

Kleine Starter-Wohnung in Donawitz +++ LEOBEN +++



Objektnummer: 6349/1121

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Donawitz
Baujahr:	1900
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	35,93 m ²
Nutzfläche:	35,93 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	16,20 m ²
Heizwärmebedarf:	G 273,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,94
Kaufpreis:	54.790,00 €
Kaufpreis / m²:	1.524,91 €
Betriebskosten:	74,73 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	17,47 €
Infos zu Preis:	

Stromkosten extra. Heizung wird nach Verbrauch verrechnet.

Provisionsangabe:

1.972,44 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











BÖCHZELT MIV



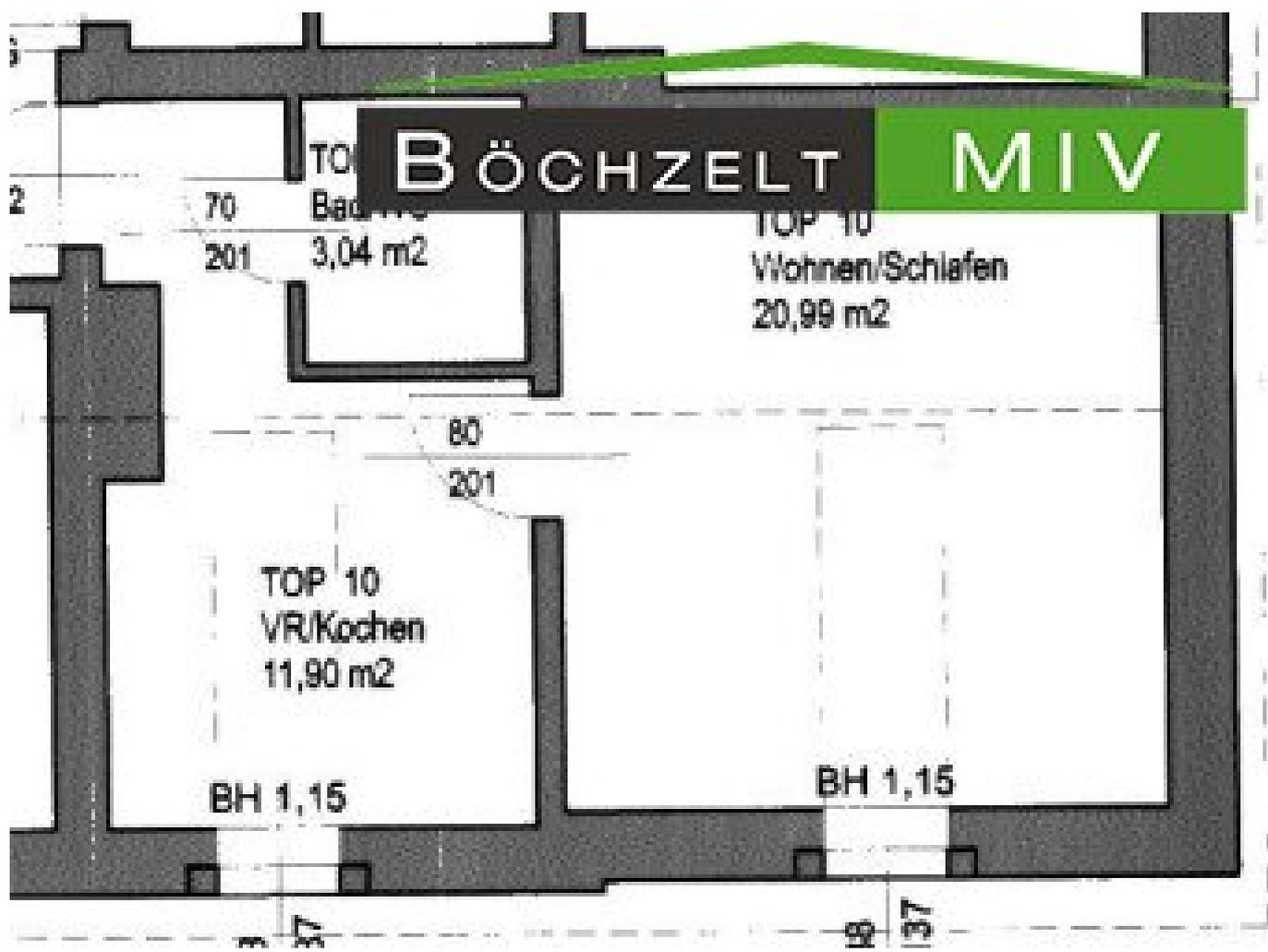
BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV







Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

energieagentur
mur-mürz
Ing. Andreas Zeller
0650/5522851 - www.eamm.at

BEZEICHNUNG	Mehrfamilienwohnhaus Lorberaustraße 22	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1920
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2011: Hackgutheizung
Straße	Lorberaustraße 22	Katastralgemeinde	Donawitz
PLZ/Ort	8700 Leoben	KG-Nr.	60303
Grundstücksnr.	.200	Seehöhe	556 m

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



HWB_{Ref, SK}: 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 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_{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** (Treibhausgasen), 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 Gesamteffizienz von Gebäuden bzw. 2018/B44/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 3D Software, ETU GmbH, Version 6.8.1 vom 24.04.2023, www.etu.at

Diesen Energieausweis finden Sie im Internet unter: <https://stmk.energieausweise.net/dli/0b9dfd1c7412808072fd4/pruef/>

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	547,9 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	438,3 m ²	Heizgradtage	4 309 K·d	Solarthermie	--- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1 570,5 m ³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 150,9 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,0 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,73 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	1,36 m	mittlerer U-Wert	1,12 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m ²	LEK _T -Wert	99,73	RH-WB-System (primär)	Hackschn.
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} =	209,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	209,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	405,1 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	2,84
Erneuerbarer Anteil	Biomasse (Punkt 5.2.3 b)	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	149 607 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	273,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	149 607 kWh/a	HWB _{SK} =	273,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	5 600 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	258 489 kWh/a	HEB _{SK} =	471,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ϕ _{AWZ,WW} =	9,23
Energieaufwandszahl Raumheizung			ϕ _{AWZ,RH} =	1,38
Energieaufwandszahl Heizen			ϕ _{AWZ,H} =	1,67
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStrom} =	12 479 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	270 968 kWh/a	EEB _{SK} =	494,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	314 944 kWh/a	PEB _{SK} =	574,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{nicht_erneuerbar},SK} =	43 198 kWh/a	PEB _{nicht_erneuerbar,SK} =	78,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{erneuerbar},SK} =	271 746 kWh/a	PEB _{erneuerbar,SK} =	496,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	8 282 kg/a	CO _{2eq,SK} =	15,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	2,94
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	--- kWh/a	PVE _{Export,SK} =	--- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	05.08.2023
Gültigkeitsdatum	04.08.2033
Geschäftszahl	

ErstellerIn Energieagentur Mur-Mürz

Unterschrift

energieagentur mur-mürz

Ing. Andreas Zeller
Mülltaler Straße 29
8700 Leoben
Tel.: 0650/5522851

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine kleine, aber sehr gut aufgeteilte Eigentumswohnung im 2. Stock / Dachgeschoss eines Mehrparteienhauses in Donawitz. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Vorraum, Badezimmer mit Dusche und WC, halboffene Küche, sowie Wohn- und Schlafbereich. Auch ein großes Kellerabteil mit ca. 16,20 m², in dem auch Licht und Strom eingeleitet wurde, ist der Wohnung zugeordnet. Durch die überlegte Raumeinteilung eignet sich diese Wohnung Ideal für Singles, aber auch für junge Paare. Aufgrund der Nähe zu vielen Attraktiven Arbeitgebern in der Gegend wie beispielsweise die VOEST Alpine, AT&S, LKH Hochsteiermark etc. ist die Wohnung auch für Anleger sehr interessant. Überdies bietet sich im Falle des Kaufes als Investition die Wohnung auch gut als Studentenwohnung zum Vermieten an.

Neben der kompakten Raumaufteilung überzeugt diese Wohnung vor allem durch den Erhaltungszustand des Wohnungsinneren: Die Wohnung wird um den Preis von 54.790 EUR vollmöbliert verkauft und wurde ca. 2011 saniert. Neben einer Küchenzeile dürfen Sie sich auch über ein vollwertig eingerichtetes Schlaf- und Wohnzimmer sowie ein möbliertes Badezimmer freuen. Die Fenster wurden 2004 getauscht, es handelt sich hierbei um 2-fach verglaste Kunststofffenster mit innenliegendem Sonnenschutz. Im Vorraum und Küchenbereich findet sich ein hellgrauer Kunststoffboden wieder. Im Schlafzimmer dürfen Sie auf einen Parkettboden zählen und das Badezimmer ist verflieset.

Das Objekt wird mittels Hackschnitzelzentralheizung beheizt. Die Heizkosten sind als Akontobetrag bereits in der Monatsvorschreibung der Hausverwaltung von nur 169,20 EUR pro Monat brutto enthalten (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage). Der Kontostand der Instandhaltungsrücklage beläuft sich per 31.12.2023 auf 5.285,82 EUR und wird für künftige Investitionen in die Liegenschaft investiert.

Auch an Ihr Auto ist gedacht, um 15.990 EUR zusätzlich können Sie einen Garagenplatz direkt bei der Liegenschaft dazu erwerben. Alternativ können Sie diesen auch um 64 EUR pro Monat mieten! Die Garage ist 5,41 Meter lang und 2,82 Meter breit. Die Einfahrtslichte ist 2,46 Meter breit und 2,08 Meter hoch.

Sie haben Interesse an einer gut gelegenen Wohnung in Donawitz mit großem Kellerabteil und Option auf einen Garagenplatz? Dann rufen Sie noch heute unter 0660 4740573 an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap