

**4-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 117 m² in der
Schmittstraße in +++ Knittelfeld +++**



Objektnummer: 6349/1394

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmittstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1896
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	116,70 m ²
Nutzfläche:	116,70 m ²
Zimmer:	4
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	140.040,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.200,00 €
Betriebskosten:	145,88 €
Heizkosten:	133,33 €
USt.:	41,26 €
Infos zu Preis:	

Aufgrund der Eigentümerstruktur wurde für dieses Objekt bisher keine Reparaturrücklage gebildet.

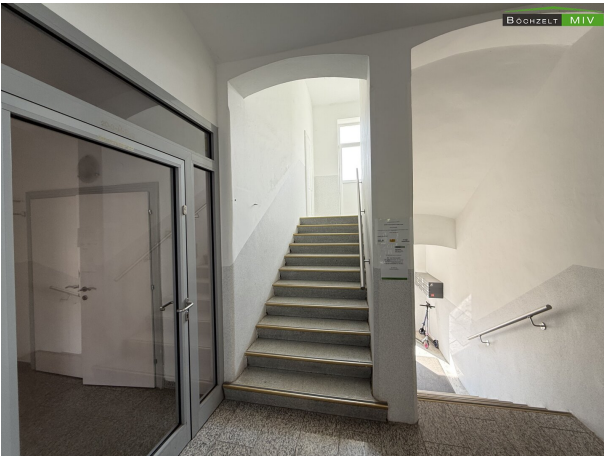
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



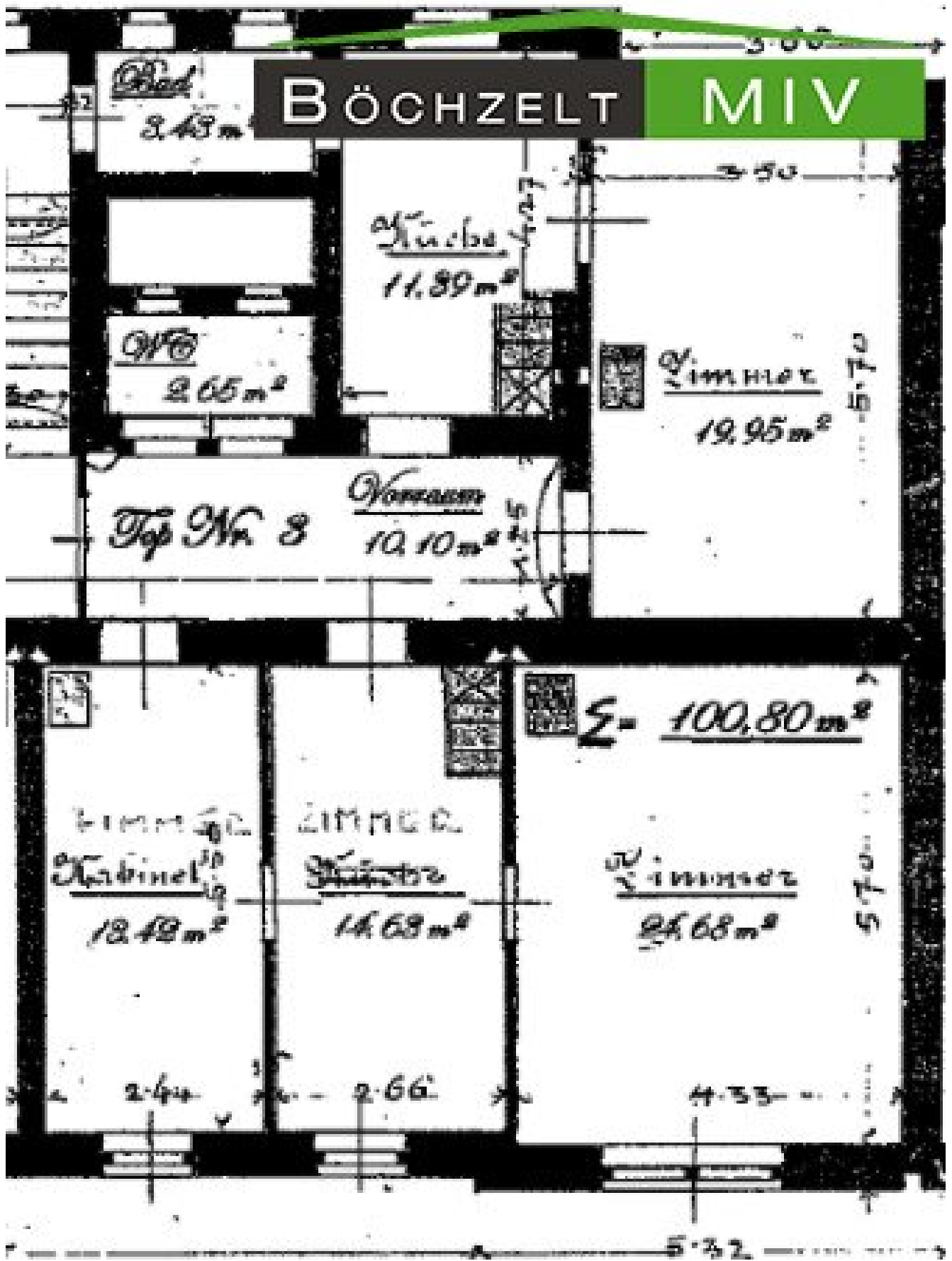














Matterport Property Report:

Schmittstraße 17 / 3, Knittelfeld

Indoor Scanned Area - Full Property 116,7 m² | Floor 1 116,7 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
Matterport



Digitaler Atlas Steiermark

Katasterplan Schmittstraße 17

A17 - Geoinformation
Trautmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (8008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 27.12.2022

0 M 1:500 25 m







Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld EINLAGEZAHL 533
BEZIRKSGERICHT Judenburg

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3, 4, 5 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 986/2010

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.333/3	GST-Fläche	482	
	Bauf.(10)	347	
	Gärten(10)	135	Schmittstraße 17

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 4546/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins
Gst .333/3
- 2 a 1023/1969 1424/2005 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren an Gst .333/5
.333/6 für Gst .333/3

***** B *****

- 3 ANTEIL: 105/616
KM Immobilien GmbH (FN 311857p)
ADR: Sonnenweg 2, Apfelberg 8720
b 153/2007 282/2009 Wohnungseigentum an W 2
d 282/2009 IM RANG 937/2008 Kaufvertrag 2008-06-20 Eigentumsrecht
- 4 ANTEIL: 101/616
KM Immobilien GmbH (FN 311857p)
ADR: Sonnenweg 2, Apfelberg 8720
b 153/2007 282/2009 Wohnungseigentum an W 3
d 282/2009 IM RANG 937/2008 Kaufvertrag 2008-06-20 Eigentumsrecht

- 5 ANTEIL: 112/616
KM Immobilien GmbH (FN 311857p)
ADR: Sonnenweg 2, Apfelberg 8720
b 153/2007 282/2009 Wohnungseigentum an W 4
d 282/2009 IM RANG 937/2008 Kaufvertrag 2008-06-20 Eigentumsrecht

***** C *****

- 5 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 1124/2009 Pfandurkunde 2009-06-25
PFANDRECHT (Teil-)Höchstbetrag EUR 75.000,--
für Raiffeisenbank Knittelfeld eGen (FN 56745z)
- 6 auf Anteil B-LNR 3 bis 7
a 986/2010 Pfandurkunde 2009-06-25
PFANDRECHT (Teil-)Höchstbetrag EUR 125.000,--
für Raiffeisenbank Knittelfeld eGen (FN 56745z)

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV



BEZEICHNUNG	Parkstraße 4 2024	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Parkstraße 4	Baujahr	1920
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1994
Straße	Parkstraße 4	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	152/10	Seehöhe	645 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B				B
C		C		C
D	D			
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserverbrauch ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebautechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHStB: 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 Gesamteffizienz-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.

"Gebäudeprofi Duo" Software, ETU GmbH, Version 6.9.2 vom 20.11.2023, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV



GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: **K**

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.159,8 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	927,8 m ²	Heizgradtage	4.689 K-d	Solarthermie	--- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	3.947,5 m ³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.496,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,0 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,38 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekt
charakteristische Länge (L _c)	2,64 m	mittlerer U-Wert	0,73 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m ²	LEK _r -Wert	47,38	RH-WB-System (primär)	FW KWK
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} =	79,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	79,0 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	118,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,26
Erneuerbarer Anteil	Nah-/Fernwärme (Punkt 5.2.3 b)	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,SK} =	128.255 kWh/a	HWB _{ref,SK} =	110,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	128.255 kWh/a	HWB _{SK} =	110,6 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} =	11.853 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,ref,SK} =	150.040 kWh/a	HEB _{SK} =	129,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{ANZ, WW} =	1,16
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{ANZ, RH} =	1,06
Energieaufwandszahl Heizen			e _{ANZ, H} =	1,07
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	26.415 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	176.454 kWh/a	EEB _{SK} =	152,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	186.124 kWh/a	PEB _{SK} =	160,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{alt},SK} =	41.603 kWh/a	PEB _{alt,SK} =	35,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ren},SK} =	144.521 kWh/a	PEB _{ren,SK} =	124,6 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	19.455 kg/a	CO _{2eq,SK} =	16,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,36
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	--- kWh/a	PVE _{Export,SK} =	--- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	05.08.2024
Gültigkeitsdatum	04.08.2034
Geschäftszahl	

ErstellerIn

Unterschrift

**Heizprofi
WAJNER**

Heizprofi Wajner GmbH
Hauptstraße 36, 8734 Lobbingtal

www.heizprofishop.at
Tel: 02512/ 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 6.9.2 vom 20.11.2023, www.etu.at

Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine großzügige **4-Zimmer-Wohnung** im **1. Obergeschoss der Liegenschaft Schmittstraße 17, 8720 Knittelfeld** mit ca. **116,7 m²** in toller, zentrumsnaher Lage in **Knittelfeld**. Die Wohnung ist ideal für **Paare oder Familien geeignet**. Sie beeindruckt nicht nur durch eine **ausgezeichnete Lage**, sondern auch durch die **tolle Raumaufteilung** und den durchdachten **Grundriss**.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: **Geräumiger Vorraum, WC, Abstellraum**, sowie insgesamt **4 Zimmer**, die nach Umbau als **Wohnzimmer, Küche** und **Schlafzimmer** dienen können. Da die Räumlichkeiten zuletzt als Büro genutzt wurden, ist vom **Käufer** selbst ein **Badezimmer einzubauen**. Der Anbau eines rückseitigen Balkons wäre von den restlichen Wohnungseigentümern genehmigt, es müsste seitens des Käufers noch eine **Genehmigung** bei der **Gemeinde** eingeholt werden. Dann kann **in Eigenregie ein Balkon zugebaut** werden. Weiters ist der Wohnung ein **Kellerabteil** zugewiesen und es gibt **allgemeine Parkplätze** (keine Zuweisung) hinter dem Gebäude für Ihr Auto. Im **Halbstock** befindet sich im Stiegenhaus auch noch **ein Abstellraum**. Eine Garage im Hinterhof der Liegenschaft kann optional dazu gemietet werden (kein Verkauf). Derzeit ist die **Wohnung** noch mit der **danebenliegenden Wohnung verbunden**, bei mehr Platzbedarf können auch **beide Wohnungen mit knapp 241,7 m² Gesamtfläche erworben** werden.

Der Zustand des Objektes als solches ist als gut zu bezeichnen. Die Räumlichkeiten selbst wurden vor ungefähr 15 Jahren saniert. Dabei ist auch die **Fassade instand** gesetzt worden, sodass das Objekt optisch einen tollen Eindruck auf Sie als künftigen Eigentümer macht. An der **Rückseite** des Gebäudes wurde ein **Vollwärmeschutz** angebracht. Sämtliche Fenster des Objektes wurden im Jahr **2006** auf **Kunststofffenster** getauscht. Laufend anfallende Instandhaltungsmaßnahmen wurden immer unmittelbar durchgeführt. Zuletzt wurde das **Stiegenhaus gänzlich neu gestrichen** (ca. vor drei Jahren). Bislang wurde keine Instandhaltungsrücklage für das Objekt gebildet, nachdem die Wohnungen im Eigentum von nur zwei Eigentümern waren. Ab Verkauf werden laufende Instandhaltungsrücklagen für künftige Investitionen in das Objekt angelegt. Die monatlichen Kosten wurden dazu in der Preisauflistung bereits ungefähr berücksichtigt. Die Wohnung wird mittels **Fernwärme** beheizt, die Heizkosten beliefen sich zuletzt auf ca. 160 € pro Monat und sind separat zu den monatlichen Betriebskosten zu bezahlen.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss**
- **ca. 116,7 m² Wohnnutzfläche**

- **prachtvoller Altbau** aus dem **19. Jahrhundert**
- **Balkonerrichtung möglich** (nach Rücksprache mit Gemeinde)
- **Badezimmereinbau notwendig**
- **guter Erhaltungszustand** von Wohnung und Gebäude
- **zentrumsnahe Lage** in Knittelfeld
- Kaufpreis: **140.040 €**

ACHTUNG: Ab 01.04.2024 **entfallen** 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!

Sie sind auf der Suche nach einer **Anlagemöglichkeit**? Wir haben in diesem Objekt noch zwei weitere Wohnungen in diesem Gebäude zu verkaufen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 235,7 m². Gerne bieten wir Ihnen alle drei Einheiten im Paket an!

Wir haben Ihr Interesse an dieser schönen Wohnung geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst und zögern Sie nicht einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne können Sie Herrn Weigl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!

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 <250m

Kindergarten <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap