

**KAUFANBOT LIEGT VOR: Gepflegtes
Zweifamilienwohnhaus mit 222 m² Wohnfläche in ruhiger
Lage in Pichling +++ Weißkirchen +++**

BÖCHZELT MIV



KAUFANBOT LIEGT VOR!

Gerne verkaufen wir auch Ihre Immobilie!
Kontakt: Tobias Weigl +43 660/47 40 573

Objektnummer: 6349/1395

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pichling
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8741 Pichling
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollsanziert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	221,20 m ²
Nutzfläche:	324,64 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	103,44 m ²
Heizwärmebedarf:	E 182,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	449.600,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.384,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weikl





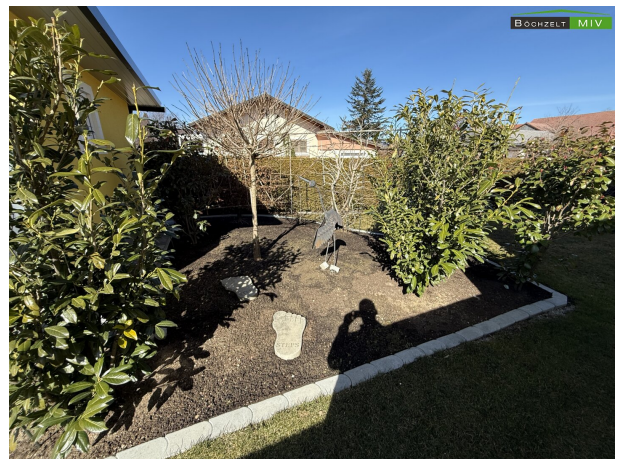
























BOCHZELT MIV



BOCHZELT MIV



BOCHZELT MIV



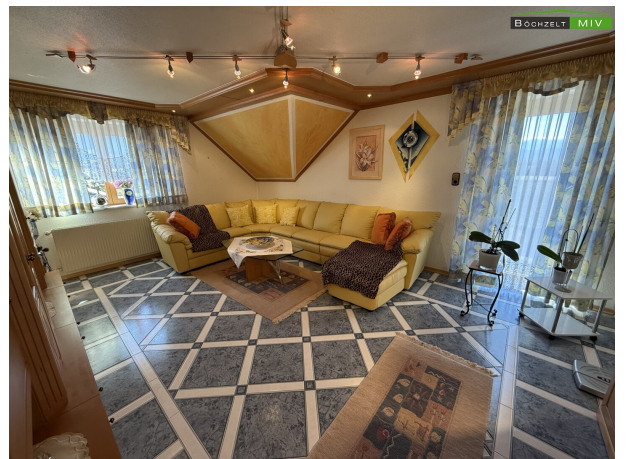
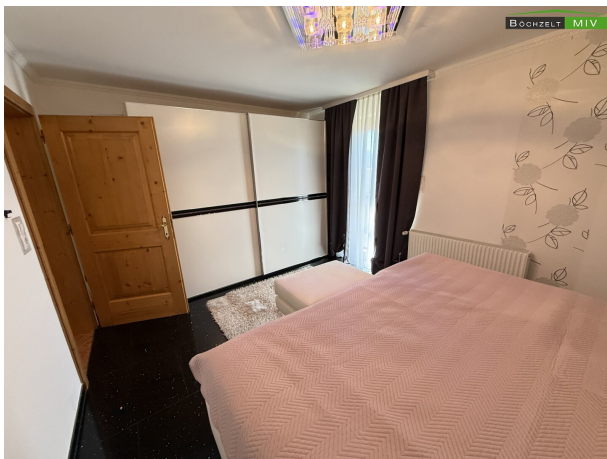














BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV









Matterport Property Report:

Pichling 10, Weißkirchen

Indoor Scanned Area - Full Property 221,2 m² | Floor 1 103,0 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
Matterport





Matterport Property Report:

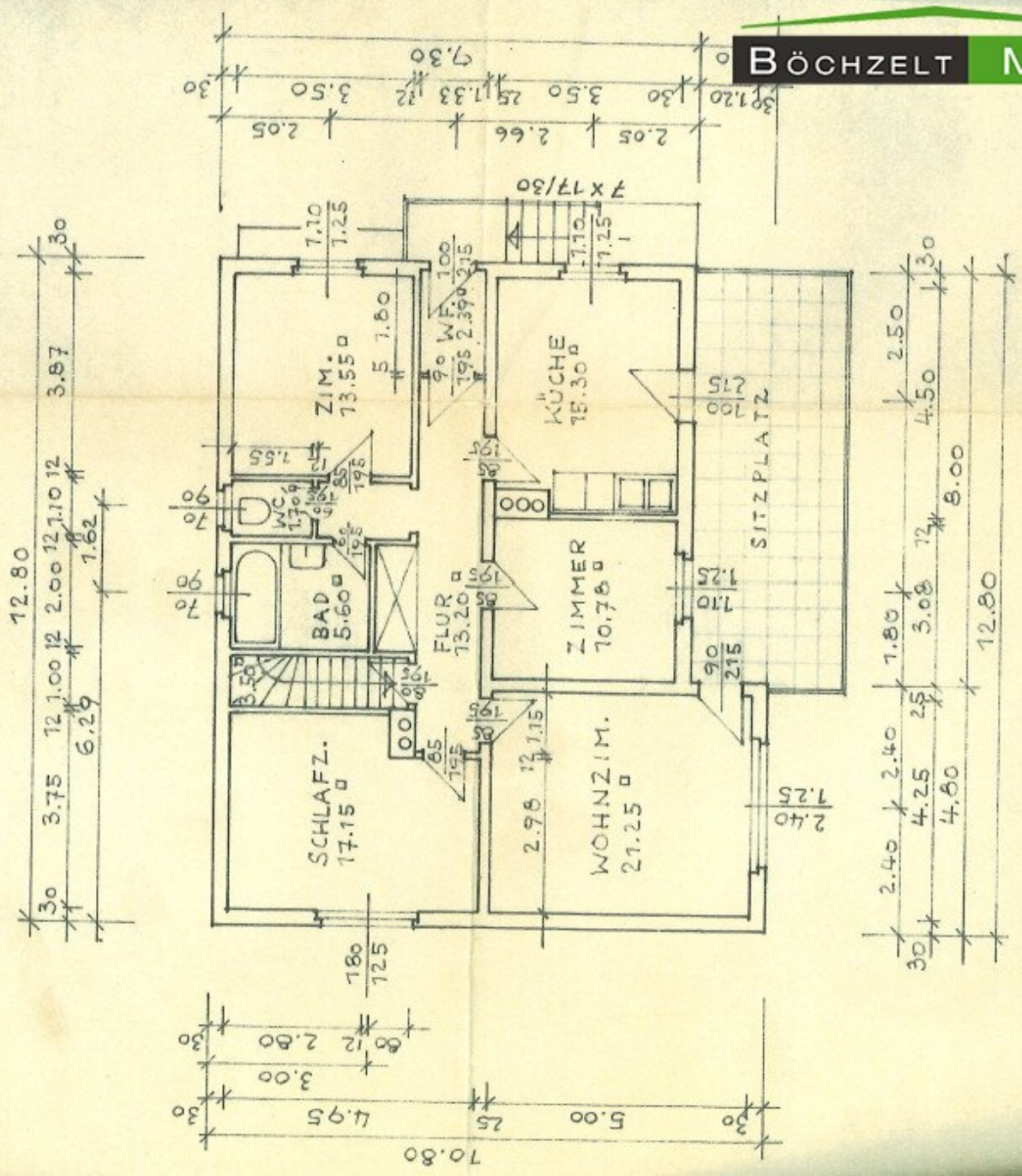
Pichling 10, Weißkirchen

Indoor Scanned Area - Full Property 221,2 m² | Floor 2 118,3 m²

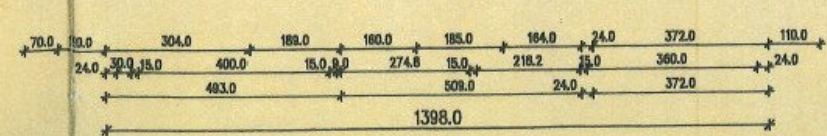
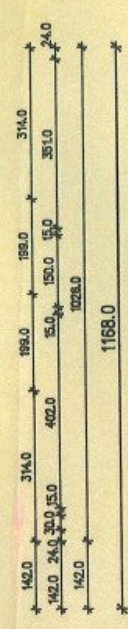
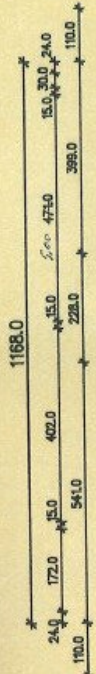
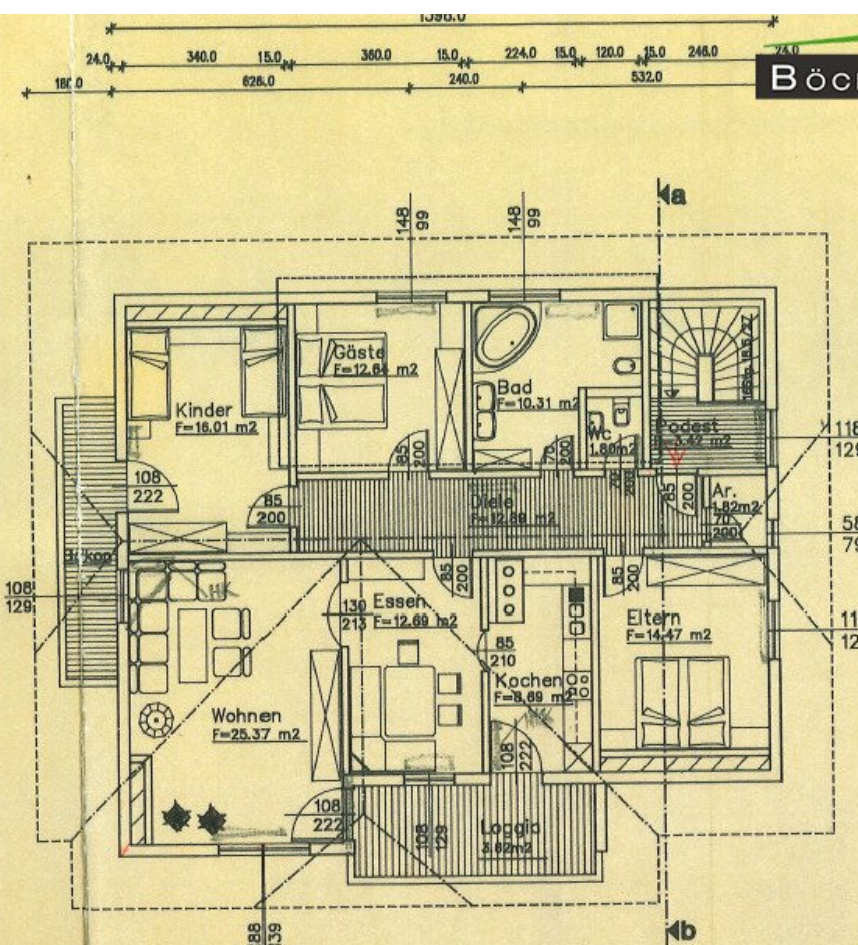
Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
Matterport



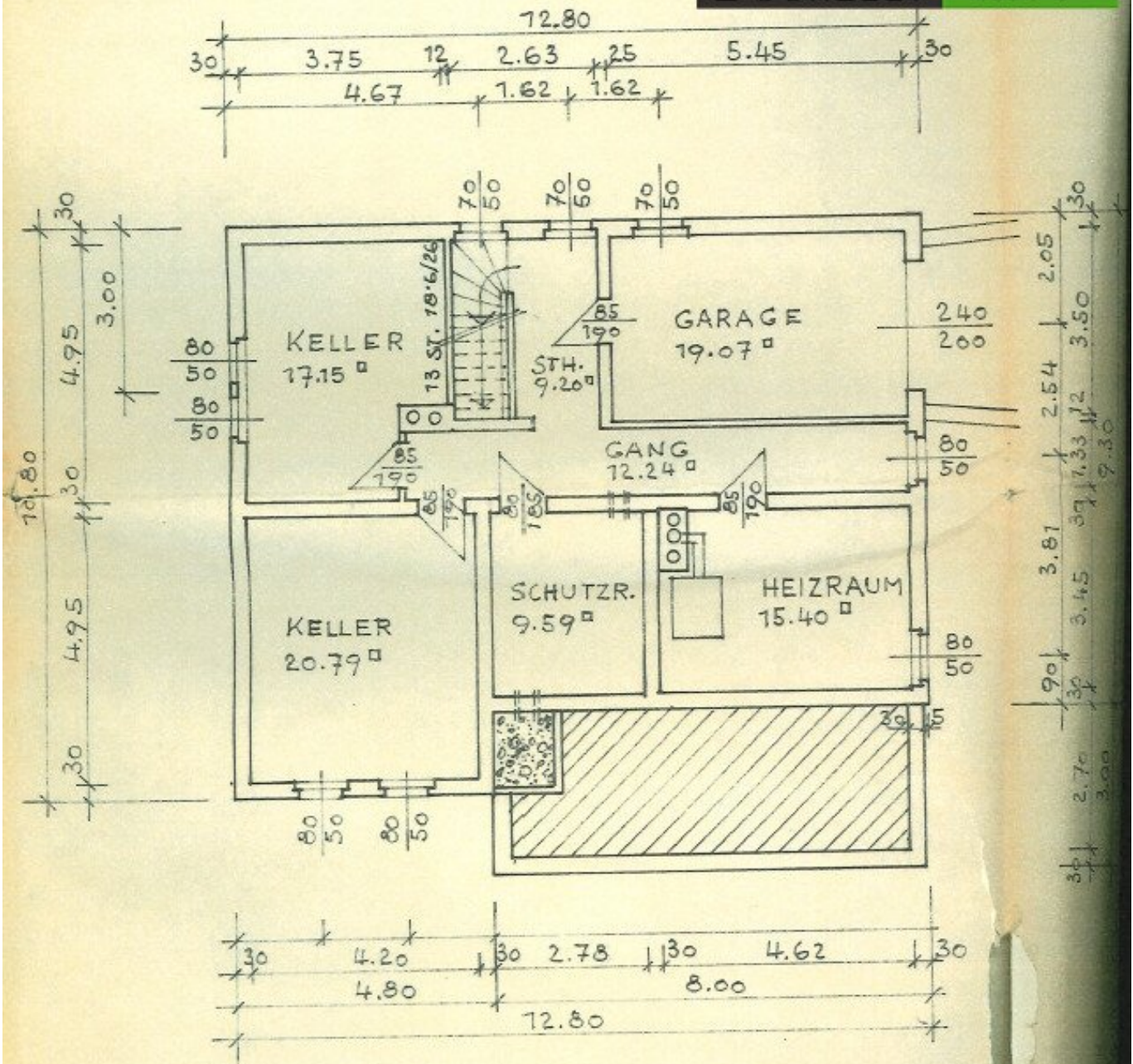


ERDGESCHOSS



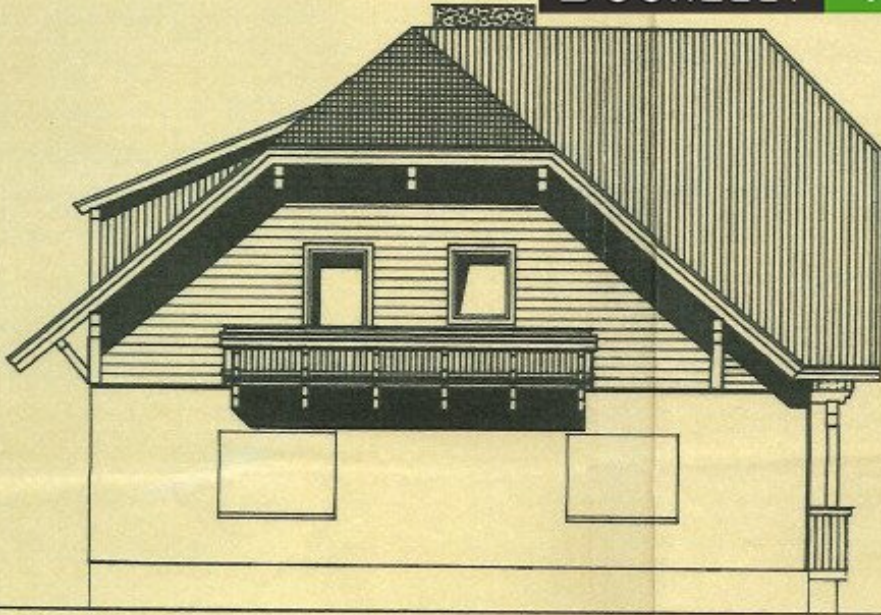
Verbaute Fläche : 150.80m²
 Wohnnutzfläche : 123.72m²

DACHGESCHOSS

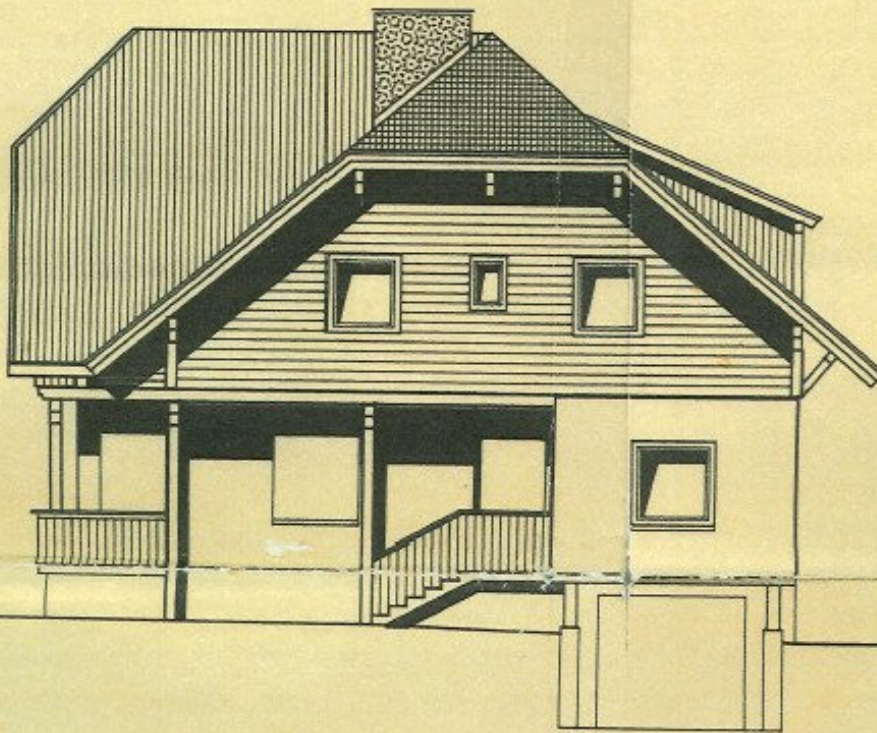


KELLERGESCHOSS

BÖCHZELT MIV



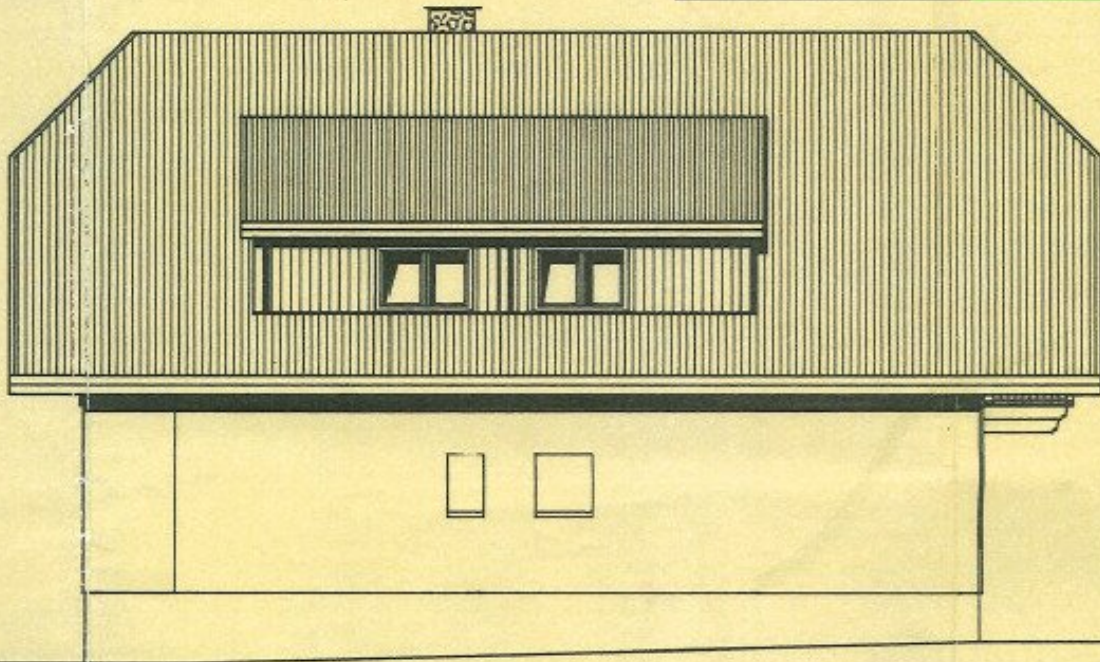
WESTANSICHT



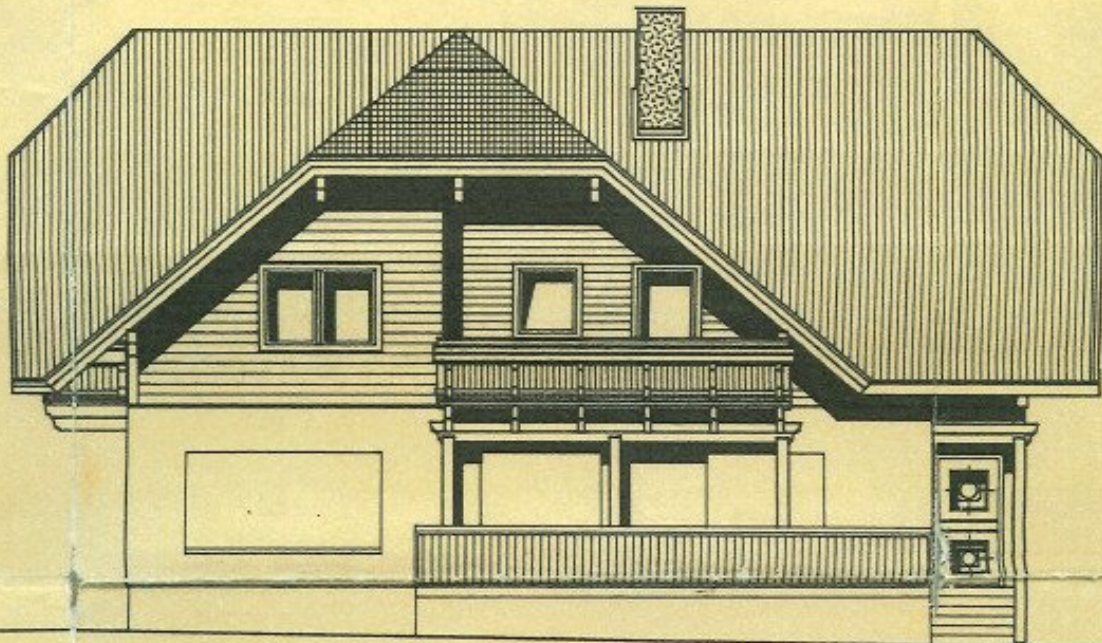
OSTANSICHT

BÖCHZELT

MIV

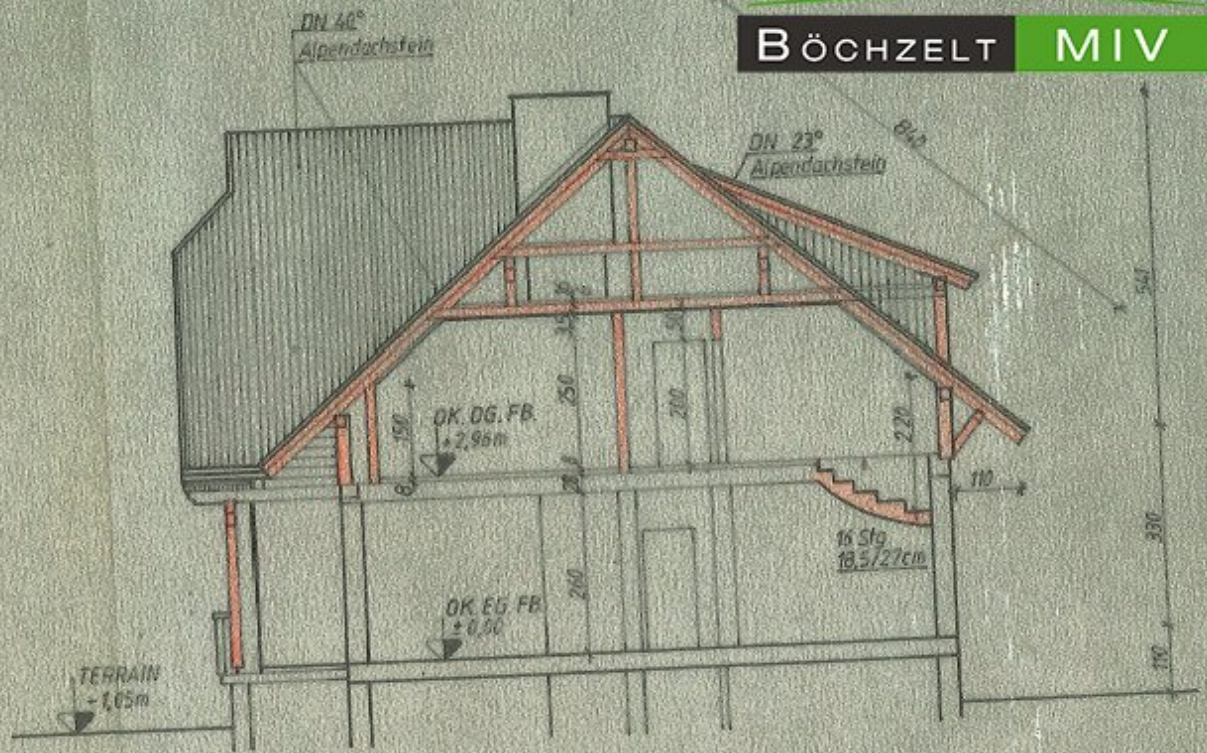


NORDANSICHT



SUEDANSICHT

BÖCHZELT MIV



SCHNITT a-b

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

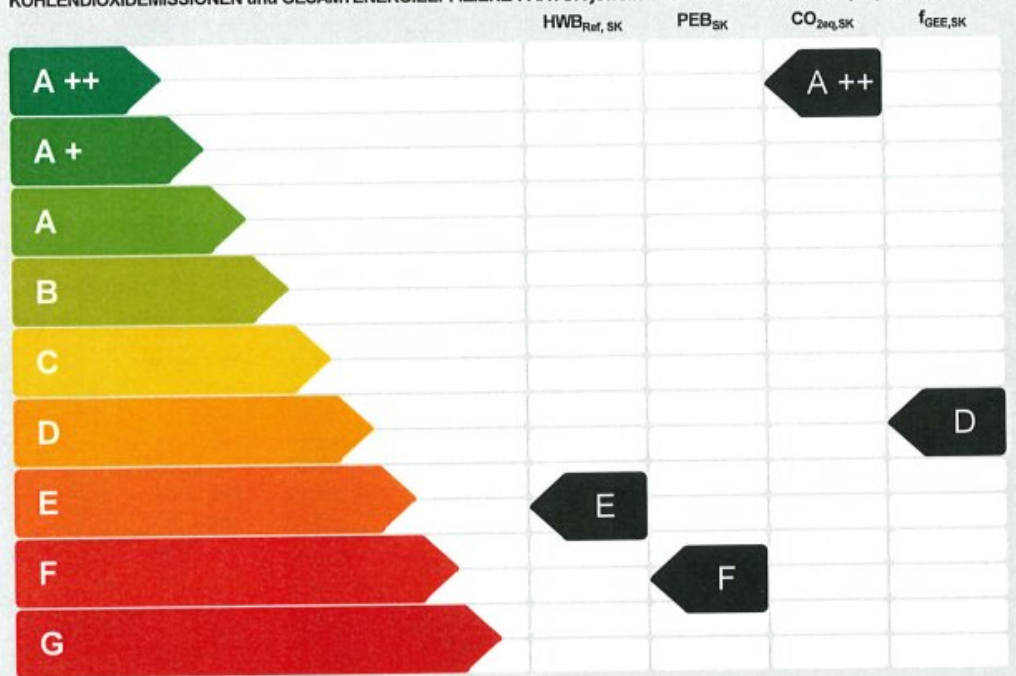
OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV



BEZEICHNUNG	EFH Pichling 10 - Hyden		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude		Baujahr	1973, Zubau 1990
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Pichling 10		Katastralgemeinde	Feistritz
PLZ/Ort	8741	Weißkirchen in Steiermark	KG-Nr.	65007
Grundstücksnr.	1047		Seehöhe	682 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.

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

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasservärmebedarf die Verluste der gebäudeelektronischen 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 Standortklima 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-ren}) 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 Benutzerverhaltens. 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 das Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofil Duo" Software, ETU GmbH, Version 7.0.1 vom 13.03.2024. www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	288,7 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	231,0 m ²	Heizgradtage	4.707 K·d	Solarthermie	--- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	841,9 m ³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	593,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-16,3 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,70 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	1,42 m	mittlerer U-Wert	0,78 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m ²	LEK _T -Wert	68,31	RH-WB-System (primär)	Pelletsessel
Teil-BF	--- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m ³				

EA-ART: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,SK} =	132,6 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} =	132,6 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} =	255,6 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GE,SK} =	2,06
Erneuerbarer Anteil	Biomasse (Punkt 5.2.3 b)	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	52.572 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	182,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	52.572 kWh/a	HWB _{SK} =	182,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} =	2.213 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,RH,SK} =	91.435 kWh/a	HEB _{SK} =	316,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	4,69
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,54
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,67
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	4.010 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	95.445 kWh/a	EEB _{SK} =	330,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	110.058 kWh/a	PEB _{SK} =	381,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_n,en,SK} =	13.603 kWh/a	PEB _{n,en,SK} =	47,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{en},SK} =	96.455 kWh/a	PEB _{en,SK} =	334,1 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq,SK} =	1.507 kg/a	CO ₂ eq,SK =	5,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GE,SK} =	2,13
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	--- kWh/a	PVE _{Export,SK} =	--- kWh/m ² a

ERSTELLT

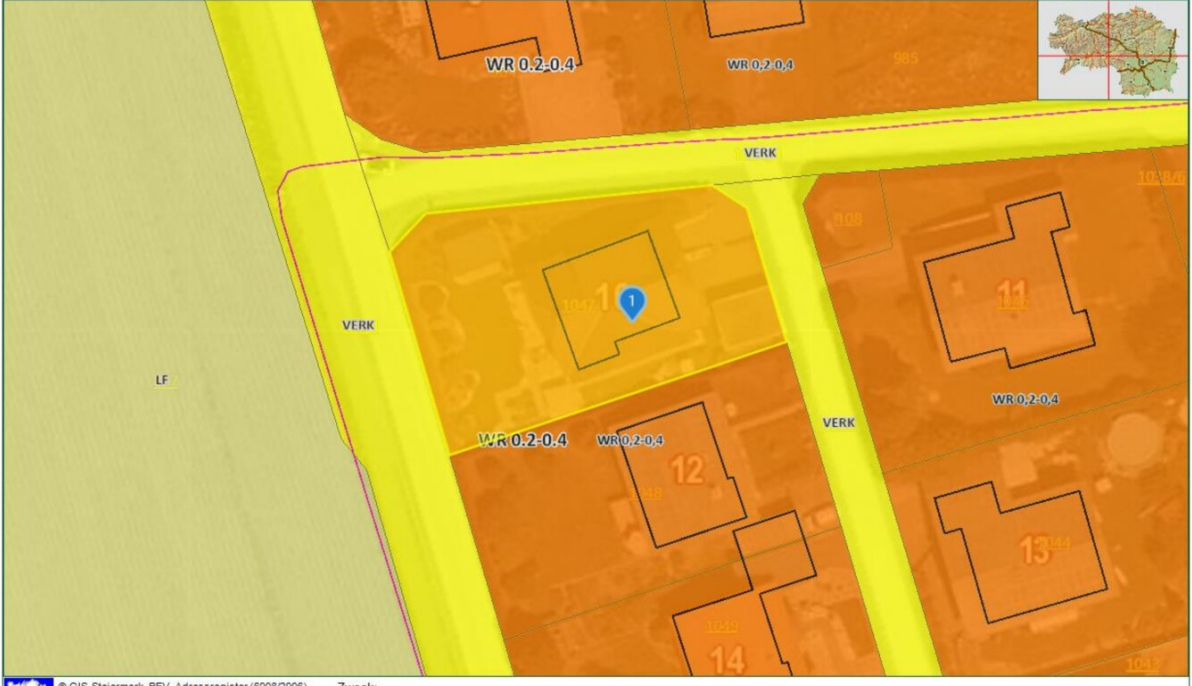
GWR-Zahl		ErstellerIn	Energieagentur Obersteiermark GmbH
Ausstellungsdatum	06.08.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	05.08.2034		
Geschäftszahl			

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 7.0.1 vom 13.03.2024, www.etu.at

Digitaler Atlas Steiermark Flächenwidmungsplan

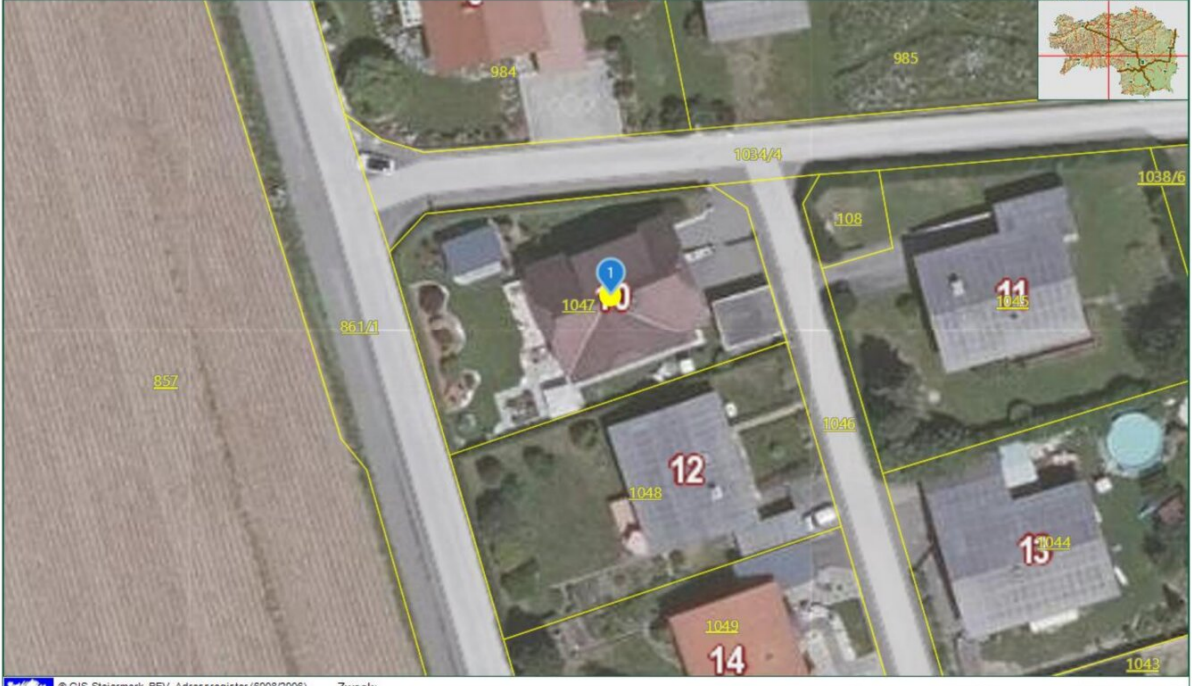
A17 - Geoinformation
Tautmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



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

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 25.02.2025







Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65007 Feistritz
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 233

 Letzte TZ 4277/2023
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1047	G GST-Fläche	* 858	
	Bauf.(10)	130	
	Gärten(10)	728	Pichling 10

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 1 a 709/1989 Sicherheitszone Flughafen Zeltweg (Zl 13.044/86-1.6/88) hins.
 Gst 1047
 ***** B *****
 8 ANTEIL: 1/2

 a 4568/2021 Übergabsvertrag 2021-10-21 Eigentumsrecht
 9 ANTEIL: 1/2

 a 5419/1990 Übergabsvertrag 1990-02-23, Urkunde 1990-02-23 Eigentumsrecht
 b 4277/2023 Einantwortungsbeschluss 2023-10-25 Eigentumsrecht
 c gelöscht
 ***** C *****
 7 auf Anteil B-LNR 9
 a 3988/2020 Pfandurkunde 2020-11-04
 PFANDRECHT
 für Raiffeisenbank Aichfeld eGen (FN 56745z)
 c 3988/2020 Simultan haftende Liegenschaften

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **geräumiges und sehr gepflegtes Zweifamilienwohnhaus** in **Pichlinger Siedlungslage**. Neben dem **großen Grundstück** besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die **vielen Räumlichkeiten** und den guten **Erhaltungs- und Sanierungszustand**.

Das Haus mit seinen knapp **222 m² Wohnnutzfläche** und ca. **104 m² Kellerfläche** verteilt sich auf **3 Geschosse**. Ursprünglich wurde das Haus **1973 errichtet** und **1991** um einen **Zubau im Erdgeschoss** und einen **Dachgeschossaufbau** ergänzt. Das Objekt verfügt derzeit über zwei separate Wohneinheiten, die voneinander getrennt sind (separate Zugänge, getrennte Stromzähler etc.). Daneben dürfen Sie ein **Doppel-Carport** im Gesamtausmaß von **ca. 29 m²** Ihr eigen nennen, überdies bietet der **gepflasterte Außenbereich** Platz für weitere **2 - 3 Fahrzeuge zum Parken**. Im **Keller** der Liegenschaft befindet sich eine **Garage**. Im hinteren Bereich der Liegenschaft gibt es noch eine **Gartenhütte** im Ausmaß von **ca. 13 m²**. Diese verfügt über ein **WC** und kann künftig für Gartenfeiern oder als **Poolhaus** genutzt werden.

Das **Kellergeschoss** mit knapp 104 m² lässt sich einerseits von einer Innenstiege, als auch über die **Garage von außen** erreichen. Dort befindet sich ein **Vorraum**, eine **Garage**, diverse, **teilweise beheizte Kellerräume**, sowie der **Heiz- und Pelletsraum**. Der Pelletsraum fasst **ca. 10 Tonnen**. Das **Erdgeschoss** mit seinen knapp **104 m²** besteht aus Windfang, **Waschküche**, **Vorraum/Diele**, einem **Schlafzimmer**, **Küche**, **Wohnzimmer**, einem **Kinderzimmer**, einem **saniertem Badezimmer** mit **barrierefreier Dusche** und dem danebenliegendem **sanierten WC**. Von der Küche und dem Wohnzimmer gelangt man überdies auf die **südseitig** gelegene **Loggia** mit **ca. 16 m²**. Im **Dachgeschoss** mit seinen knapp **124 m²**, welches erst **1991 errichtet** wurde, befinden sich insgesamt **3 Schlafzimmer**, **Wohnzimmer**, **Esszimmer**, **Küche**, **Badezimmer**, **WC**, ein kleiner **Abstellraum**, der **Vorraum** und ein **Badezimmer**. Der im Plan als Gästezimmer ausgewiesene Raum wurde bisher als 2. Wohnzimmer genutzt. Die Balkone wurden 2022 abgebrochen und können auf Wunsch des Käufers entweder neu errichtet werden, oder bei der Behörde ein Abbruchbescheid dafür erwirkt werden.

Die Liegenschaft wurde ca. **1973 errichtet** und um den **östlichen Zubau** des Windfangs im **Erdgeschoss** sowie die **Dachgeschossaufstockung** im Jahre **1991 erweitert**. Das Objekt weist einen sehr guten Erhaltungszustand auf und wurde überdies erst vor wenigen Jahren **saniert**. **2012** wurde die Festbrennstoffheizung auf einen **Hargassner Pelletskessel (22 kW)** mit **500 Liter Warmwasserspeicher** getauscht. **2022** wurde das **Erdgeschoss** beinahe gänzlich **saniert**, dabei wurden neben **neuen Böden (größtenteils verflies)** und **Türen**, auch das **elektrische Schaltermaterial** getauscht, eine **neue Küche** eingebaut, das **WC** und

Badezimmer saniert, sowie eine **barrierefreie Dusche** eingebaut. Zudem wurde eine **betonierte Terrasse** mit **ca. 33 m²** westseitig errichtet, die **Fassade gänzlich neu gestrichen**, **Granitfensterbänke** eingebaut, die **Verblechungen** und **Taubenabwehr** am **Dach** angebracht, teilweise **Heizkörper erneuert**, ein **Gartenhaus** mit **ca. 13 m²** errichtet und die **Stiege zwischen Erdgeschoss und Keller**, sowie ein **Kellerraum neu verfliest**. Im **Obergeschoss** wurden zu dieser Zeit **drei Fenster (Gaulhofer) ausgetauscht**. Teilweise wurden im Erdgeschoss erst kürzlich **Insektenschutzgitter** angebracht. Der Einfahrtsbereich ist **videoüberwacht**.

Im Objekt sind hauptsächlich **hochwertige Fliesen** bzw. **Laminatböden** verbaut, teilweise finden sich auch **Parkett-** und **Kunststoffböden** wieder. Auch der **Keller ist gänzlich verfliest**. Die **Wärmeversorgung** erfolgt über die zentrale **Pelletsheizung**, zuletzt wurden **ca. 5 Tonnen Pellets pro Jahr** verbraucht. **Kabelfernsehen** und **Internet** können über die **Ainet / Stadtwerke Judenburg** bezogen werden. Es liegt auch ein **Telefonanschluss** der A1 im Obergeschoss vor. Die **Außenanlagen** sind **sehr gepflegt** und weisen einen hohen Anteil an **hochwertigen Pflasterarbeiten** auf, der Garten bietet **noch genügend Platz für weitere Ideen** wie z. B. die Errichtung eines Pooles, das dazugehörige **Poolhaus/Gartenhaus** mit **Wasser- und Stromanschluss** sind bereits vorhanden. **Sämtliche Möbel** im Objekt sind im **Kaufpreis inkludiert**, persönliche Gegenstände, Bilder und Deko werden von der Verkäuferin entfernt. Das Objekt kann rasch nach Kaufvertragsunterfertigung sofort bezogen werden!

Dieses Haus eignet sich optimal für **größere Familien** oder gar **zwei Familien** die **unter einem Dach** leben wollen, z. B. als **Generationenwohnhaus**. Es gibt **separate Eingangstüren** und auch die **Elektrik** ist **getrennt**, bei der Heizung müssten lediglich **Wärmemengenzähler** zur Abrechnung eingebaut werden. Es kann allerdings auch **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** vereint werden, **oder die Vermietung** eines Geschosses an eine Familie bzw. zu **Events am Red Bull Ring** ist anzudenken, wodurch dieses Objekt **auch für Anleger interessant** wird. Dieses Haus bietet **vielfältige Möglichkeiten** und wartet darauf, dass **Sie diese ausschöpfen!**

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **858 m² Grundstücksgröße** in **Pichlinger Siedlungslage**
- als **Ein- oder Zweifamilienwohnhaus** nutzbar (**2 separate Wohneinheiten**)

- **Doppelcarport, Garage und genügend Frestellplätze** in der Einfahrt
- ca. **13 m² Gartenhütte**
- ca. **222 m² Wohnnutzfläche**
- ca. **104 m² Kellerfläche**
- **33 m² Terrasse, 16 m² Loggia** und hoher **Pflasteranteil**
- knapp **325 m² Gesamtnutzfläche inkl. Keller**
- **5 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Küche, 2 Bäder, 3 WC** etc.
- **gepflegter, verfließer Keller, teilweise beheizt**
- **saniertes Erdgeschoss mit barrierefreier Dusche**
- **verschiedenste Sanierungsmaßnahmen 2022** (Fassade, Erdgeschoss, Gartenhütte, Terrasse, tw. Fenster, Stiege etc.)
- **guter Erhaltungszustand des Gebäudes**
- **neue Pelletsheizung 2012**
- **Kaufpreis: 449.600 €**

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!

Für den Zubau aus 1991 ist noch die Fertigstellungsmeldung (Bauführerbescheinigung, Elektroattest und Attest Rauchfangkehrer) ausständig, dies wird aber vom Verkäufer vor Verkauf der Liegenschaft noch erledigt. Das Gartenhaus wurde etwas kleiner als errichtet bei der Gemeinde eingereicht, ist allerdings von der Größe immer noch als meldepflichtiges Bauvorhaben einzustufen. Die abgebrochenen Balkone können von den Käufern entweder wieder errichtet werden, oder es kann bei der Gemeinde um Abbruchbewilligung der Balkone angesucht werden.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.750m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.750m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.750m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <2.750m
Geldautomat <2.750m
Post <2.750m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap