

**schöne Dachgeschosswohnung mit ca. 62,74 m² ++  
LEOBEN ++**



**Objektnummer: 6349/1244**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8700 Leoben                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1901                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 62,74 m <sup>2</sup>              |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 62,74 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 149,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,77                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 79.900,00 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 102,27 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 167,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 43,63 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

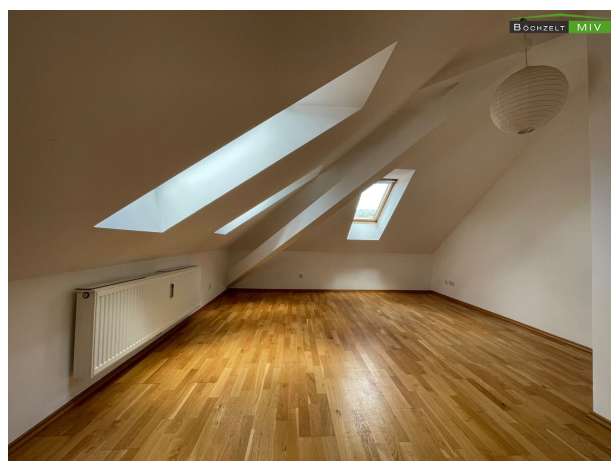
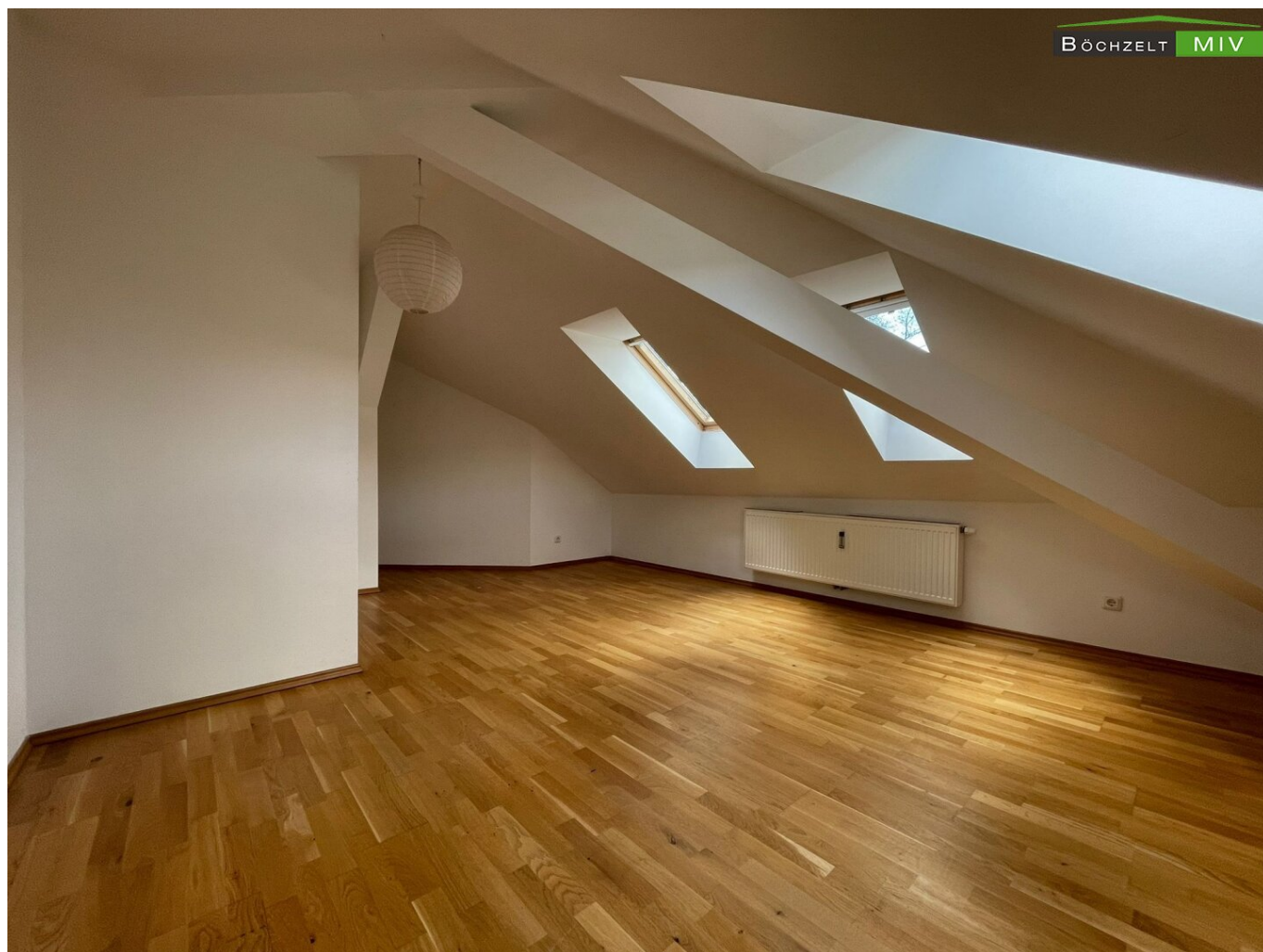


**Anna Wilding**

Böchzelt Immobilien GmbH  
Kapuzinerplatz 5  
8720 Knittelfeld

H +43 681 20812668

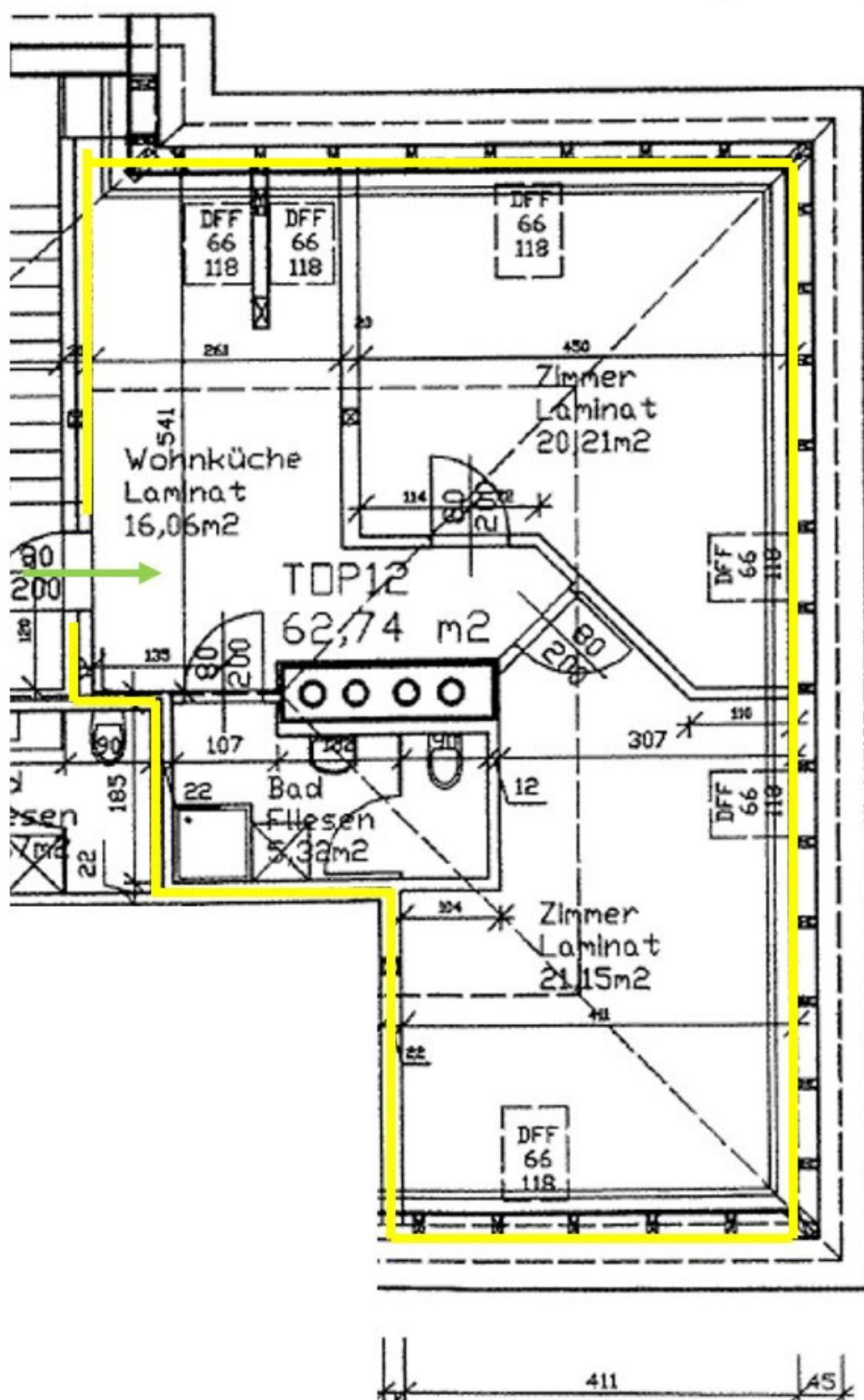






BÖCHZELT

MIV





## Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

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

|                |                                                 |                    |                 |
|----------------|-------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| BEZEICHNUNG    | Mehrfamilienwohnhaus Kärntnerstraße 305         | Umsetzungsstand    | Bestand         |
| Gebäude(-teil) |                                                 | Baujahr            | 1901            |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung | AW-Dämmung Nord |
| Straße         | Kärntner Straße 305                             | Katastralgemeinde  | Leitendorf      |
| PLZ/Ort        | 8700 Leoben                                     | KG-Nr.             | 60326           |
| Grundstücksnr. | .39/2                                           | Seehöhe            | 544 m           |

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

|      | HWE <sub>Ref, SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq, SK</sub> | f <sub>EE, SK</sub> |
|------|------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|
| A ++ |                        |                   |                       |                     |
| A +  |                        |                   |                       |                     |
| A    |                        |                   |                       |                     |
| B    |                        |                   |                       |                     |
| C    |                        |                   |                       |                     |
| D    |                        |                   |                       |                     |
| E    |                        |                   |                       |                     |
| F    |                        |                   |                       |                     |
| G    |                        |                   |                       |                     |

**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 zufälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWNB:** 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 zufälliger Hilfsenergie.

**HHStB:** 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 zufälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>EE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich zufälliger Endenergieerträge und zusätzlich 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>non-re</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 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/dl/8d4a4b693b12584414892/pruef/>

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 8  
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

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

## GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

|                                           |            |                        |            |                               |                   |
|-------------------------------------------|------------|------------------------|------------|-------------------------------|-------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)                  | 780,2 m²   | Heiztage               | 365 d      | Art der Lüftung               | Fensterlüftung    |
| Bezugs-Grundfläche (BF)                   | 624,1 m²   | Heizgradtage           | 4 294 K·d  | Solarthermie                  | --- m²            |
| Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )          | 2 531,4 m³ | Klimaregion            | Region ZA  | Photovoltaik                  | --- kWp           |
| Gebäude-Hüllfläche (A)                    | 1 237,3 m² | Norm-Außentemperatur   | -12,9 °C   | Stromspeicher                 | --- kWh           |
| Kompaktheit(A/V)                          | 0,49 1/m   | Soil-Innentemperatur   | 22,0 °C    | WW-WB-System (primär)         | Kombiniert mit RH |
| charakteristische Länge (L <sub>c</sub> ) | 2,05 m     | mittlerer U-Wert       | 0,83 W/m²K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | ---               |
| Tell-BGF                                  | --- m²     | LEK <sub>T</sub> -Wert | 61,71      | RH-WB-System (primär)         | Gaskessel         |
| Tell-BF                                   | --- m²     | Bauweise               | schwer     | RH-WB-System (sekundär, opt.) | ---               |
| Tell-V <sub>B</sub>                       | --- m³     |                        |            |                               |                   |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

## Ergebnisse

|                               |                       |               |
|-------------------------------|-----------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> | 114,9 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub>     | 114,9 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub>     | 189,4 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub>   | 1,70          |
| Erneuerbarer Anteil           |                       | ---           |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                        |               |                          |               |
|--------------------------------------|------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>H,Ref,SK</sub>  | 116 926 kWh/a | HWB <sub>Ref,SK</sub>    | 149,9 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>H,SK</sub>      | 116 926 kWh/a | HWB <sub>SK</sub>        | 149,9 kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>WW</sub>        | 7 973 kWh/a   | WWWB                     | 10,2 kWh/m²a  |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>H,Ref,SK</sub>  | 162 456 kWh/a | HEB <sub>SK</sub>        | 208,2 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                        |               | e <sub>AUZ,WW</sub>      | 3,85          |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                        |               | e <sub>AUZ,RH</sub>      | 1,13          |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                        |               | e <sub>AUZ,H</sub>       | 1,30          |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>H,GS</sub>      | 17 769 kWh/a  | HHSB                     | 22,8 kWh/m²a  |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub>    | 180 225 kWh/a | EEB <sub>SK</sub>        | 231,0 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub>    | 208 194 kWh/a | PEB <sub>SK</sub>        | 266,9 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEB,nr,SK</sub> | 196 747 kWh/a | PEB <sub>nr,SK</sub>     | 252,2 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEB,er,SK</sub> | 11 447 kWh/a  | PEB <sub>er,SK</sub>     | 14,7 kWh/m²a  |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub>  | 44 140 kg/a   | CO <sub>2eq,SK</sub>     | 56,6 kg/m²a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                        |               | f <sub>GEE,SK</sub>      | 1,77          |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub>    | --- kWh/a     | PVE <sub>Export,SK</sub> | --- kWh/m²a   |

## ERSTELLT

|                   |            |
|-------------------|------------|
| GWR-Zahl          |            |
| Ausstellungsdatum | 22.05.2023 |
| Gültigkeitsdatum  | 21.05.2033 |
| Geschäftszahl     |            |

Erstellerin  
Unterschrift

Energieagentur Mur-Mürz

energieagentur mur-mürz

Ing. Andreas Zeller  
Mühltaler Straße 20  
8700 Leoben  
Tel.: 0650/5522851

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ab sofort eine schöne und helle Eigentumswohnung in Leoben.

Die Wohnung hat eine Größe von ca. 62,74 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: möblierte Küche mit Essbereich, Wohnbereich, Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.

Ein allgemeiner Kellerabteil steht Ihnen zur Verfügung.

Beheizt wird die Liegenschaft mit einer Gas-Zentralheizung.

Die Geschäfte des alltäglichen Bedarfs sowie Schule, Kindergarten, Arzt, Bank, Bus etc. erreichen Sie in wenigen Minuten.

*Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie gerne Frau Anna Wilding unter 0681/20 81 26 68 und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin!*

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap