

**+++ Gästehaus für Kurzzeitvermietung nahe dem  
Stadtzentrum +++ ca. 690 m<sup>2</sup> Nutzfläche**



**Objektnummer: 6349/1019**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe - Pensionen
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8720 Knittelfeld
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	346,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	688,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	743,81 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	41,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.161,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tobias Weigl**

Böchzelt Immobilien GmbH  
Kapuzinerplatz 5  
8720 Knittelfeld

T +43 3512 82 237 71  
H +43 660 474 05 73





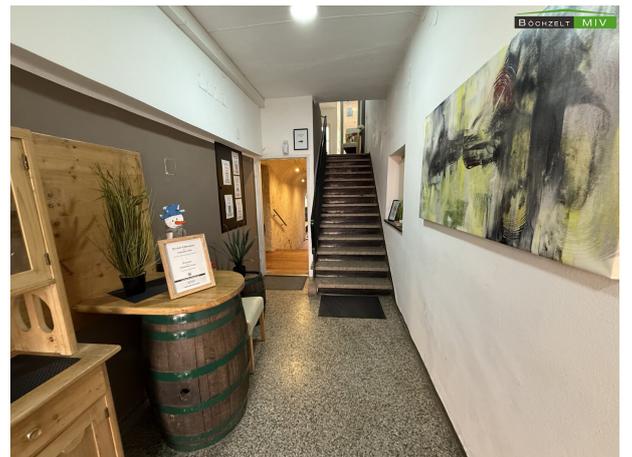














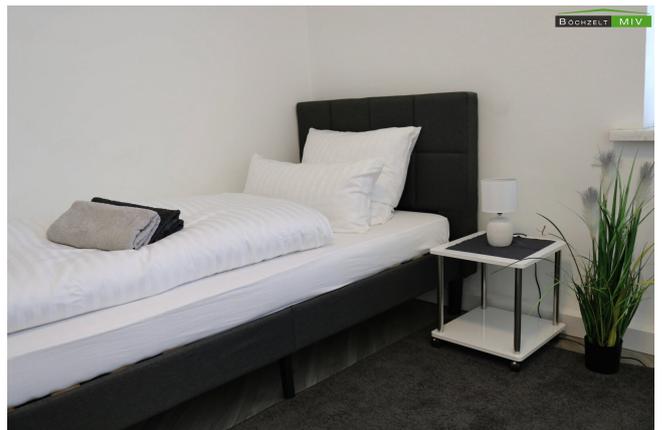










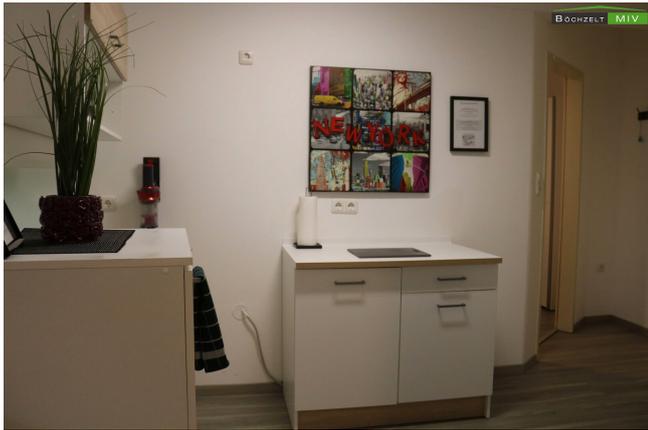














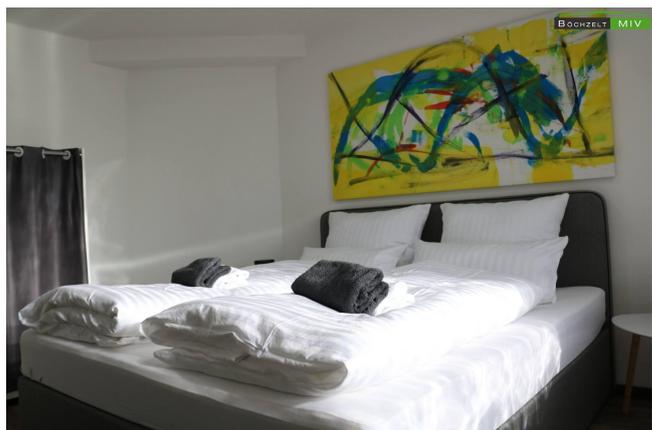
BÖCHZELT MIV



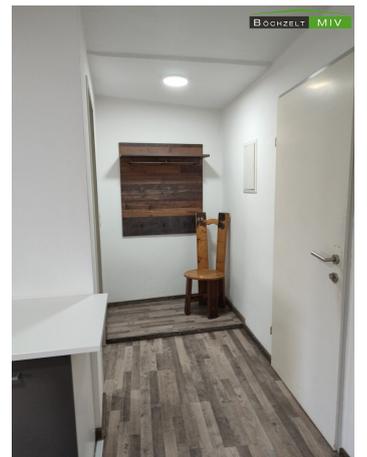
BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



















BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV

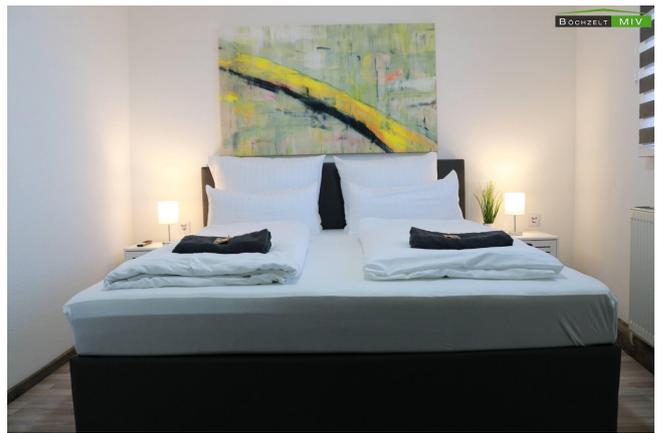


BÖCHZELT MIV

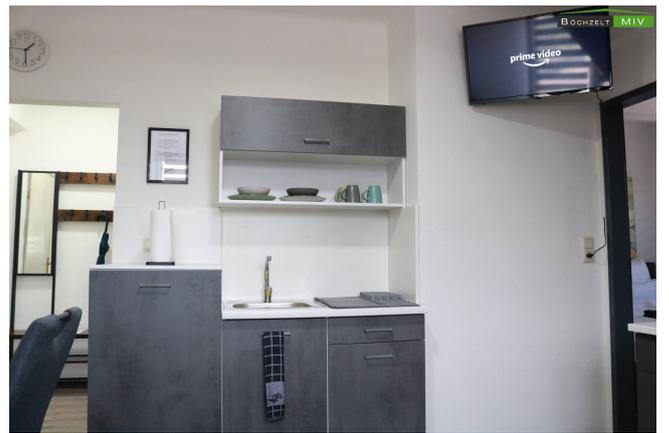




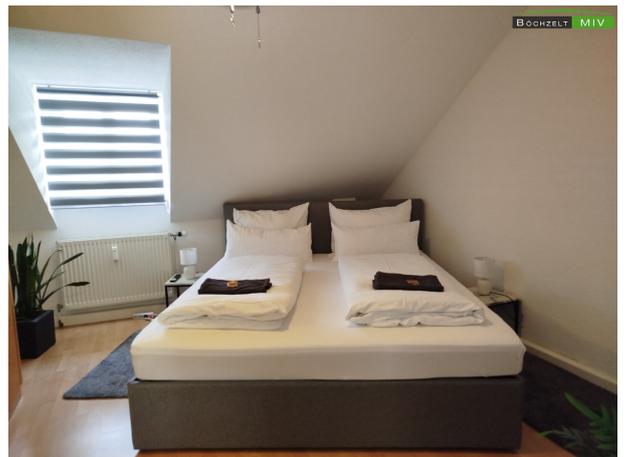






















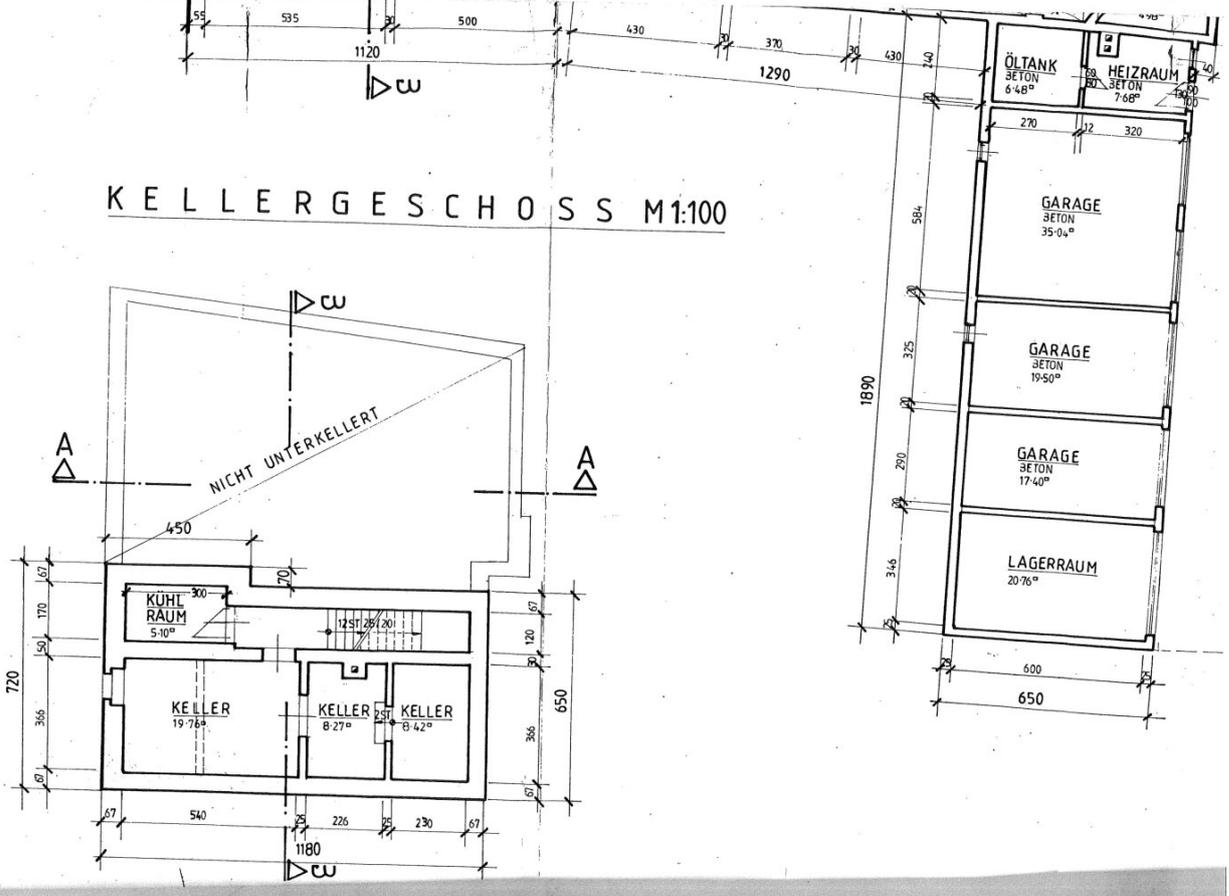
BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV

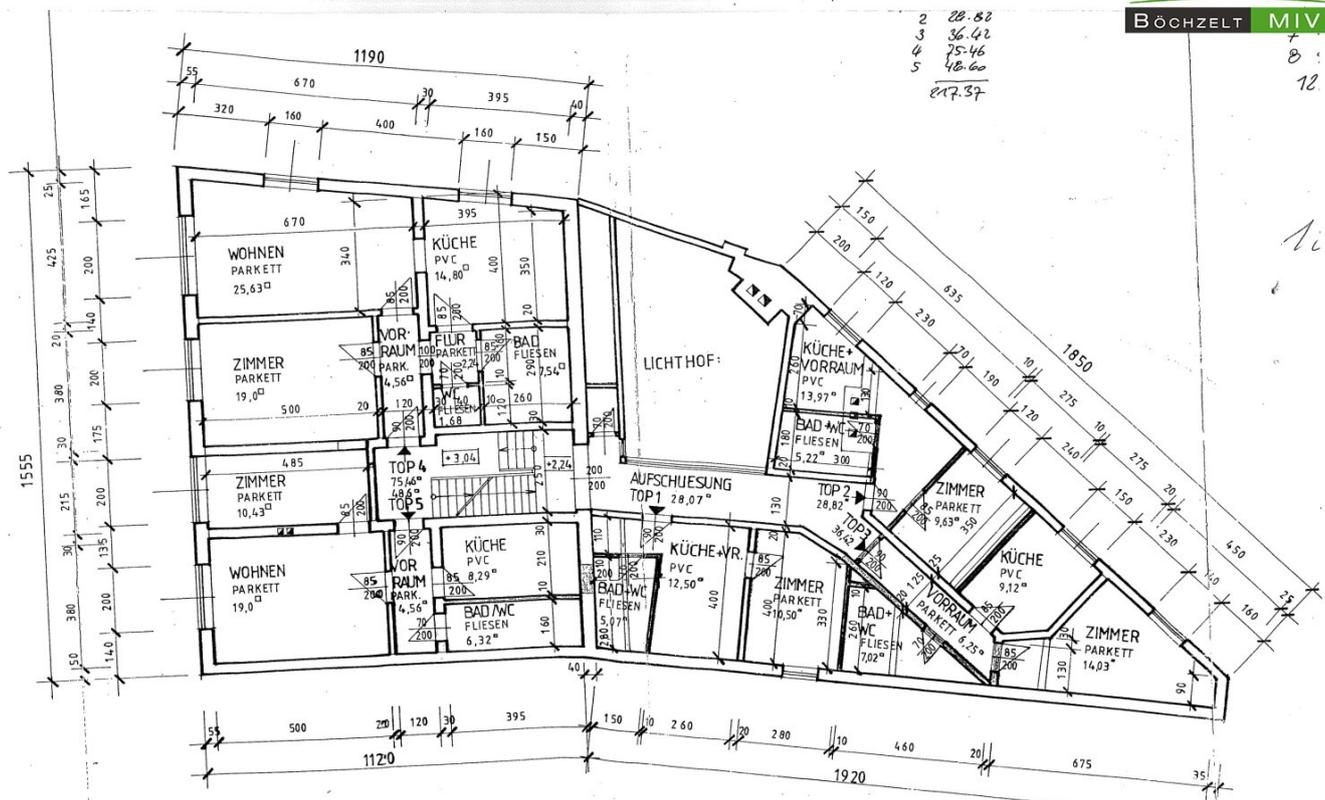


# KELLERGESCHOSS M1:100

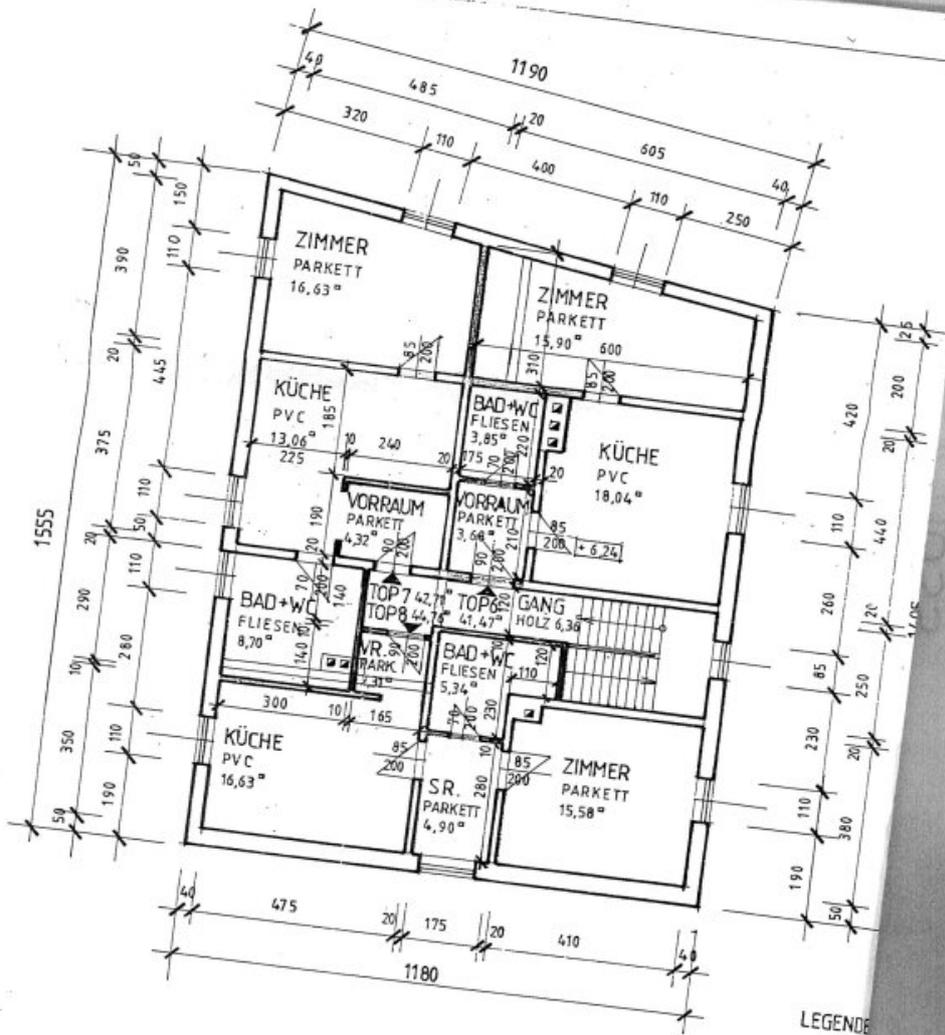


2 28.82  
 3 36.42  
 4 75.46  
 5 48.60  
 217.37

B :  
 12



OBERGESCHOSS



**DACHGESCHOSS**

LEGENDE  
 NEU  
 ABBRUCH  
 BESTAND

# Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	Prein Christoph	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1950
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Lobmingerstraße 9	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	.266	Seehöhe	630 m

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

	HWB <sub>ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
A ++				
A +				
A				
B				
C		C		C
D			D	
E				
F				
G				

**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 allfälliger 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 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 Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger 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 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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</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

BÖCHZELT MIV



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	490,3 m <sup>2</sup>	Heiztage	323 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	392,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4401 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1 421,9 m <sup>3</sup>	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	662,2 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,47 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	2,15 m	mittlerer U-Wert	0,490 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>v</sub> -Wert	35,48	RH-WB-System (primär)	Kessel, Öl
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Re,GRK</sub> = 56,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>GRK</sub> = 56,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>GRK</sub> = 135,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,GRK</sub> = 1,33
Erneuerbarer Anteil	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,ReLSK</sub> = 37 812 kWh/a	HWB <sub>ReLSK</sub> = 77,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> = 36 997 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 75,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 5 011 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,ReLSK</sub> = 70 187 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 143,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,69
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,50
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,64
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 11 167 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 81 354 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 165,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 103 146 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 210,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>n,ern</sub>,SK</sub> = 95 314 kWh/a	PEB <sub>n,ern,SK</sub> = 194,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ern</sub>,SK</sub> = 7 832 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 16,0 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 24 154 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 49,3 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,34
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Steinberger Bau GesmbH
Ausstellungsdatum	12.03.2025	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	11.03.2035		
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.

# Topografie

Gästehaus Lobmingerstraße 9, 8720 Knittelfeld

<b>Erdgeschoss</b>	<b>355,95 m<sup>2</sup></b>	<b>Obergeschosse</b>	<b>346,31 m<sup>2</sup></b>
<b>Dartverein</b>	<b>76,37 m<sup>2</sup></b>	<b>Top 1 (Plan Top 2)</b>	<b>28,82 m<sup>2</sup></b>
Gastraum	48,32 m <sup>2</sup>	<b>Top 1a (Plan Top 3)</b>	<b>36,42 m<sup>2</sup></b>
Küche	19,31 m <sup>2</sup>	<b>Top 3 (Plan Top 1)</b>	<b>28,07 m<sup>2</sup></b>
Gang	3,51 m <sup>2</sup>	<b>Top 4</b>	<b>75,46 m<sup>2</sup></b>
WC	2,31 m <sup>2</sup>	<b>Top 5</b>	<b>48,6 m<sup>2</sup></b>
WC	2,92 m <sup>2</sup>	<b>Top 6</b>	<b>41,47 m<sup>2</sup></b>
<b>Gemeinschaftsraum EG</b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>	<b>Top 7 (Fixmieterin)</b>	<b>42,71 m<sup>2</sup></b>
<b>Lager / Werkstatt</b>	<b>14,06 m<sup>2</sup></b>	<b>Top 8</b>	<b>44,76 m<sup>2</sup></b>
<b>Reinigungslager</b>	<b>53,7 m<sup>2</sup></b>		
Verkauf (Fleischerei)	20,33 m <sup>2</sup>		
Kühlraum	18,53 m <sup>2</sup>		
Beizraum	14,84 m <sup>2</sup>		
<b>Lager hinter Gastrolokal</b>	<b>54,96 m<sup>2</sup></b>		
<b>Garagen rückseitig (5 Stück)</b>	<b>92,7 m<sup>2</sup></b>		
<b>Heiz- und Tankraum</b>	<b>14,16 m<sup>2</sup></b>		
<b>Kellergeschoss</b>	<b>41,55 m<sup>2</sup></b>		
ehem. Kühlraum	5,1 m <sup>2</sup>		
Keller	19,76 m <sup>2</sup>		
Keller	8,27 m <sup>2</sup>		
Keller	8,42 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamtnutzfläche ohne Heizraum und ohne Keller inkl. Garagen</b>	<b>688,1 m<sup>2</sup></b>		
<b>Gesamtnutzfläche inkl. Heizraum, Keller und Garagen</b>	<b>743,81 m<sup>2</sup></b>		



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Gästehaus mit 7 eingerichteten Apartments** und **laufendem Unternehmensbetrieb** nahe dem Stadtzentrum in Knittelfeld. Das Objekt ist **teilweise unterkellert** und verfügt über ein **Erdgeschoss** mit **Lager-, Allgemein- und Gewerbeflächen, 1. und 2. Obergeschoss**. Im hinteren Bereich der Liegenschaft befinden sich **5 Garagen**, die **teilweise vermietet** sind. Gegenüber der Liegenschaft kann ein Garagen- und Carportkomplex dazu erworben werden, der derzeit sehr gut von den Nächtigungsgästen angenommen wird.

**7 von 8 Wohnungen** des Objektes werden als **Apartments** für den **Betrieb des Gästehauses** genutzt. Lediglich **Wohnung 7** ist **seit 2015 unbefristet vermietet** und erzielt laufende Mieteinnahmen. Neben der teilweisen Vermietung von Garagen wird auch ein **kleines Café im Erdgeschoss** an einen **Dart-Verein** vermietet, sowie eine **Lagerfläche** im hinteren Bereich der Liegenschaft. Bei Bedarf könnte das Mietverhältnis mit dem Dart-Verein aufgelöst werden, um das Gästehaus auf eine **Frühstückspension** bzw. auf einen **ergänzenden Café-Betrieb umzustellen**. Im Keller befindet sich ein schöner **Weinkeller**, der ebenfalls auf eine Nutzung des künftigen Eigentümers/Betreibers wartet.

Im Erdgeschoss befinden sich neben den Garagen, dem Dartverein und Lagerräumlichkeiten für den Gästehausbetrieb (**Reinigungslager**), auch ein großer **Gemeinschaftsraum** der eine **Gemeinschaftsküche, Waschmaschinen, Fahrradabstellplätze** samt **Leihrädern** und **Sitzmöglichkeiten** bietet. In den Obergeschossen des Objektes befinden sich insgesamt **8 Wohnungen** mit einem Ausmaß zwischen **ca. 28,07 und 75,46 m<sup>2</sup>**, wobei 7 Wohnungen als Apartments zur Kurzzeitvermietung genutzt werden und lediglich eine Wohnung fix vermietet ist. Die **Apartments** bieten Platz für **3 bis 5 Personen**. Im **Obergeschoss** befindet sich auch eine **Terrasse**, die von den **Nächtigungsgästen gerne genutzt** wird. Die **Apartments** wurden erst in den **vergangenen Monaten teilweise saniert** und eingerichtet.

Zum Verkauf gelangt neben der Liegenschaft selbst **auch das Unternehmen**, welches in den vergangenen Monaten **erfolgreich aufgebaut** wurde. Es wurde ein **beinahe gänzlich automatisiertes System** geschaffen mit automatischen Informationen an Gäste hinsichtlich Check-In, Check-Out, Informationen für den Aufenthalt und Nachfassung hinsichtlich Zufriedenheit etc., sodass sich der **administrative Arbeitsaufwand** auf **wenige Stunden pro Woche** beschränkt. Die **Reinigung der Zimmer, des Stiegenhauses**, sowie der **Allgemeinräumlichkeiten** samt **Wäscheservice**, wird von einer **Reinigungskraft vor Ort** erledigt, die im Rahmen der Geschäftsübergabe **mitübernommen** werden könnte. Durch die **Automatisierung der Geschäftsprozesse** lässt sich mit **wenigen Arbeitsstunden passives Einkommen** mit **hohem Erlös** schaffen!

Sämtliche **Apartments** wurden **liebevoll eingerichtet** und verfügen natürlich über **Fernseher** mit Joyn und Amazon Prime, **Kaffeemaschine, Toaster, Mikrowelle**, sowie **WLAN-Verbindung**. Die Allgemeinbereiche wurden mit **Überwachungskameras**

ausgestattet. Der *Check-In* und -Out verläuft über **Schlüsselboxen** ohne dass der Gastgeber vor Ort ist. Neben der Sanierung und Möblierung der Apartments wurde auch die **Fassade vergangenes Jahr neu gestrichen**, um einen gepflegten Eindruck bei Gästen zu hinterlassen. Dass das Konzept des Verkäufers Früchte trägt, spiegeln die **Gästebewertungen** wieder: Auf **Booking** ist eine Bewertung von **9,2/10 Punkten** vorhanden, auf **AirBnB** von ca. **4,8/5 Sternen!** Die **Auslastung** im vergangenen Jahr lag bei **ca. 60 %**.

Im vergangenen Jahr (Juni 2024 - Juni 2025) wurde ein **Nettoumsatz** von **ca. 134.000 EUR** erzielt. Die **Fixkosten** belaufen sich auf **ca. 4.000 - 4.500 EUR pro Monat** (inkl. Steuerberater, Strom, Öl, Reinigungskraft, Getränke, Reinigungsmittel, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Hausverwaltungskosten, Rauchfangkehrer etc.). Aus dem **Gästehausbetrieb** ergibt sich daher pro Jahr ein **Nettoerlös** von **ca. 85.000 EUR**. Zusätzlich zu den Erlösen aus dem Gästehaus werden noch **ca. 15.000 EUR pro Jahr** an **Nettomieteinnahmen** durch die **Vermietung von Garagen, Carports und Lager- bzw. Vereinsflächen** erzielt.

**Zusätzlich** kann auf der **gegenüberliegenden Straßenseite** ein **Grundstück** mit einem **Garagen- und Carport-Komplex** dazu **erworben** werden. Auf **283 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** befinden sich **4 Carports und 6 Garagen**. Vor allem die **Carports** werden von den **Nächtigungsgästen** hoch **geschätzt** um ihr Auto im Winter oder bei Regen unter Dach stellen zu können. Der **Kaufpreis** für das Garagen- und Carport-Grundstück beläuft sich auf **79.000 €**

Der **Zustand** des Objektes ist dem Alter entsprechend als **gut** zu bezeichnen. Die **Apartments** (kurzfristige Vermietung) wurden **größtenteils 2024 saniert**. An der Fassade wurde Mitte der 90er-Jahre eine **Dämmung** (ab Obergeschoss) angebracht, die **Fassade** wurde **2024 neu gestrichen** (straßenseitig). Das Objekt weist **Kunststofffenster** mit teilweise **innenliegendem Sonnenschutz** auf. Das Objekt wird mittels **Öl-Zentralheizung** beheizt. Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt dezentral über **E-Boiler**. Die entsprechenden **Bewilligungen** der **Gemeinde**, sowie der **Gewerbebehörde** liegen vor.

#### **Eckdaten und Highlights:**

- **Gästehaus** mit **7 Apartments** und einer fix vermieten Wohnung
- **sanierte und möblierte Apartments**
- **automatisiertes System** mit **wenig Arbeitsaufwand** zur Geldanlage mit **hoher Verzinsung**
- ca. **100.000 EUR Nettoertrag** nach Abzug der Fixkosten (inkl. Fixvermietungen)

| **150.000 EUR Nettoumsatz**

- **Entwicklungspotential** durch **mögliche Frühstückspension** oder **Café** im Erdgeschoss
- **gepflegter Weinkeller** der auf Nutzung des neuen Betreibers wartet
- **Gemeinschaftsraum** mit Waschmaschinen, Geschirrspüler, Sitzmöglichkeiten und Fahrrädern im Erdgeschoss
- **Gästeterrasse** zum Entspannen oder Rauchen vorhanden
- **346,31 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** im 1. und 2. OG
- **341,79 m<sup>2</sup> Nutzfläche im EG** (Reinigungslager, Vermietung, Gemeinschaftsraum, Garagen)
- **688,10 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche**
- **799.000 € Kaufpreis** zzgl. Nebenkosten
- **79.000 € Kaufpreis** zzgl. Nebenkosten für gegenüberliegendes **Garagen- und Carportgebäude**

*Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagern? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 bzw. [tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at](mailto:tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at) für nähere Informationen. Gerne werden detailliertere Informationen wie bspw. Umsatzlisten auf Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Daten übermittelt.*

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap