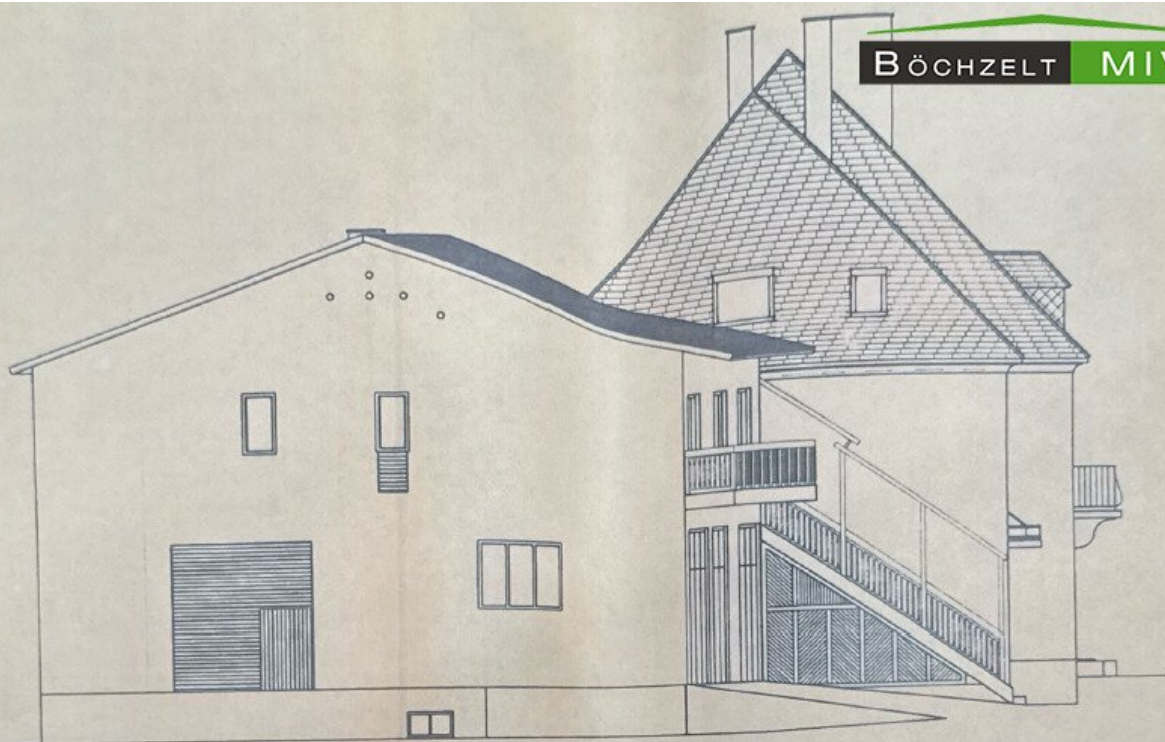


STIEGE - SIEHE PL.NR 523/09

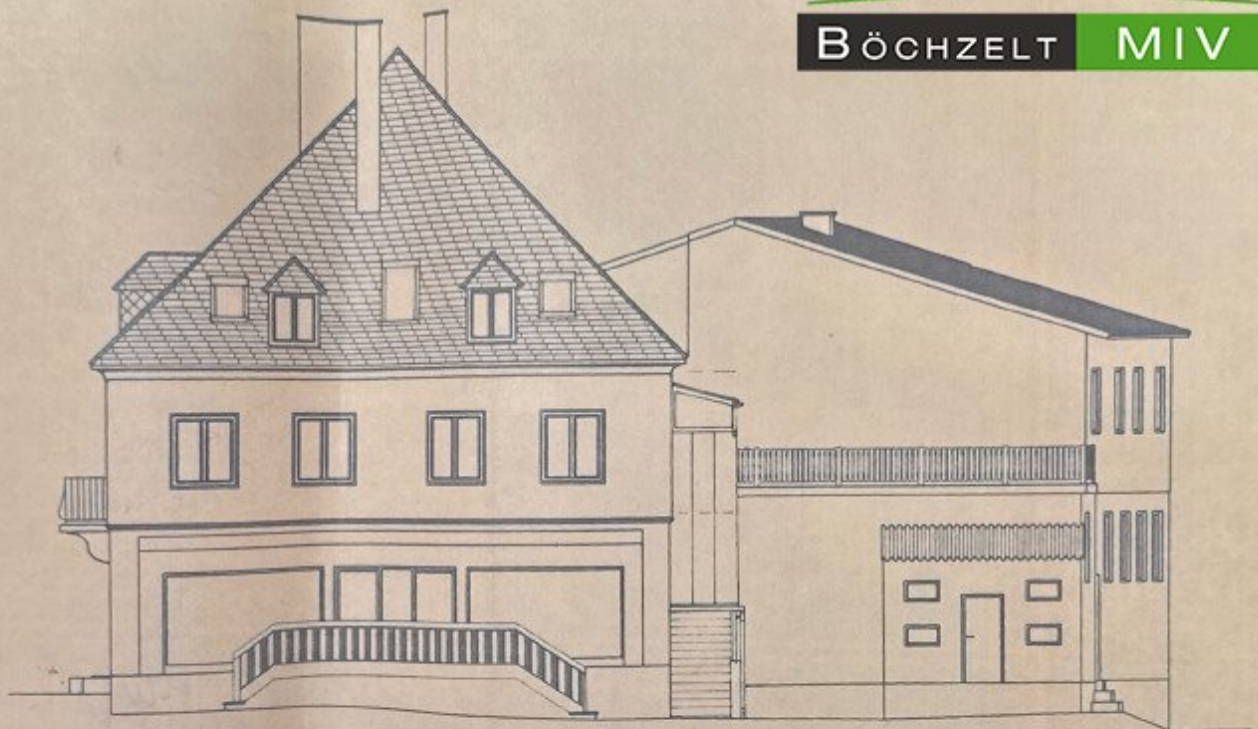
ANSICHT NW

BÖCHZELT

MIV

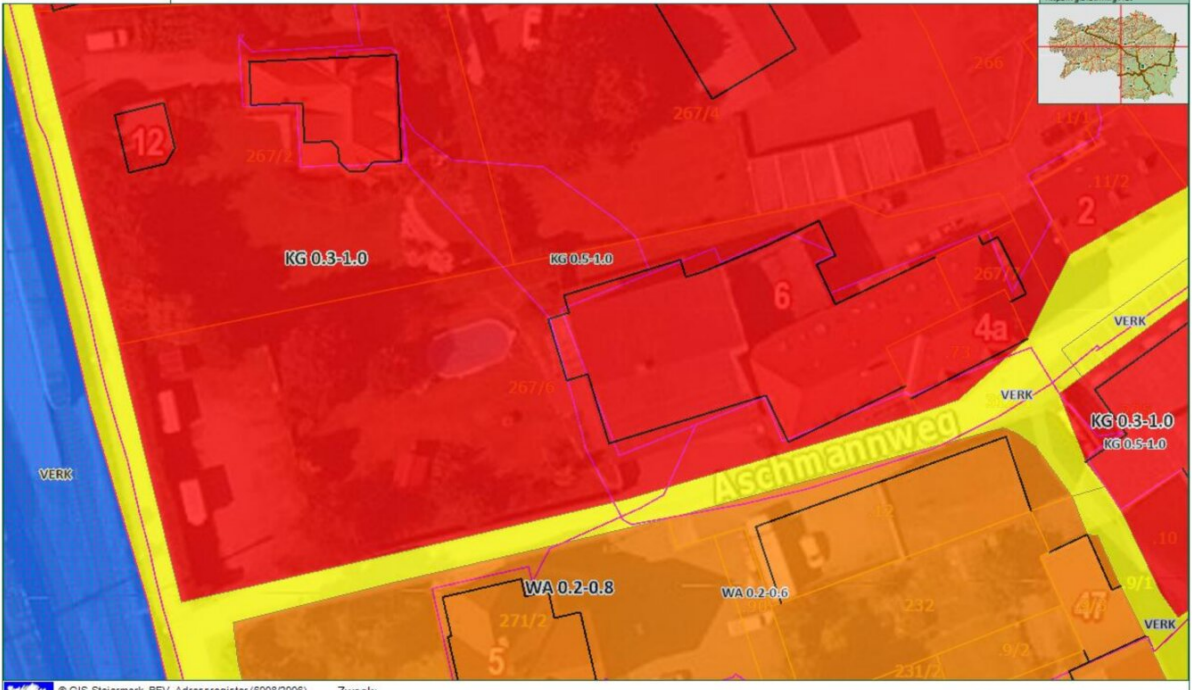


ANSICHT SW



ANSICHT NO





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

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 05.02.2025

0 M 1:500 25 m



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.011,0 m ²	Heiztage	324 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	808,8 m ²	Heizgradtage	4.345 K·d	Solarthermie	--- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	3.115,5 m ³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.188,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,38 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	2,62 m	mittlerer U-Wert	0,75 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m ²	LEK _F -Wert	48,71	RH-WB-System (primär)	FW n.ern.
Teil-BF	--- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,RK} =	77,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	77,2 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	126,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,34
Erneuerbarer Anteil	Nah-/Fernwärme (Punkt 5.2.3 b)	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,ref,SK} =	104.301 kWh/a	HWB _{ref,SK} =	103,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	104.301 kWh/a	HWB _{SK} =	103,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	10.332 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,ref,SK} =	131.372 kWh/a	HEB _{SK} =	129,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{ANZ,WW} =	2,88
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{ANZ,RH} =	0,97
Energieaufwandszahl Heizen			e _{ANZ,H} =	1,15
Haushaltsstrombedarf	Q _{H+SB} =	23.026 kWh/a	H+SB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	154.398 kWh/a	EEB _{SK} =	152,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	235.989 kWh/a	PEB _{SK} =	233,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,n.ern,SK} =	203.218 kWh/a	PEB _{n.ern,SK} =	201,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} =	32.771 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	32,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	45.893 kg/a	CO _{2eq,SK} =	45,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,39
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	--- kWh/a	PVE _{Export,SK} =	--- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	
Ausstellungsdatum	09.03.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	08.03.2033		
Geschäftszahl			

**Heizprofi
WAJNER**
Heizprofi Wajner GmbH
Hauptstraße 26, 8734 Loomingtal
www.heizprofishop.at
Tel: 03512/ 85401 Mob: 0664/ 428 23 22
info@heizprofishop.at

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 6.7.1 vom 25.10.2022, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	Aschmannweg 6		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude		Baujahr	1974
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Aschmannweg 6		Katastralgemeinde	St. Michael in Obersteiermark
PLZ/Ort	8770	Sankt Michael in Obersteiermark	KG-Nr.	60350
Grundstücksnr.	267/1		Seehöhe	585 m

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



HWB_{Ref}: 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.
WWB: 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_{GEE}: 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.
CO_{2eq}: 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 Duo® Software, ETU GmbH, Version 6.7.1 vom 25.10.2022, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
BÜRO FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-ART:	K
Brutto-Grundfläche (BGF)	312,1 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	249,6 m ²	Heizgradtage	4.345 K-d	Solarthermie	--- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	920,5 m ³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	474,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,52 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	1,94 m	mittlerer U-Wert	0,83 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m ²	LEK _r -Wert	63,45	RH-WB-System (primär)	Ölkessel
Teil-BF	--- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,SK} = 112,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} = 112,7 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} = 195,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,SK} = 1,82
Erneuerbarer Anteil	---

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 46.731 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 149,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 46.731 kWh/a	HWB _{SK} = 149,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 3.189 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 67.949 kWh/a	HEB _{SK} = 217,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{ANWZ,WW} = 4,15
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{ANWZ,RH} = 1,17
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANWZ,H} = 1,36
Haushaltsstrombedarf	Q _{PEEB} = 7.107 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 75.056 kWh/a	EEB _{SK} = 240,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 93.775 kWh/a	PEB _{SK} = 300,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ns,SK} = 88.516 kWh/a	PEB _{n,ns,SK} = 283,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBn,e,SK} = 5.259 kWh/a	PEB _{n,e,SK} = 16,9 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 22.552 kg/a	CO _{2eq,SK} = 72,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 1,86
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = --- kWh/a	PVE _{Export,SK} = --- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	09.03.2023
Gültigkeitsdatum	08.03.2023
Geschäftszahl	

Erstellerin
Unterschrift

**Heizprofi
WAINER**

Heizprofi Wainer GmbH
Hauptstraße 26, 8754 Lobmingtal

www.heizprofi-shop.at
Tel: 03512/ 85401 Mob: 0664/ 428 23 22
info@heizprofi-shop.at

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 6.7.1 vom 25.10.2022, www.etu.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Zinshaus im Zentrum St. Michael in der Obersteiermark**. Das Objekt verfügt teilweise über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Im **Erdgeschoss** befinden sich neben **Geschäftsräumlichkeiten** auch Garagen und ein vermietetes Magazin, im Ober- und Dachgeschoss befinden sich insgesamt **16 Wohnungen zwischen 24,95 und 87,83 m²** Wohnnutzfläche. Auch Autoabstellplätze für Mieter und Kunden stehen auf der Liegenschaft zur Verfügung. Ca. **1/3** der Wohnungen verfügt über einen **Balkon bzw. Wintergarten**. In Haus 6 steht auch eine **allgemeine Terrasse mit ca. 90 m²** für die Mieter zur Verfügung. Im Haus 6 steht auch eine **knapp 128 m² Wohnung mit Wintergarten und großem Garten** (ca. 815 m²) samt **Pool** zur Verfügung. Hinter der Liegenschaft stehen **Kellerersatzräume** sowie **genügend Parkplätze** für die Mieter des Hauses zur Verfügung.

Der **Zustand** des Objektes als solches ist als **gut** zu bezeichnen. In den vergangenen Jahren wurde die **Pelletsheizung** erneuert (**2014**), die **Fenster erneuert** (2017 / Haus 4+4a), die **Elektrik adaptiert** (Biltzschutzanlage und Erneuerung Elektrik Gastro-Lokal 2024), sowie die **Wohnungen laufend angepasst und modernisiert**.

Derzeit ist der Großteil der Bestandseinheiten vermietet. Aktuell stehen 2 Wohnungen (gesamt ungefähr 89,64 m²), sowie die ehemalige Fleischerei (ungefähr 277,30 m²) und eine Garage leer. Aktuell belaufen sich die **monatlichen Nettohauptmietzinseinnahmen** für dieses Objekt auf **3.939,22 EUR**, damit **47.270,64 EUR** Nettohauptmietzinseinnahmen **pro Jahr**. Unter der Annahme von marktüblichen Mieten für den Leerstand (ca. 5 EUR Nettomiete für Wohn- und Geschäftsflächen) können diese Erträge auf **ca. 65.000 - 70.000 EUR Nettohauptmietzinseinnahmen pro Jahr gesteigert werden**.

Eckdaten:

- **Alleineigentum**
- **16 Wohneinheiten, 3 Geschäftslokale, Autoabstellplätze, Garagen**
- **laufende Modernisierung** und Instandhaltung der Liegenschaft
- **knapp 50.000 EUR** Nettohauptmietzins pro Jahr
- **Potential** auf **ca. 70.000 EUR** Nettohauptmietzinseinnahmen **pro Jahr bei**

Vollvermietung

- derzeit **ca. 5,6 % Nettorendite**
- **Renditepotential ca. 8,33 %**
- **Kaufpreis 840.000 EUR** zzgl. USt. / Überrechnung möglich

Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagen? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Johann Milchberger unter 0664/2556469 bzw. johann.milchberger@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 <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <5.250m
Universität <7.250m
Höhere Schule <7.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <6.750m
Einkaufszentrum <7.750m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <250m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap