

# **Vollunterkellertes Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und Tiefgarage +++ Oberweg +++**



Titelbild

**Objektnummer: 6349/1402**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dorfstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Oberweg
Baujahr:	1936
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	107,19 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	184,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	54,47 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 280,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,45
Kaufpreis:	149.000,00 €
Infos zu Preis:	

ca. 300 EUR Gas pro Monat.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

















BOCHZELT MIV















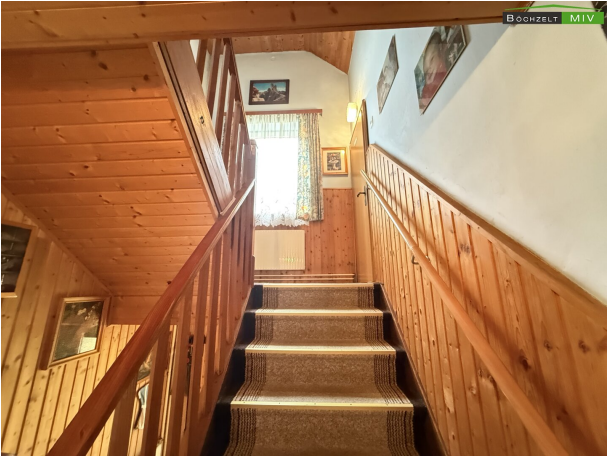












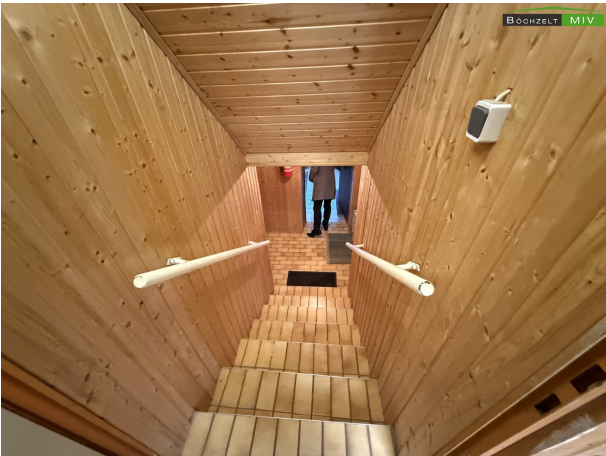


























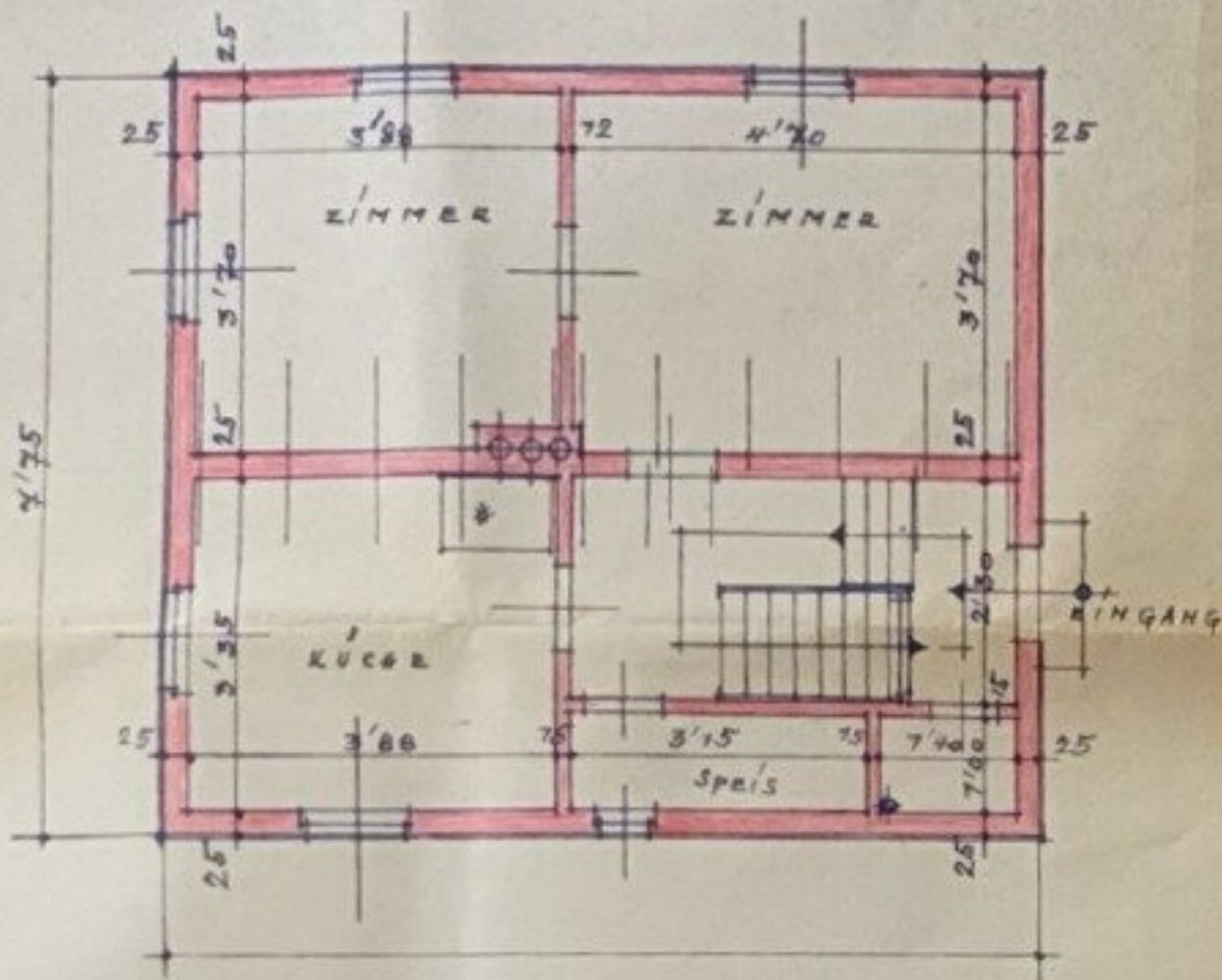




BÖCHZELT

MIV

ERDGESCHOSS

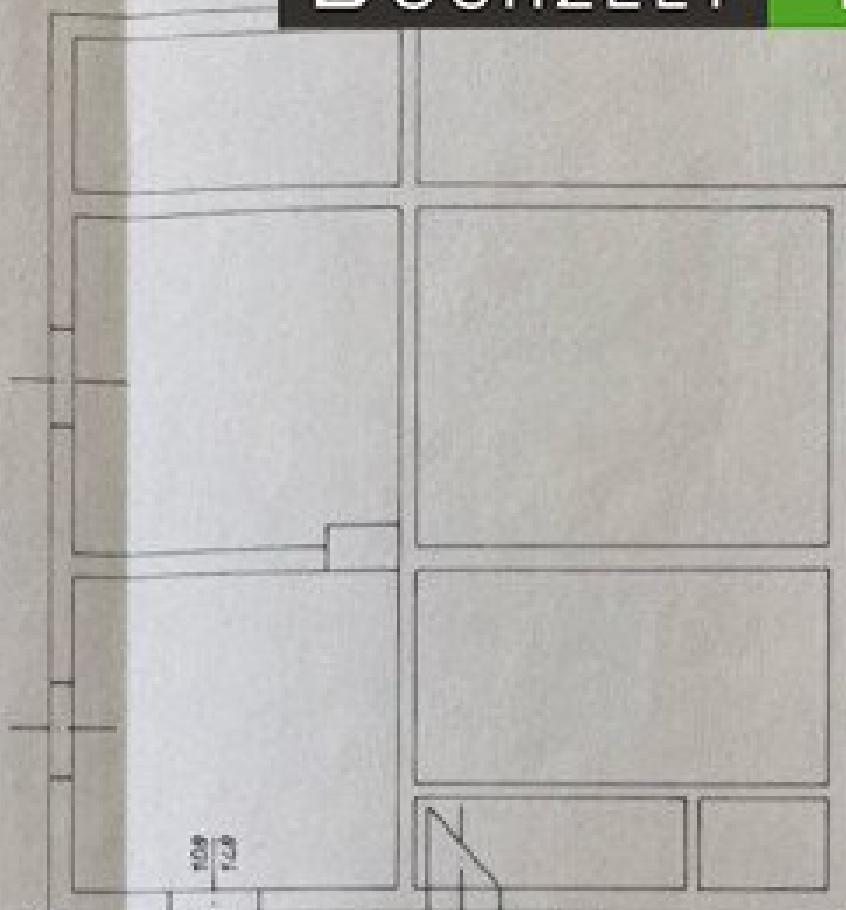




ERDGE SCHRÜSS

BÖCHZELT

MIV



1013

10200

TERRASSE  
BETON

27.98 m<sup>2</sup>

GELÄNDER

GEFÄLLE  
0.5%

460

670

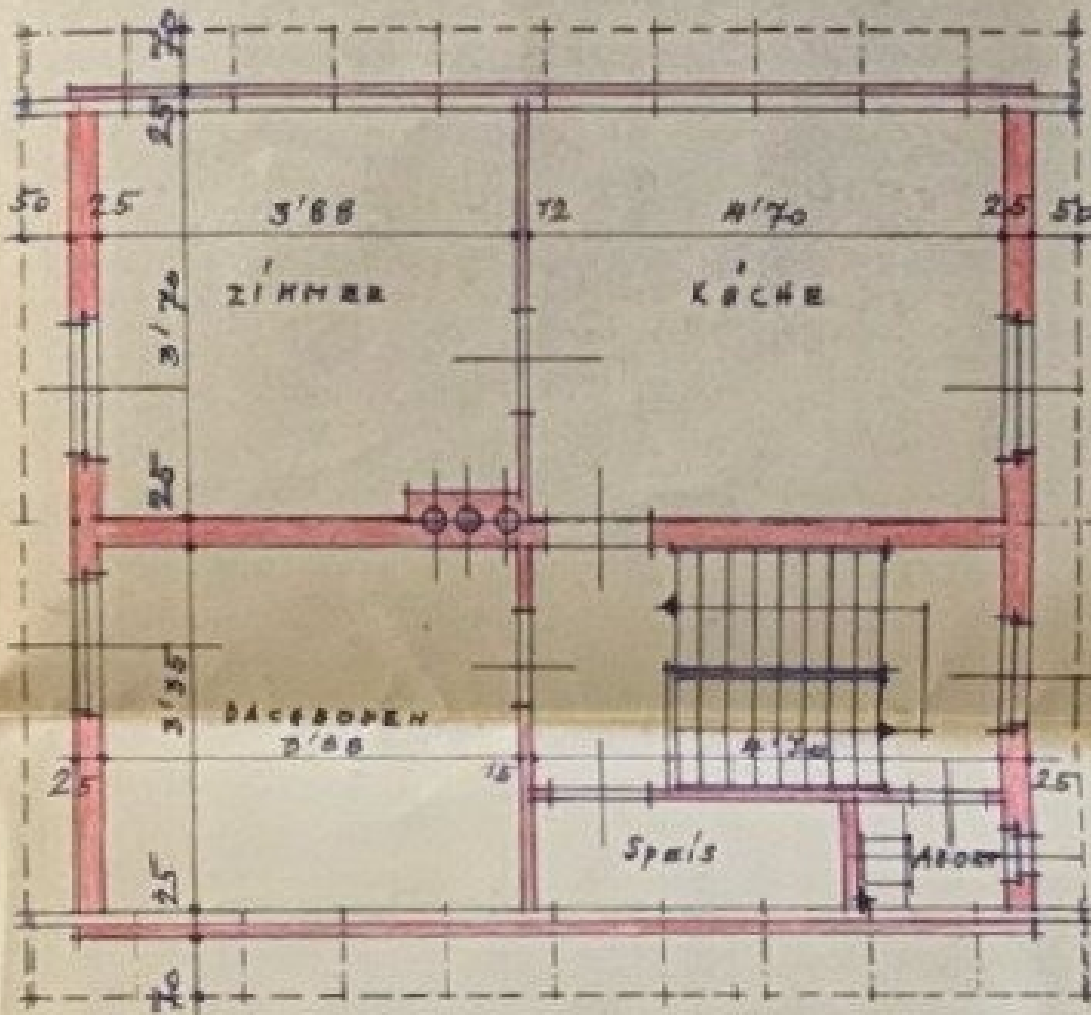
300



DACH

BÖCHZELT

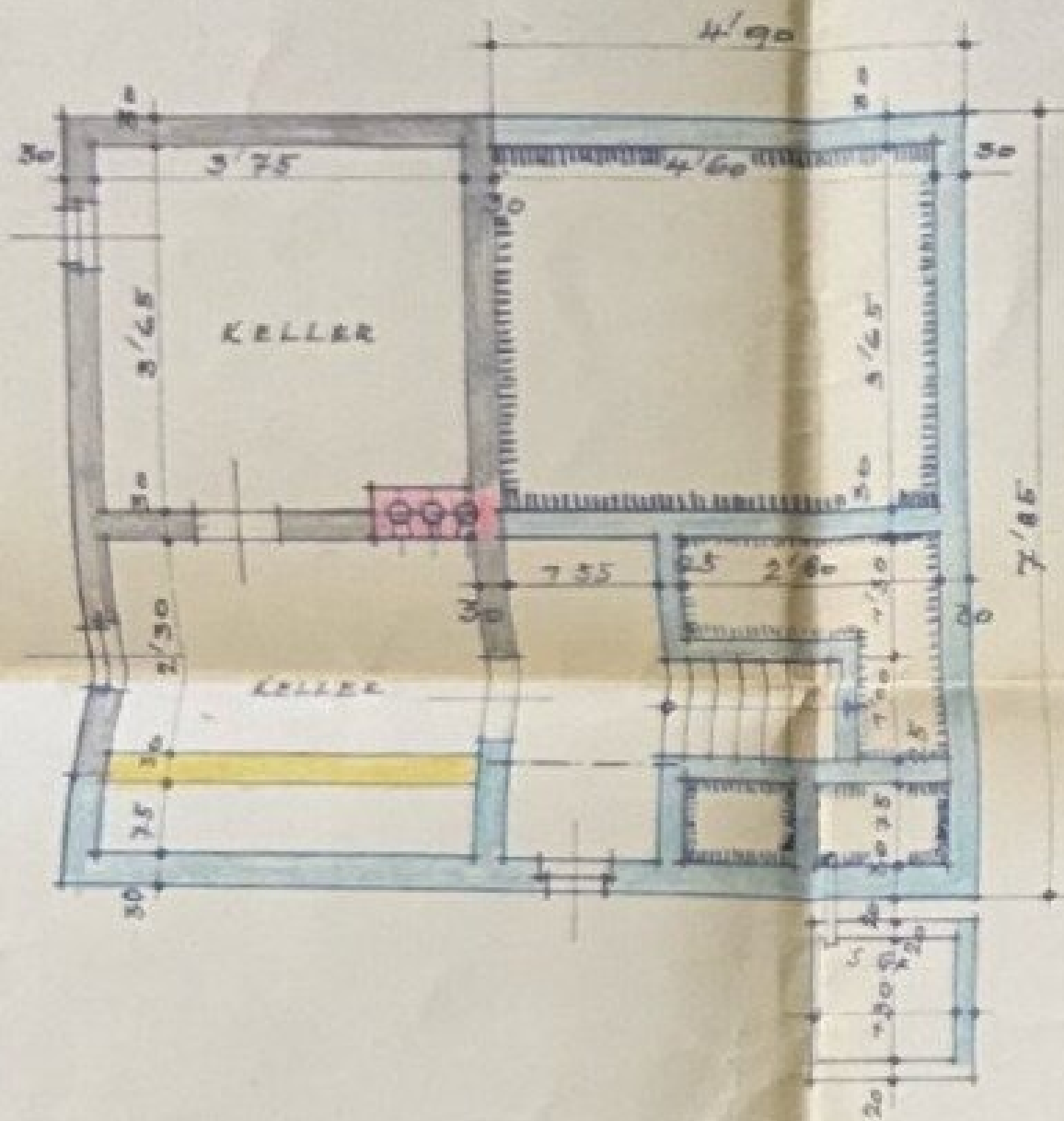
MIV





BÖCHZELT

MIV

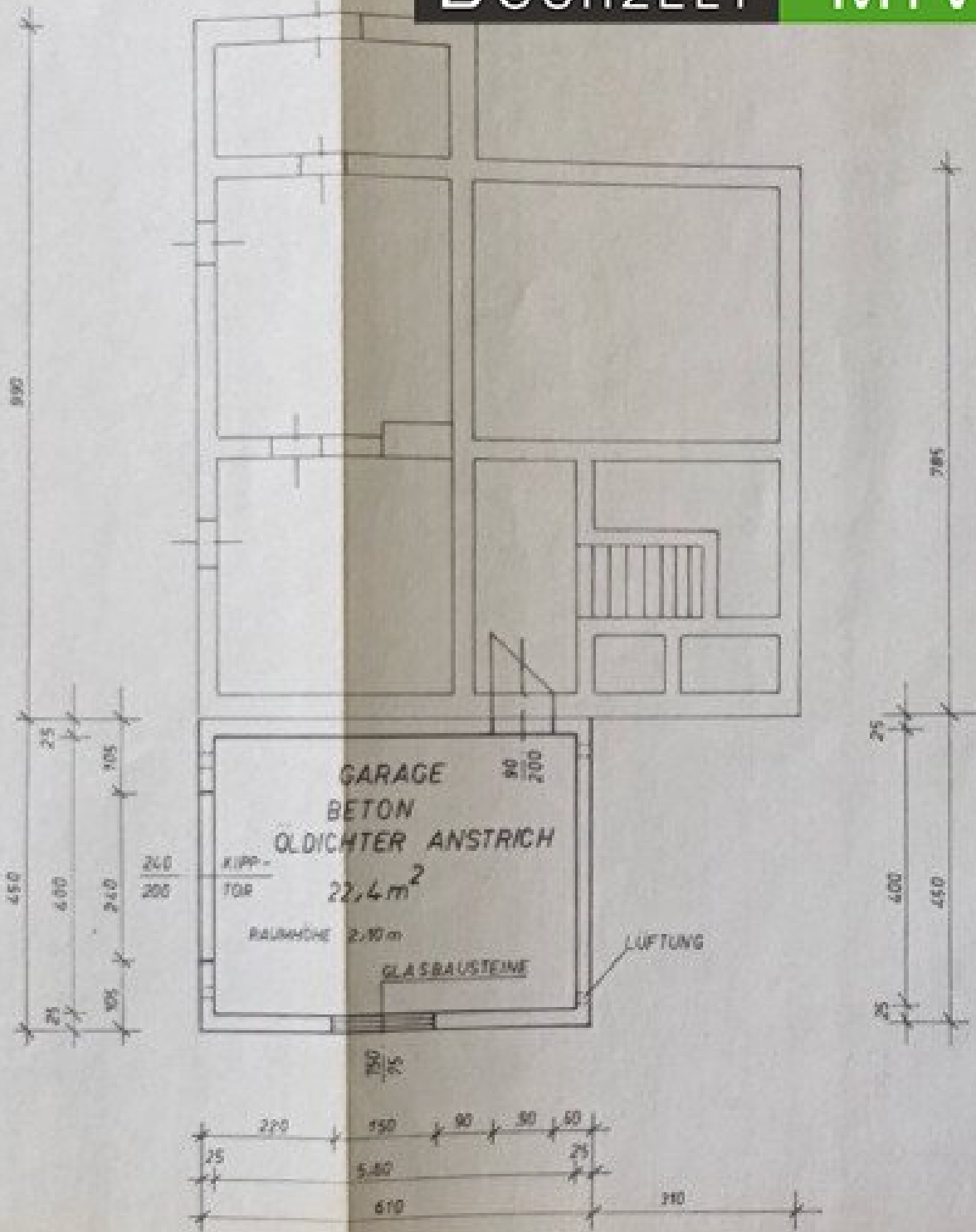




KELLERGEWÖLBE

BÖCHZELT

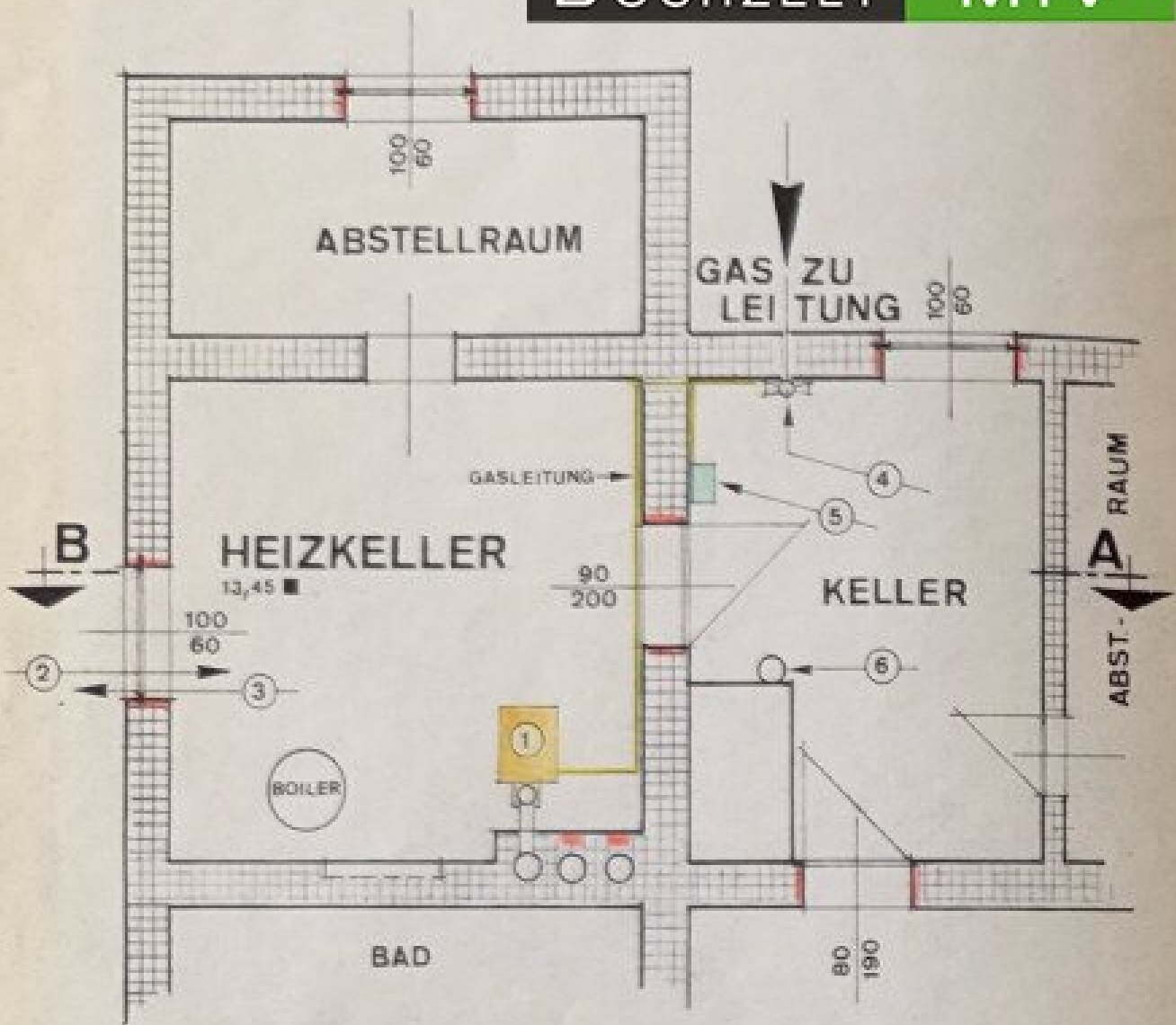
MIV





BÖCHZELT

MIV



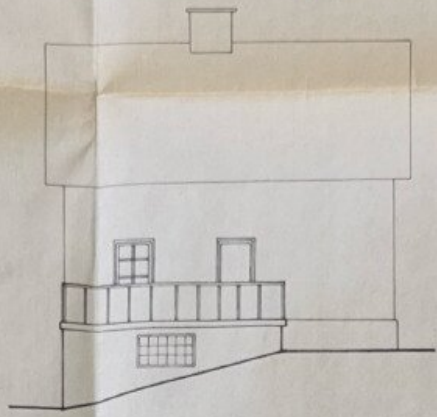
GRUNDRISS  
KELLERGESCHOSS



SÜDANSICHT



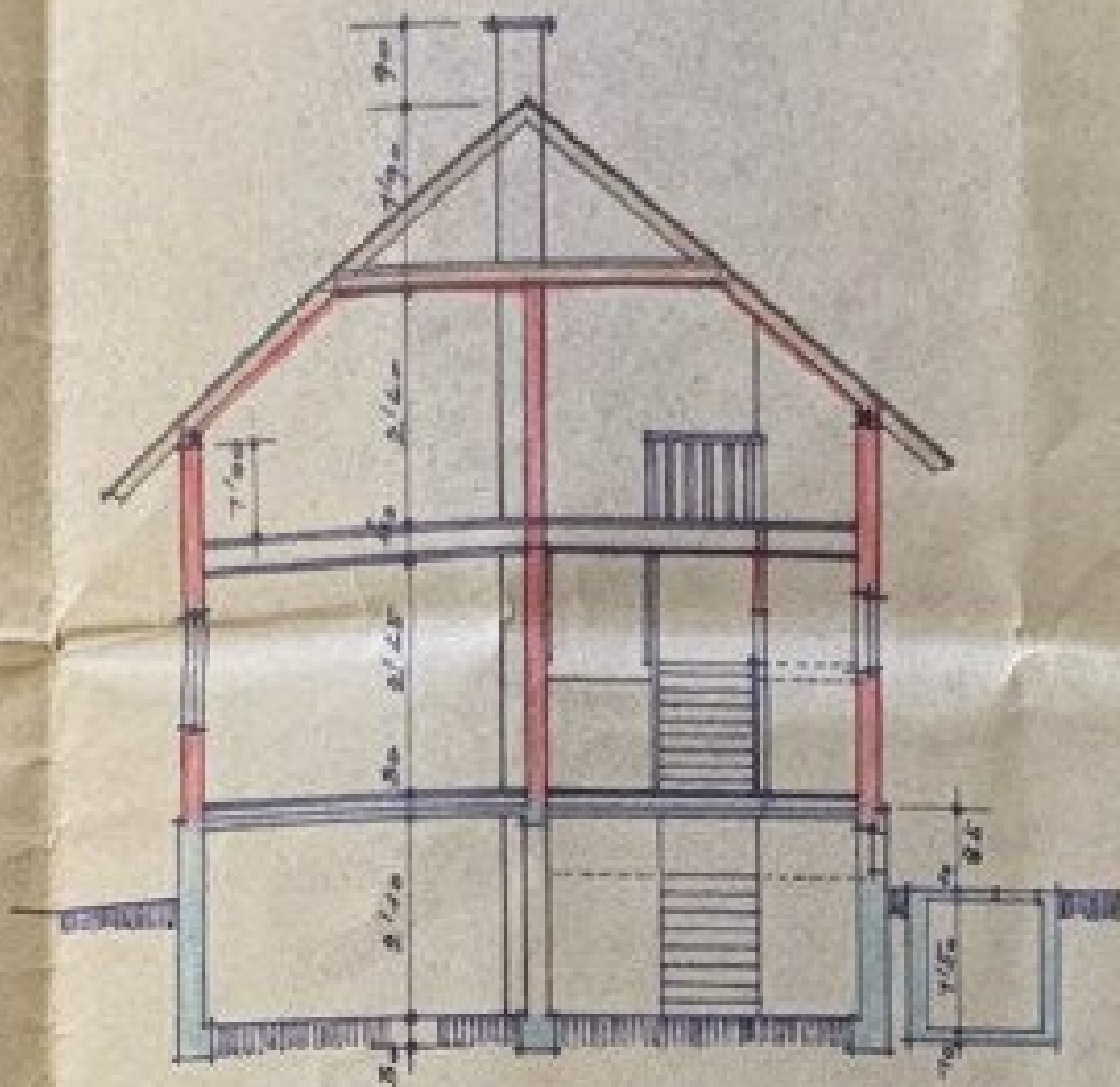
BÖCHZELT MIV





BÖCHZELT

MIV

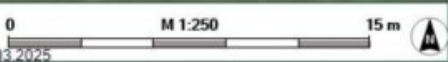


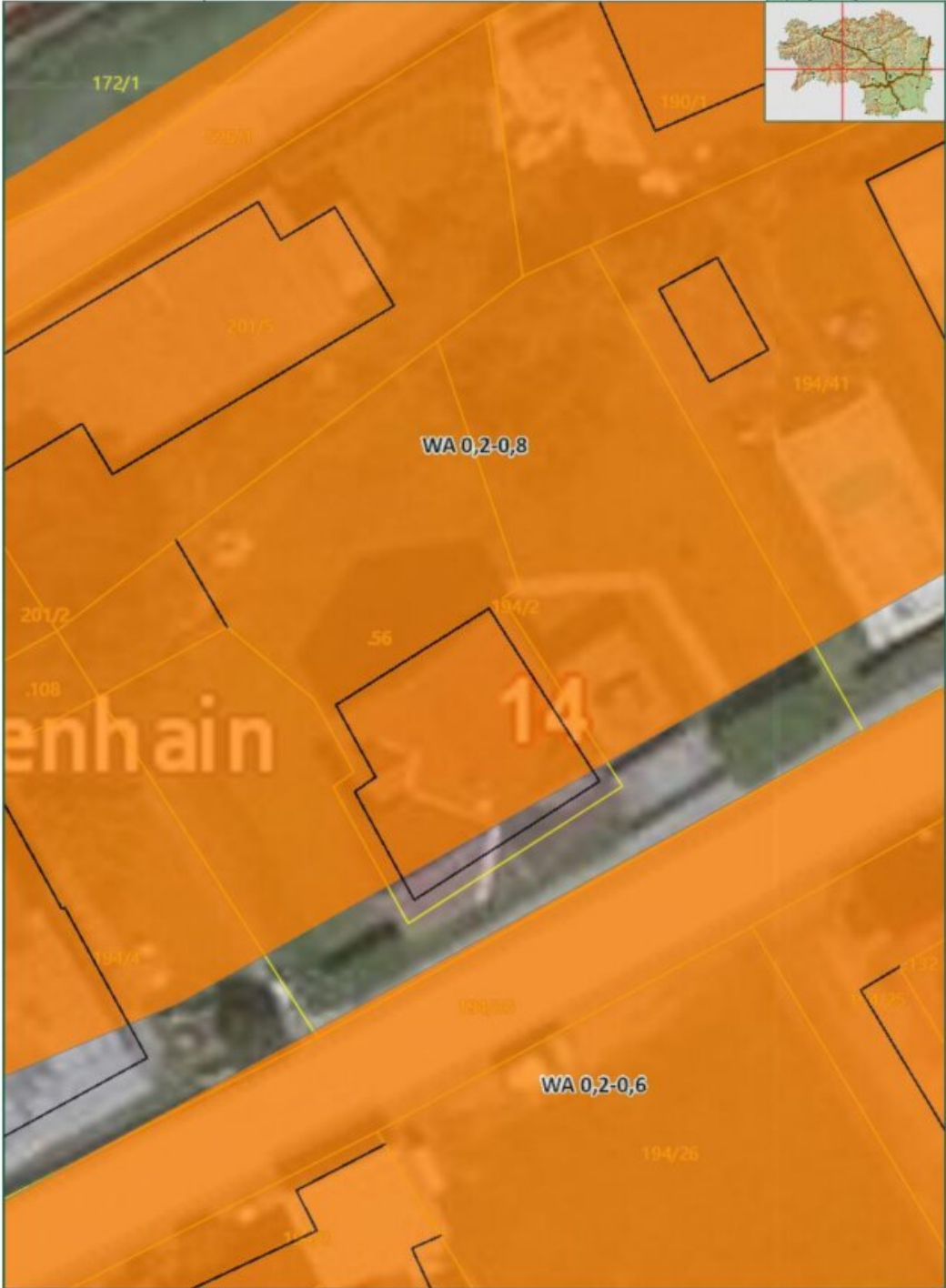




© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

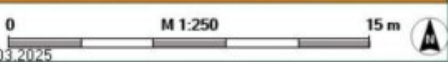
Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 24.03.2025





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

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 24.03.2025







Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65019 Oberweg  
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 118

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1374/1987

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.56	GST-Fläche	278	
	Bauf. (10)	114	
	Gärten(10)	164	
194/2	Gärten(10)	420	Dorfstraße 14
GESAMTFLÄCHE		698	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/2

GEB:                   ADR:  
a 1940/1985 Urkunde 1985-04-12 Eigentumsrecht  
b 1940/1985 Gütergemeinschaft

3 ANTEIL: 1/2

GEB:                   ADR:  
a 386/1983 Übergabsvertrag 1982-08-31, Einantwortungsurkunde 1982-09-20  
Eigentumsrecht  
b 1940/1985 Gütergemeinschaft

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

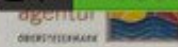
\*\*\*\*\*

# Energieausweis für Wohngebäude

# BÖCHZELT MIV

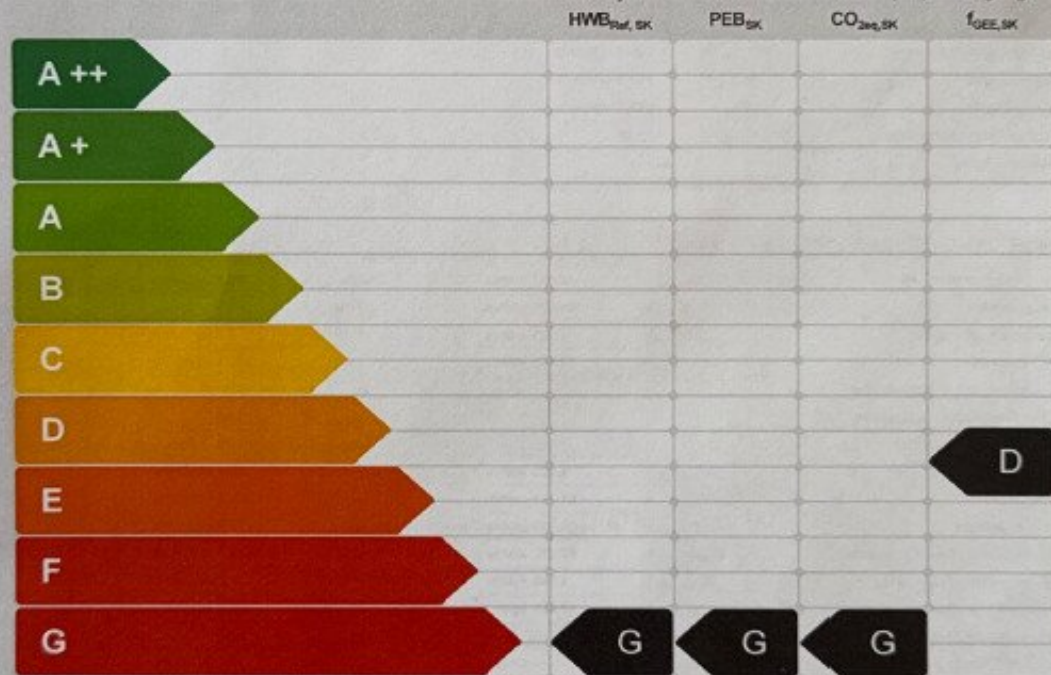
OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	EFH Dorfstraße 14, 8750 - Riegler		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude		Baujahr	1936
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	Heizung 2014
Straße	Dorfstraße 14		Katastralgemeinde	Oberweg
PLZ/Ort	8750	Judenburg	KG-Nr.	65019
Grundstücksnr.	194/2		Seehöhe	760 m

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



**HWE<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.  
**WWWS**: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.  
**HEB**: Dem 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<sub>GEE</sub>**: 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<sub>re</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ne</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 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 des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-06 - 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

"Gebäudeprofil Duo" Software: ETU GmbH, Version 7.0.1 vom 12.03.2024, [www.etu.at](http://www.etu.at)



# Energieausweis für Wohngebäude

**oib** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**BÖCHZELT**

**MIV**

OBERSIEBERMARK

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: **K**

Brutto-Grundfläche (BGF)	159,8 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	127,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4.807 K·d	Solarthermie	— m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	472,4 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	— kWh
Gebäude-Hüllfläche (A)	382,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-15,3 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,81 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L)	1,23 m	mittlerer U-Wert	0,97 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	90,09	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	— m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-V <sub>B</sub>	— m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	199,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	199,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	285,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GES,RK</sub> =	2,38
Erneuerbarer Anteil		—

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	44.827 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	280,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> =	44.827 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	280,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> =	1.225 kWh/a	WWWB <sub>SK</sub> =	7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	59.496 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	372,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>ANZ,WW</sub> =	3,62
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>ANZ,RH</sub> =	1,23
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>ANZ,H</sub> =	1,29
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHStB</sub> =	2.220 kWh/a	HHSB <sub>SK</sub> =	13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	61.716 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	386,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	69.268 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	433,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nicht,SK</sub> =	67.679 kWh/a	PEB <sub>nicht,SK</sub> =	423,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,erneu,SK</sub> =	1.589 kWh/a	PEB <sub>erneu,SK</sub> =	9,9 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2e,SK</sub> =	12.268 kg/a	CO <sub>2e,SK</sub> =	76,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GES,SK</sub> =	2,45
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> =	— kWh/a	PVE <sub>Export,SK</sub> =	— kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	18.11.2024
Gültigkeitsdatum	17.11.2034
Geschäftszahl	

ErstellerIn

Energieagentur Obersteiermark GmbH

Unterschrift

**Energieagentur  
OBERSTEIERMARK**  
Hollnauer-Platz  
A-3740 Zeitweg  
Telefon: 0 35 77 / 26 664  
<http://www.eao.st>

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **dreigeschossiges Einfamilienwohnhaus in Oberweger Siedlungslage**. Neben dem **gepflegt angelegten Grundstück** mit viel Rasenanteil besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch den **günstigen Preis** und den **Gestaltungsmöglichkeiten**, die sich Ihnen und Ihrer Familie bieten.

Das Gebäude mit seinen knapp **107,19 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**, sowie der ca. **54,47 m<sup>2</sup> Kellerfläche (76,87 m<sup>2</sup> inkl. Garage)** verteilt sich auf **3 Geschosse**. Ursprünglich wurde das Haus **1936 errichtet** und ca. **1987** um einen **Garagen- und Terrassenzubau** ergänzt sowie der Altbestand **saniert**. Sonnige Morgen können Sie künftig auf der **ostseitig** ausgerichteten, ca. **27,98 m<sup>2</sup> großen Terrasse** genießen. Überdies lädt auch der **liebevoll angelegte Garten** im hinteren Bereich der Liegenschaft zum Verweilen ein. Dort befindet sich noch ein **Nebengebäude**.

Das **Kellergeschoss** mit knapp 54,47 m<sup>2</sup> lässt sich einerseits von einer Innenstiege über den Vorraum im Erdgeschoss, als auch über das **Garagentor von außen** erreichen. Dort befindet sich ein **Vorraum**, das **Badezimmer** mit WC, Dusche und Badewanne, **diverse Kellerräumlichkeiten**, die **Garage**, der **Heizraum** und eine **Abstellnische** unter der Stiege. Das **Erdgeschoss** besteht aus **Eingangsbereich**, **Abstellnische**, **Vorraum/Diele**, **Speisekammer**, **Schlafzimmer**, **Küche** und **Esszimmer** sowie dem **Wohnzimmer**. Vom Vorraum gelangt man auf die **geräumige Terrasse**. Im **Halbstock** zwischen EG und OG befindet sich ein **weiteres WC**, im **Obergeschoss** dürfen Sie sich auf **3 weitere Schlafzimmer** freuen, eines dieser Zimmer ist als **Durchgangszimmer** ausgeführt (anders im Plan dargestellt).

Die Liegenschaft wurde ca. **1936 errichtet** und im Jahr **1987** um den **Garagen- bzw. Terrassenzubau erweitert**. In diesem Zuge wurde auch das **Hauptgebäude saniert**. Es wurden neue **Kunststofffenster (2-fach-verglast)**, ein neues Dach samt **Dämmung** der **obersten Geschossdecke** und **Dachschrägen**, sowie weitere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. **2014** wurde eine **neue Heizbösch Gastherme** eingebaut.

### Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **698 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße** in Oberweger Siedlungslage (nahe Schwimmbad Judenburg)
- **gute Anbindung** an den **öffentlichen Nahverkehr**
- **LKH Judenburg** und **Schwimmbad fußläufig** erreichbar



- ca. **107,19 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- ca. **54,47 m<sup>2</sup> Kellerfläche** zzgl. **22,40 m<sup>2</sup> Garage**
- ca. **27,98 m<sup>2</sup> Terrasse**
- knapp **184,06 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche inkl. Keller**
- 3-4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Garage, etc. etc.
- **Kunststofffenster** und **Dachsanierung samt Dämmung** durchgeführt (1987)
- **Kaufpreis: 149.000 €**

**ACHTUNG:** Ab 01.04.2024 entfällt die **Grundbucheintragungsgebühr** 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!

*Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weigl 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 <1.250m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.750m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap