

**Ideal für Alleinstehende oder Paare: Großzügige Mietwohnung mit Charme nahe dem Hauptplatz, mit ruhiger Terrasse, sanierten Bad und Aufzug.**



**Objektnummer: 6349/1063**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wickenburgstraße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Judenburg
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	113,30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	113,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,85
Gesamtmiete	599,00 €
Kaltmiete (netto)	350,45 €
Kaltmiete	542,27 €
Betriebskosten:	166,82 €
USt.:	56,73 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten und Strom separat. Künftige Liftkosten geschätzt (nicht in Endpreis inkl.).

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





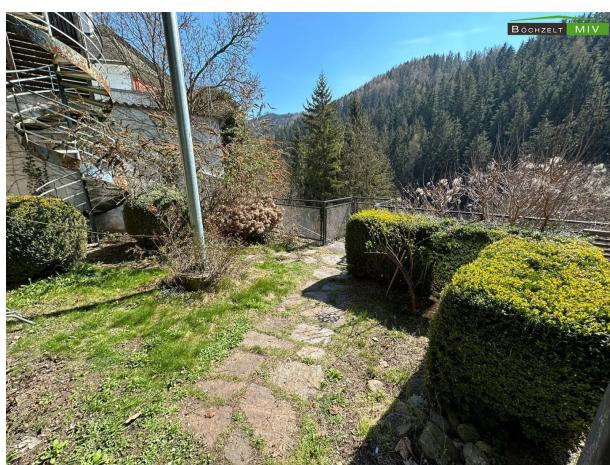
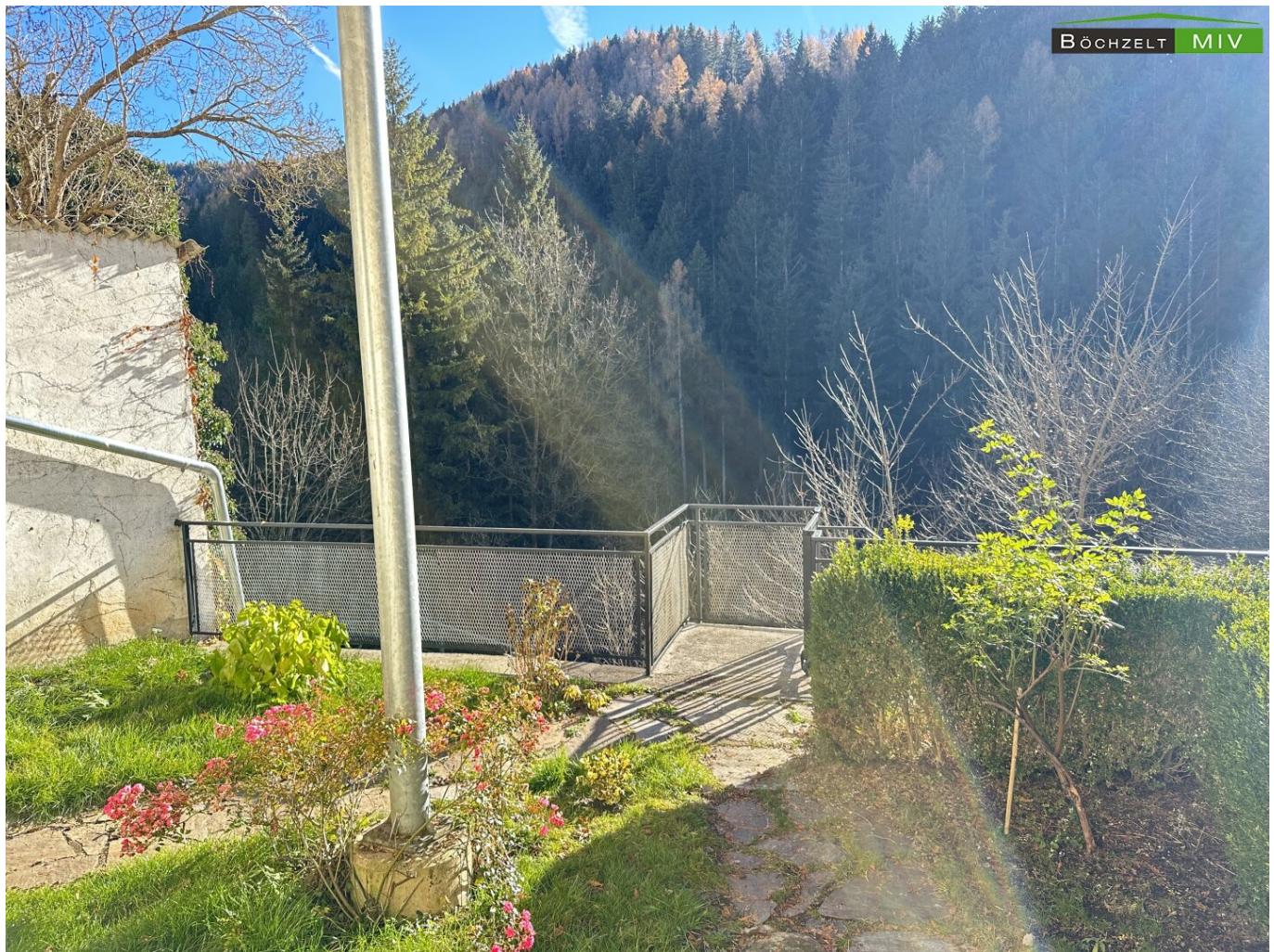


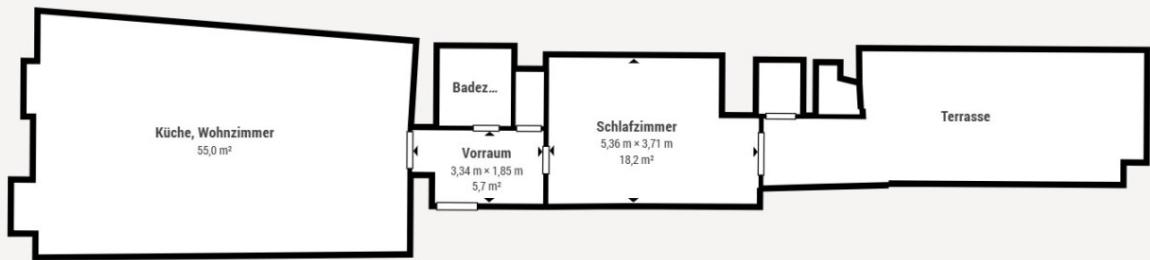












**Matterport Property Report:**

Wickenburgstraße 2 / 6, Judenburg

Gross Floor Area - Full Property 97,6 m<sup>2</sup> | Floor 1 97,6 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on  
 **Matterport**



# Energieausweis für Wohngebäude

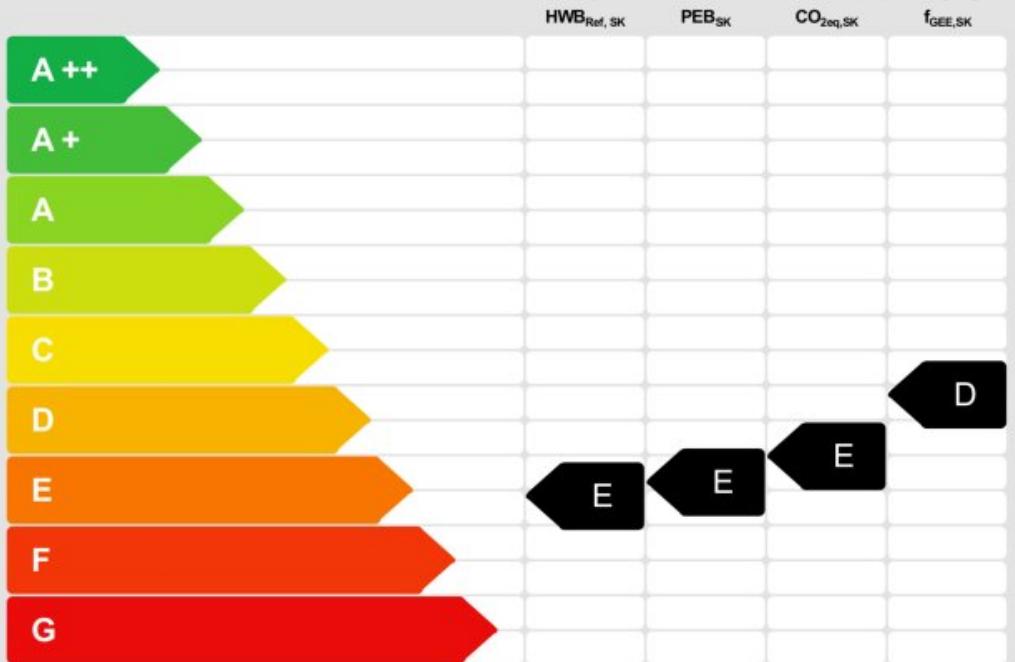
OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	Wickenburggasse 2 - Teil Wohnen 2024	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnhaus	Baujahr	vor 1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Wickenburgstraße 2	Katastralgemeinde	Judenburg
PLZ/Ort	8750 Judenburg	KG-Nr.	65013
Grundstücksnr.	.93	Seehöhe	735 m

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



**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 auffälliger 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 Wärmespeisung und der Wärmeabgabe sowie auffälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**PEB**: Das **Primärenergiebedarf** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrom, abzüglich auffälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energie, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich auffälliger 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>erw</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nerw</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebädestandort. 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: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

\*Gebäudeprofil Duo\* Software, ETU GmbH, Version 7.0.1 vom 13.03.2024, [www.etu.at](http://www.etu.at)

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBAUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	595,7 m <sup>2</sup>	Heizage	365 d	Art der Lüftung	EA-ART: K
Bezugs-Grundfläche (BF)	476,6 m <sup>2</sup>	Heizgradlage	4.781 K-d	Solarthermie	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1.906,2 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- m <sup>2</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.058,3 m <sup>2</sup>	Norm-AußenTemperatur	-15,3 °C	Stromspeicher	--- kWp
Kompaktheit(A/V)	0,56 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	--- kWh
charakteristische Länge (L <sub>c</sub> )	1,80 m	mittlerer U-Wert	0,83 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	Stromdirekt
Teil-BGF	--- m <sup>2</sup>	LEK <sub>r</sub> -Wert	65,27	RH-WB-System (primär)	—
Teil-BF	--- m <sup>2</sup>	Bauweise	sehr schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	Gaskessel
Teil-V <sub>B</sub>	--- m <sup>3</sup>				---

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse		Nachweis über Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmeverbrauch	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	126,3 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht nicht	HWB <sub>Ref,RK,nf</sub> = 59,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmeverbrauch	HWB <sub>RK</sub> =	126,3 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	191,5 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	1,72	entspricht nicht	f <sub>GEE,RK,nf</sub> = 0,95
Erneuerbarer Anteil	—	—	entspricht nicht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmeverbrauch	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	106.858 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub> =	179,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmeverbrauch	Q <sub>h,SK</sub> =	106.858 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	179,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmeverbrauch	Q <sub>hw</sub> =	6.088 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	139.238 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	233,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ, WW</sub> =	1,16
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ, RH</sub> =	1,24
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ, H</sub> =	1,23
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>hHSE</sub> =	13.567 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	152.806 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	256,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	180.804 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	303,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nern,SK</sub> =	167.351 kWh/a	PEB <sub>nern,SK</sub> =	280,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,ern,SK</sub> =	13.453 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> =	22,6 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	29.909 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	50,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	1,85
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	— kWh/a	PVE <sub>Export,SK</sub> =	— kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn
Ausstellungsdatum	17.10.2024	Unterschrift
Gültigkeitsdatum	16.10.2034	
Geschäftszahl	EJ061-18	

Energieagentur Obersteiermark GmbH  

 Holzinnovationszentrum 12  
 A-8740 Zeltweg  
 Telefon: 0 35 77 / 26 664  
<http://www.eao.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 7.0.1 vom 13.03.2024, [www.etu.at](http://www.etu.at)

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **vollmöblierte Mietwohnung** mit **ca. 83,5 m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche und knapp **27,4 m<sup>2</sup> Balkon / Terrasse**, welche ab **sofort** bezogen werden kann. Die Wohnung liegt im **2. Stock** eines alten Gebäudes und kann ab sofort mit dem **Lift** erreicht werden.

Die Raumaufteilung lautet wie folgt: **Vorraum**, ca. **55 m<sup>2</sup> große Wohn-/Küche**, ein **Schlafzimmer**, **Badezimmer** mit Dusche und ein separates **WC**. Die Wohnung befindet sich im 2. OG mit dem Lift zu erreichen. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf die **sehr ruhige, 27,4 m<sup>2</sup> große Loggia / Terrasse**, die exklusiv Ihrer Wohnung zugeordnet ist. Von einem Laubengang lässt sich die Terrasse ebenfalls erreichen, die überdies mit einem Türchen versperrbar ist. Auf der Terrasse sind noch **2 Abstellräume** mit je ca. 1,2 m<sup>2</sup> verfügbar zur Lagerung von Balkonmöbeln etc. Ein eigenes Kellerabteil steht zur Verfügung sowie ein kleiner schöner Garten im Erdgeschoss, der nach Süden ausgerichtet ist.

In den vergangenen Monaten wurde rund um dieses Innenstadt-Schmuckstück viel saniert. So wurde die Terrasse neu gestaltet mit neuem Bodenbelag und absperrbarem Türchen sowie die Geländer gestrichen und saniert. Überdies wurden auch die Abstellräume auf der Terrasse einer Sanierung unterzogen. Auch das **Badezimmer** ist **saniert** und weist einen tollen Zustand auf!

In der Wohnung finden sich in den Wohn- und Schlafräumlichkeiten Echtholz-Dielen. Der Vorraum ist mit einem Vinyl-Boden ausgestattet. In den Sanitärräumlichkeiten sind Fliesenbeläge verlegt. Die Wohnung ist **vollmöbliert** inkl. **Küche**, Sofa, diverse Kästen, Schreibtisch, Sitzgelegenheiten, Badezimmerschrank und Schlafzimmer. **Koffer packen und einziehen!** Es könnte auch div. Mobiliar nach Rücksprache aus der Wohnung entfernt werden. Tierhaltung nach Vereinbarung. Ein **Parkplatz** (ca. 350 m Entfernung) kann **bei Bedarf dazu gemietet** werden.

**Auf Wunsch und bei Verfügbarkeit kann ein PKW-Abstellplatz um € 30 brutto separat angemietet werden.**

*Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter 03512/822 37!*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <200m  
Krankenhaus <525m

**Kinder & Schulen**

Schule <450m  
Kindergarten <675m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <7.400m

**Sonstige**

Bank <100m  
Geldautomat <225m  
Post <375m  
Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <100m  
Autobahnanschluss <1.050m  
Bahnhof <825m  
Flughafen <7.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap