

Vermietete Anlegerwohnung in Donawitz +++ LEOBEN +++



Objektnummer: 6349/1125

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Donawitz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,37 m ²
Nutzfläche:	44,37 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 273,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,94
Kaufpreis:	68.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.532,57 €
Betriebskosten:	92,29 €
Heizkosten:	89,00 €
USt.:	27,03 €
Infos zu Preis:	

Stromkosten extra. Heizung wird nach Verbrauch verrechnet.

Provisionsangabe:

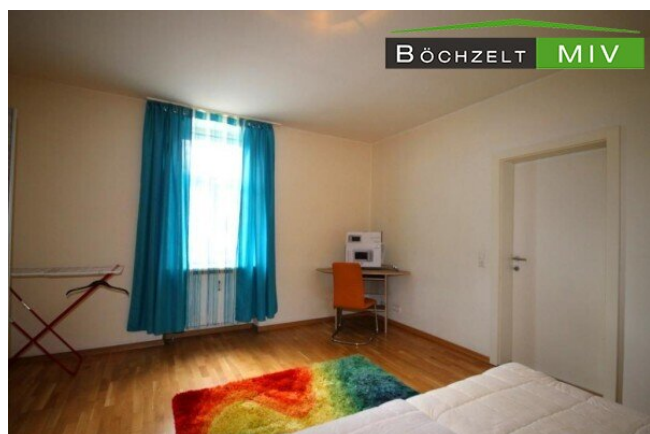
2.448,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









BÖCHZELT

MIV

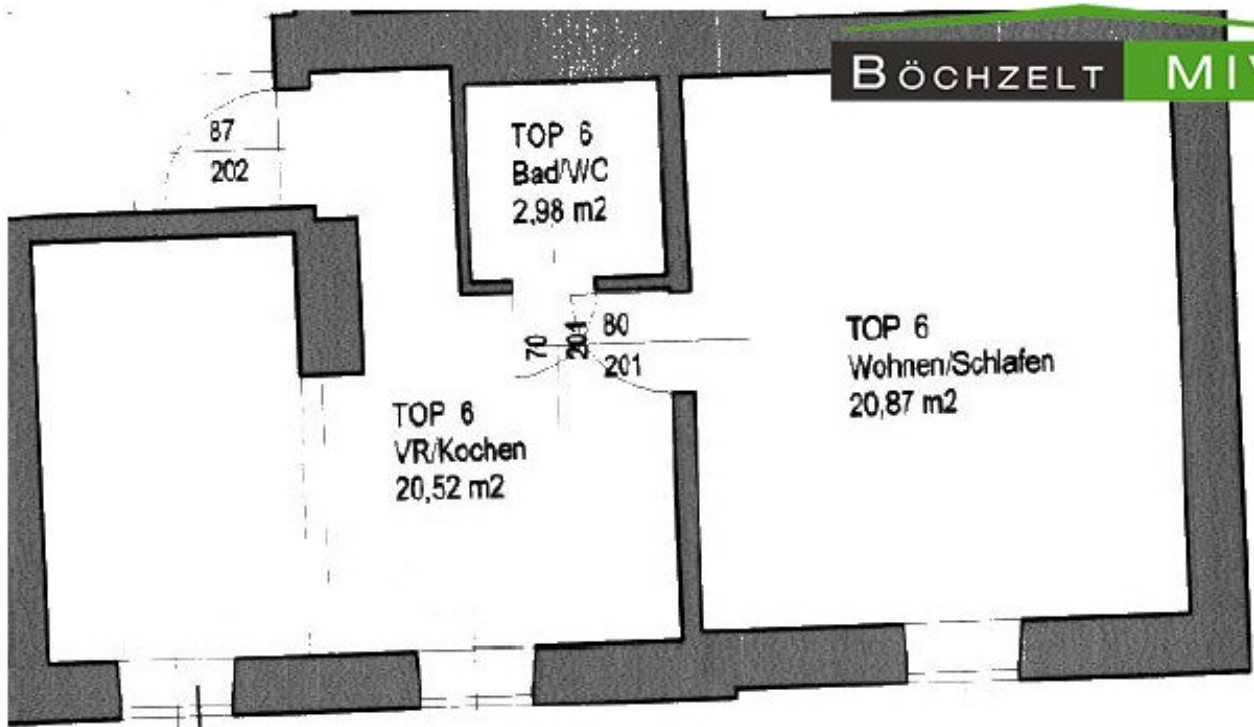
87
202

TOP 6
Bad/WC
2,98 m²

70
80
201

TOP 6
VR/Kochen
20,52 m²

TOP 6
Wohnen/Schlafen
20,87 m²



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}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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 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 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}) 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 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.

*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

Brutto-Grundfläche (BGf)	547,9 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	438,3 m²	Heizgradtage	4 309 K·d	Solarthermie	--- m²
Brutto-Volumen (V _B)	1 570,5 m³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 150,9 m²	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/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m²	LEK _T -Wert	99,73	RH-WB-System (primär)	Hackschn.
Teil-BF	--- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m³				

EA-ART: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 209,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 209,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 405,1 kWh/m²a
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/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 149 607 kWh/a	HWB _{SK} = 273,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 5 600 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 258 489 kWh/a	HEB _{SK} = 471,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ϕ _{AWZ,WW} = 9,23
Energieaufwandszahl Raumheizung		ϕ _{AWZ,RH} = 1,38
Energieaufwandszahl Heizen		ϕ _{AWZ,H} = 1,67
Haushaltsstrombedarf	Q _{H+GB} = 12 479 kWh/a	HHBSB = 22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 270 968 kWh/a	EEB _{SK} = 494,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 314 944 kWh/a	PEB _{SK} = 574,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{ni},SK} = 43 198 kWh/a	PEB _{ni,SK} = 78,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{er},SK} = 271 746 kWh/a	PEB _{er,SK} = 496,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 8 282 kg/a	CO _{2eq,SK} = 15,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,94
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = --- kWh/a	PVE _{Export,SK} = --- kWh/m²a

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

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 3D Software, ETU GmbH, Version 6.8.1 vom 24.04.2023, www.etu.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine kleine, vermietete Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in Donawitz. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Vorraum, Badezimmer mit Dusche und WC, halboffene Küche samt Ess-/Wohnbereich, sowie ein Schlafzimmer. Auch ein Kellerabteil und ein Abstellraum im Stiegenhaus sind der Wohnung zugeordnet. Aufgrund der Nähe zu vielen attraktiven Arbeitgebern in der Gegend wie beispielsweise die VOEST Alpine, AT&S, LKH Hochsteiermark etc. ist eignet sich das Objekt optimal als Anlegerwohnungen und es werden bereits ab dem ersten Tag Mieteinnahmen erzielt. Für Folgebermietungen kann auch die Vermietung an Singles oder Pärchen als Studentenwohnung aufgrund der Nähe zur Universität angedacht werden.

Neben der kompakten Raumaufteilung überzeugt die Wohnung vor allem durch den Erhaltungszustand des Wohnungsinnen: Die Wohnung wird um den Preis von 68.000 € inkl. möblierter Küchenzeile verkauft und wurde ca. 2011 saniert. Die Fenster wurden 2004 getauscht, es handelt sich hierbei um 2-fach verglaste Kunststofffenster. Im Vorraum und Küchenbereich findet sich ein hellgrauer Kunststoffboden wieder. Im Schlafzimmer dürfen Sie auf einen Parkettboden zählen und das Badezimmer ist verflies.

Das Objekt wird mittels Hackschnitzelzentralheizung beheizt. Die Heizkosten sind als Akontobetrag bereits in der Monatsvorschreibung der Hausverwaltung von nur 248,35 € pro Monat brutto enthalten (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage). Der Kontostand der Instandhaltungsrücklage beläuft sich per 31.07.2023 auf 9.109,42 € und wird für künftige Investitionen in die Liegenschaft herangezogen.

Die Wohnung ist seit 15.08.2020 unbefristet zu einem Bruttomietzins von 510,82 € pro Monat vermietet. Davon sind monatliche Kosten in Höhe von 248,35 € brutto (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage) an die Hausverwaltung zu begleichen. Der Stromvertrag der Mieterin wurde direkt mit dem Energielieferanten abgeschlossen. Nach Abzug der reinen Betriebs- und Heizkosten verbleiben 275,00 € monatliche Nettomieteträge. Bei einem Kaufpreis von 68.000 € ergibt sich hieraus eine Rendite von rund 4,85 %. Davon sind noch die laufenden Instandhaltungsrücklagen in Abzug zu bringen. Bei der letzten Indexierung (Juli 2023) wurde nicht die gesamte Wertsteigerung geltend gemacht, wonach sich gemäß Wertsicherungsvereinbarung des Mietvertrages aktuell eine Nettomiete von rund 309,02 € ergeben würde, das entspräche einer potentiellen Rendite von 5,45%. Es besteht damit noch Potential in Hinblick auf die monatlichen Mieterträge, die überdies auch ca. 30% unter dem steirischen Richtwert liegen. Es handelt sich hierbei um ein Mietverhältnis im Vollenanwendungsbereich des MRG.

Eckdaten:

- 510,82 € Bruttomietzins
- pünktliche Mietzahlungen zu Beginn des Monats
- unbefristeter Mietvertrag seit 15.08.2023
- 248,35 € Hausverwaltungsvorschreibung brutto (Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungsrücklage)
- Kaufpreis: 68.000 € (brutto für netto)
- Sanierung des Wohnungsinneren ca. 2011
- zentrale Lage in Donawitz

Sie haben Interesse Ihr Geld sicher zu veranlagen? 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