Gepflegtes Wohnhaus mit 320 m² Nutzfläche in +++ Weißkirchen +++ ca. 2.256 m² Grund

Titelbild

Objektnummer: 6349/1420

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8741 Weißkirchen in Steiermark
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	190,40 m²
Nutzfläche:	320,30 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	104,50 m²
Heizwärmebedarf:	G 319,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	324.900,00 €
Kaufpreis / m²:	1.014,36 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Tobias Weikl

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

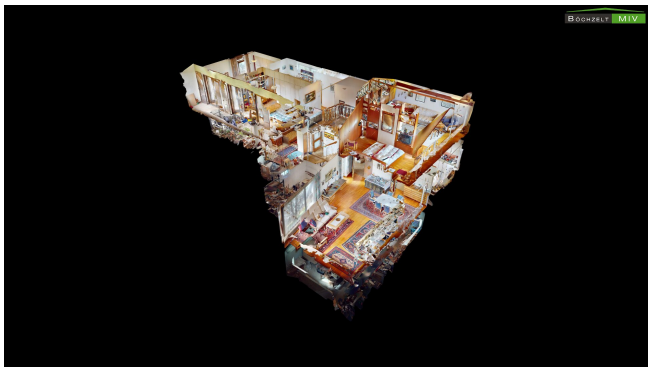
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

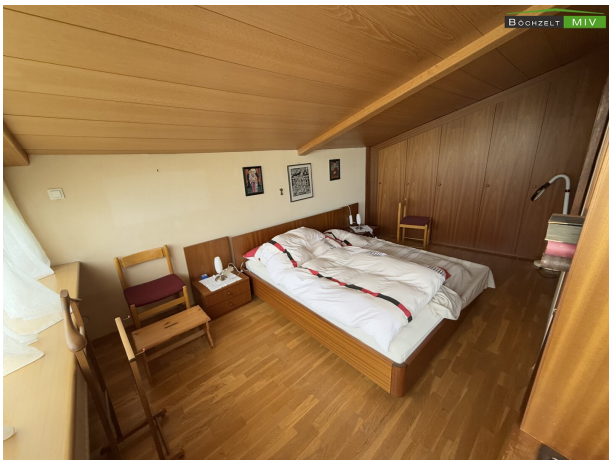
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

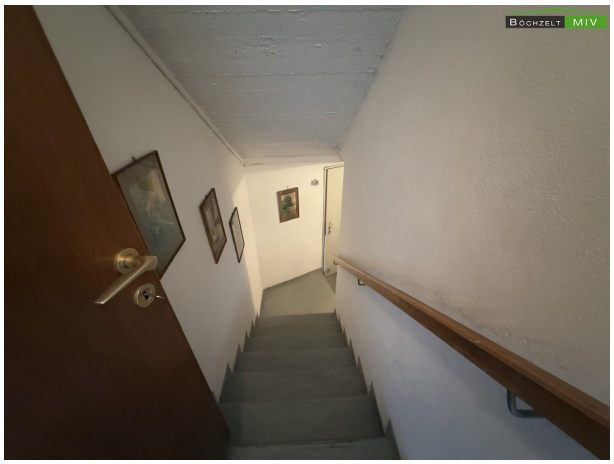
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

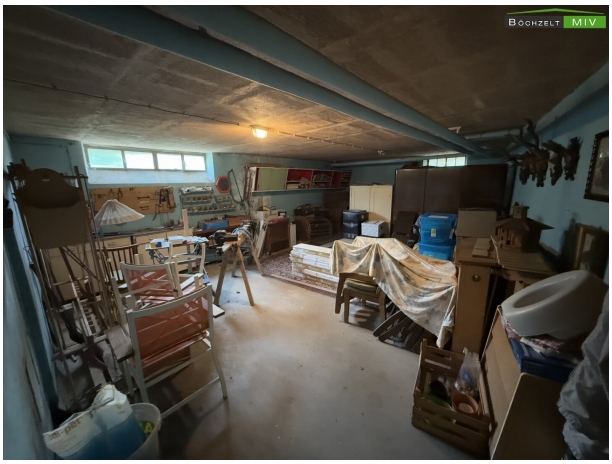

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

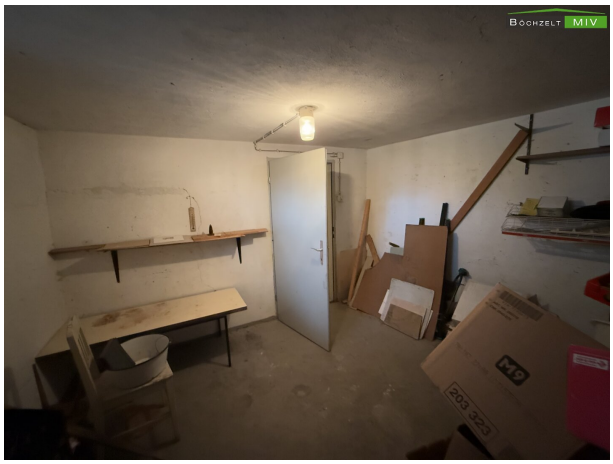
BÖCHZELT MIV

ÖL-LAGERRAUM
Hoval
Primo
Hoval



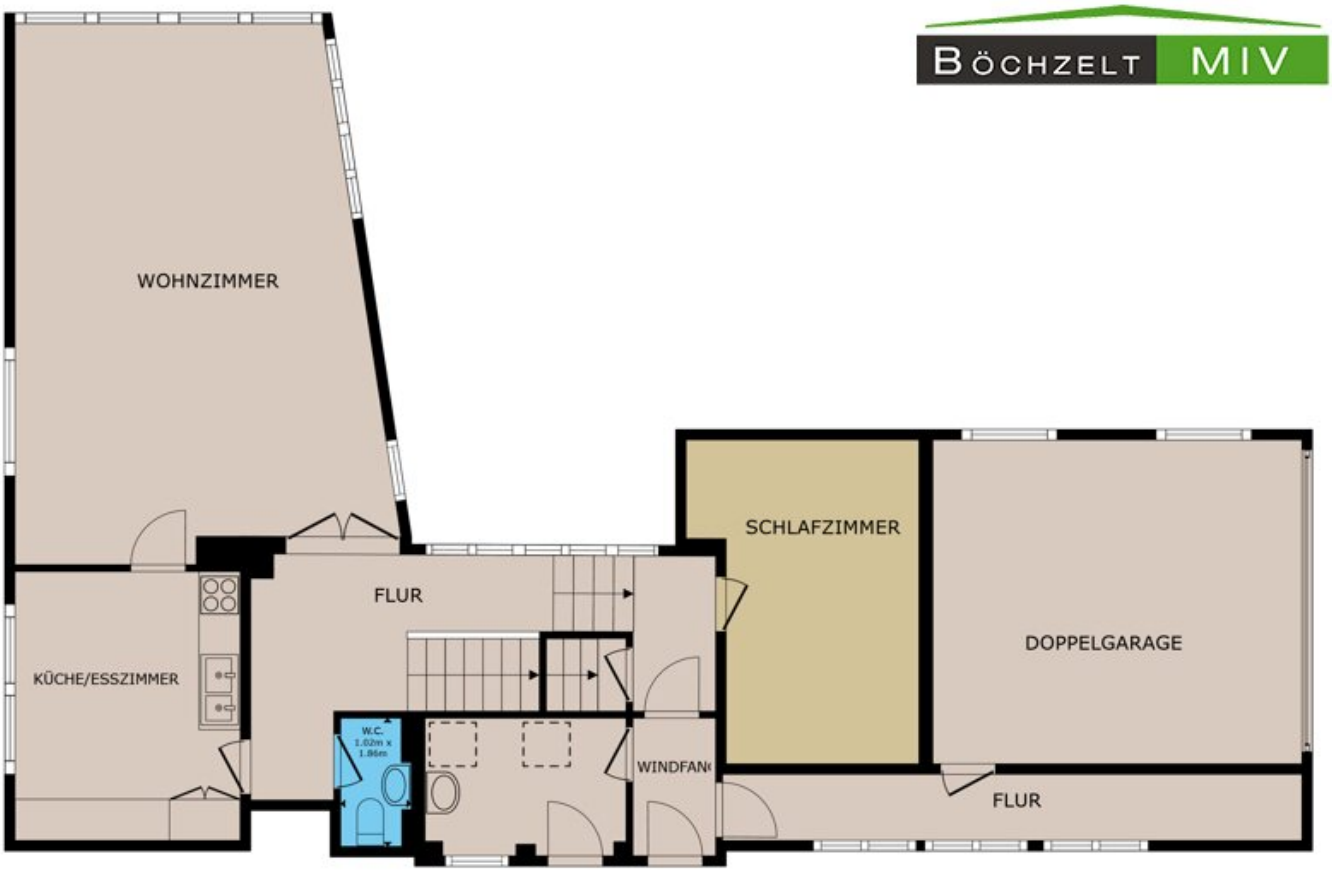
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

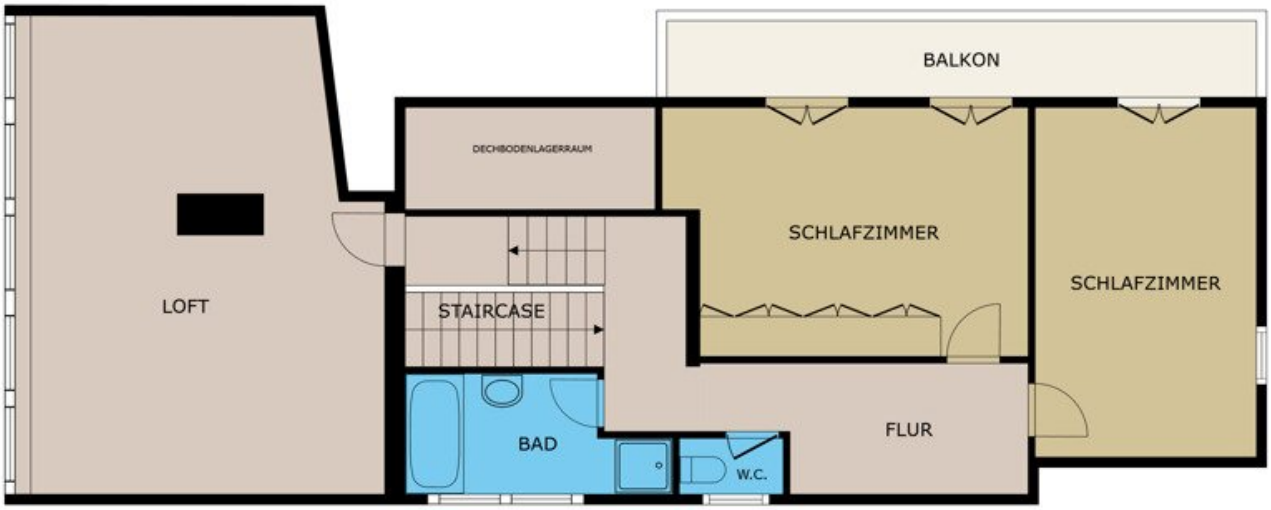

BÖCHZELT MIV

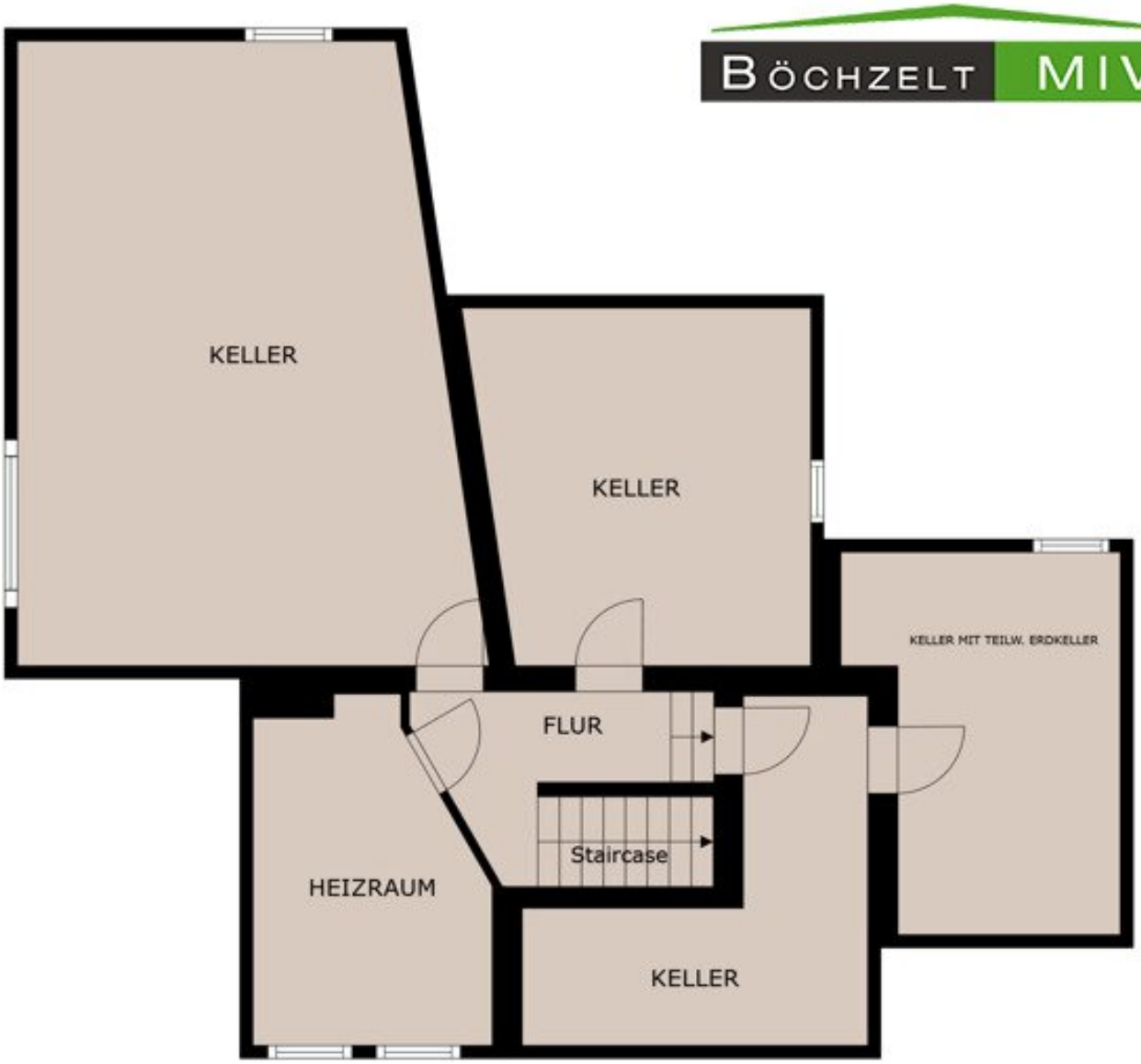
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

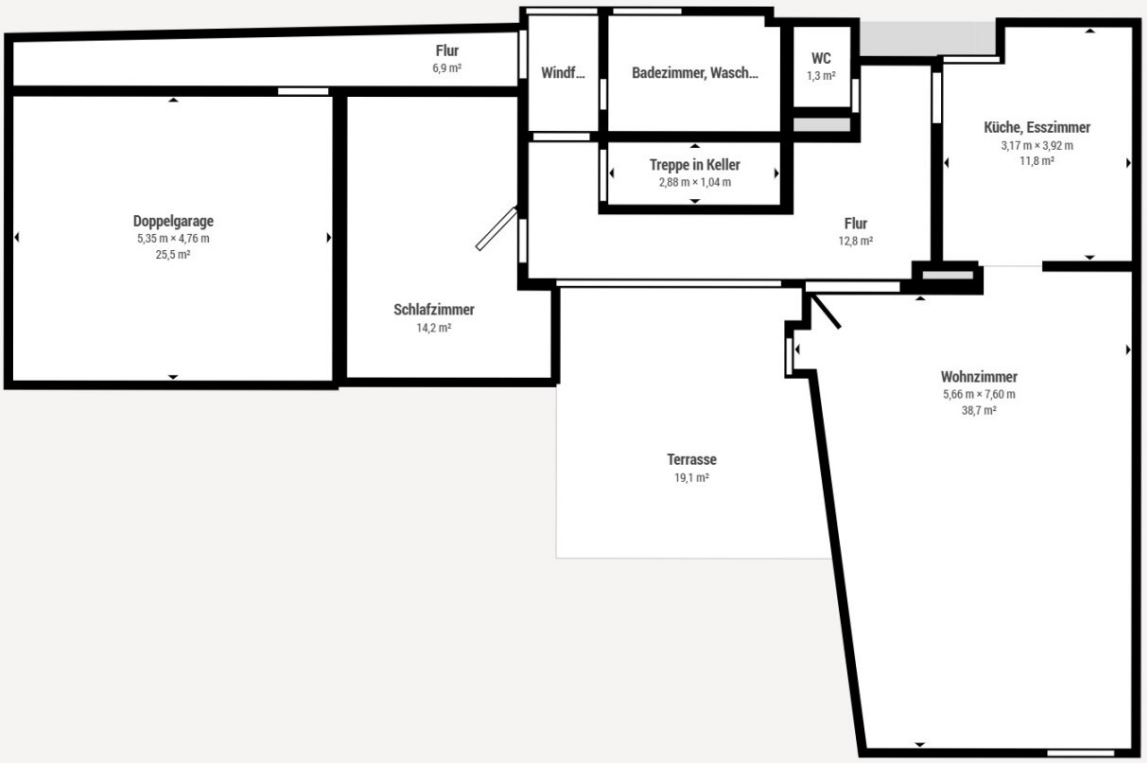


ERDGESCHOSS


BALKON
DECHBODENLAGERRAUM
SCHLAFZIMMER
SCHLAFZIMMER
LOFT
STAIRCASE
BAD
W.C.
FLUR



KELLERGESCHOSS



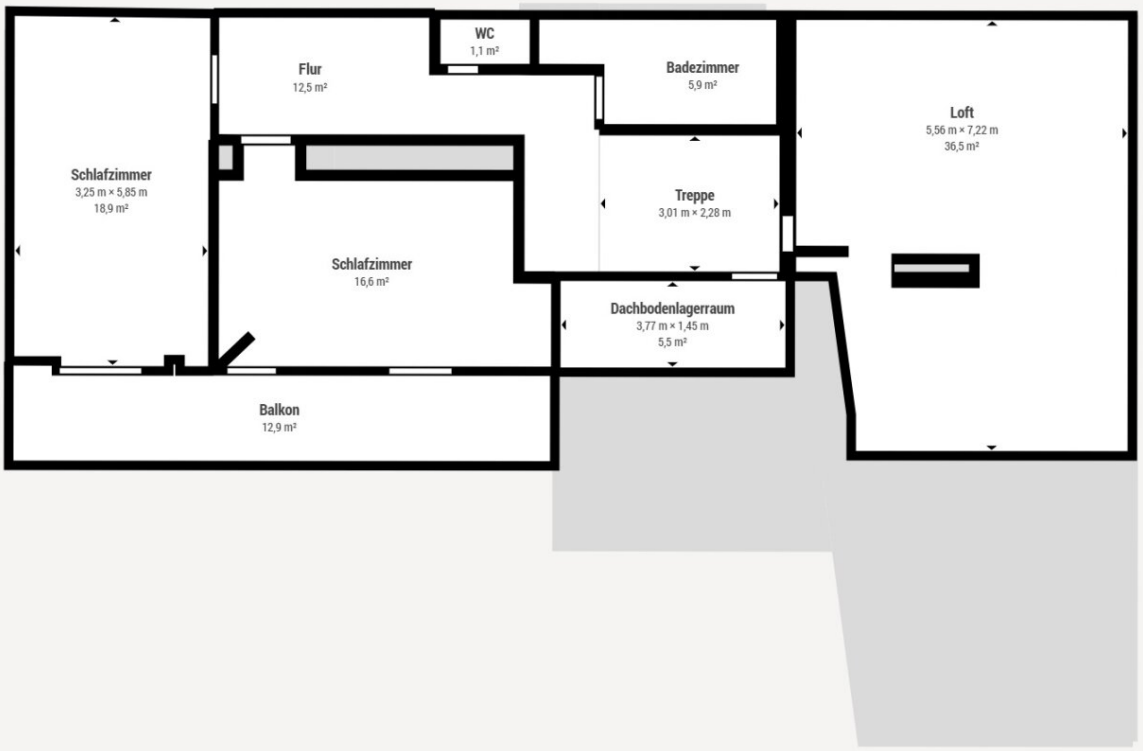
Matterport Property Report:

Webereistraße 5, Weißkirchen

Gross Floor Area - Full Property 379,5 m² | **Floor 2** 140,9 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport



Matterport Property Report:

Webereistraße 5, Weißkirchen

Gross Floor Area - Full Property 379,5 m² | **Floor 3** 114,7 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport

Matterport Property Report:

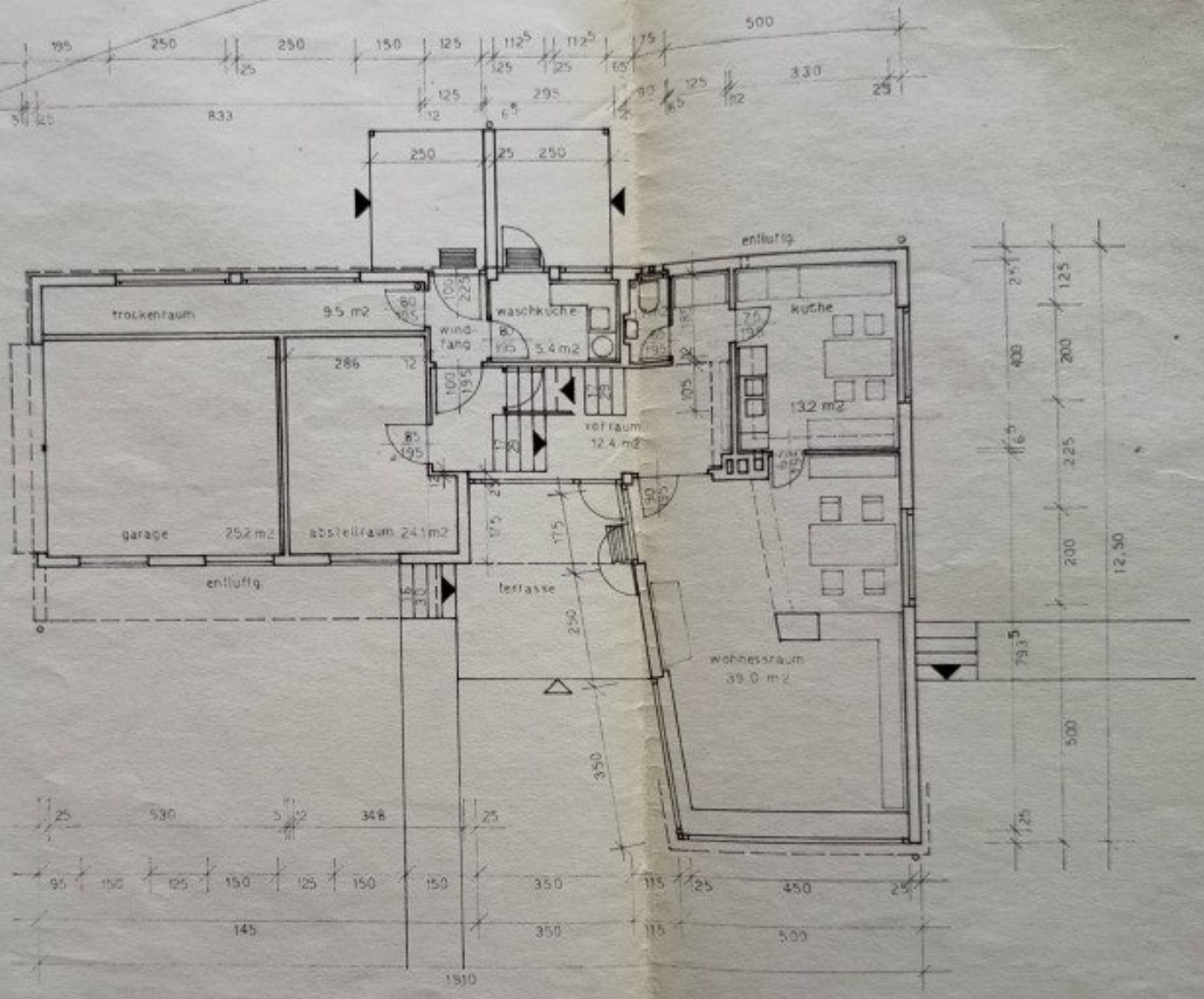
Webereistraße 5, Weißkirchen

Gross Floor Area - Full Property 379,5 m² | **Floor 1** 123,9 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport

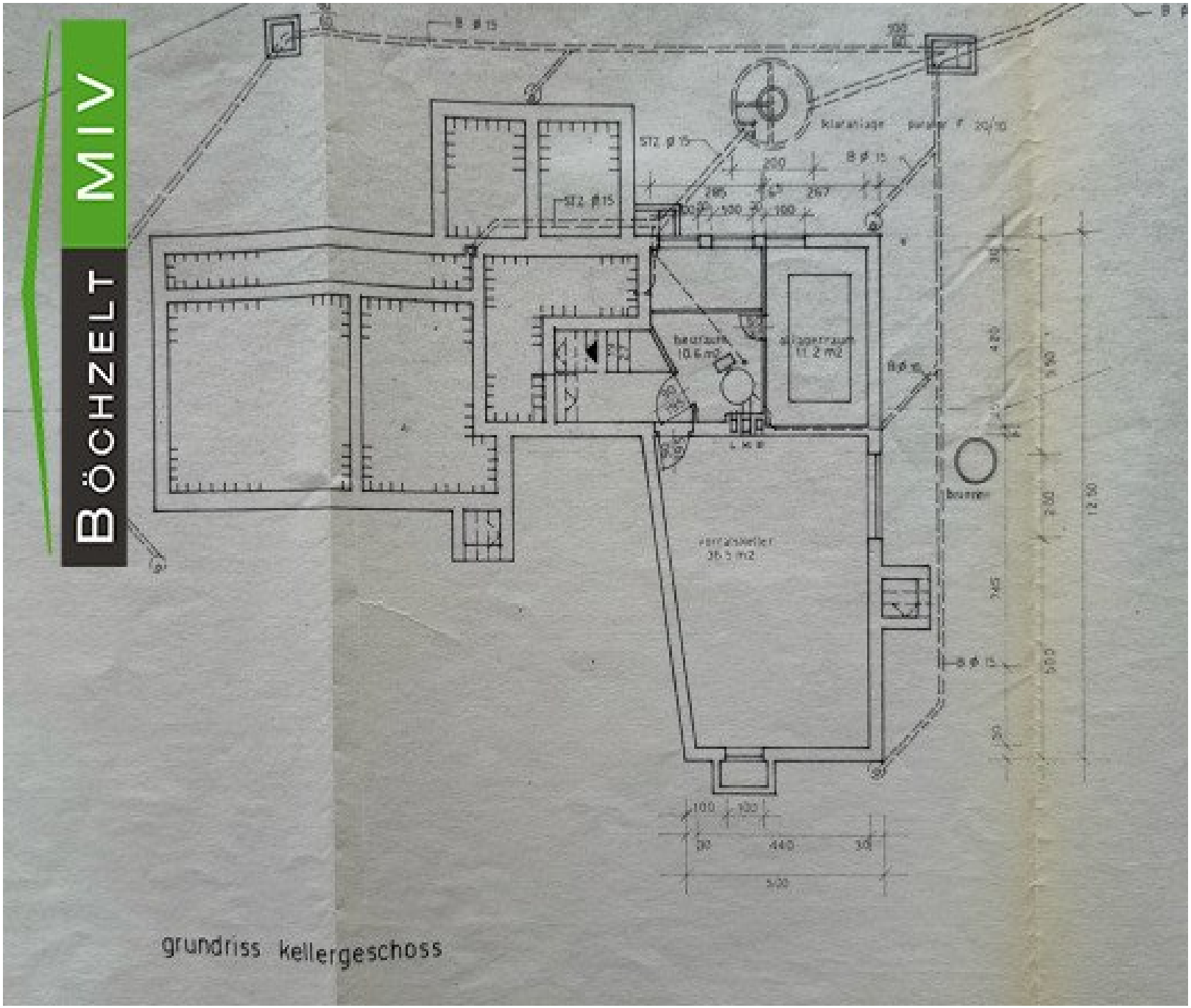
BÖCHZELT MIV



grundriss erdgeschoss

BÖCHZELT MIV

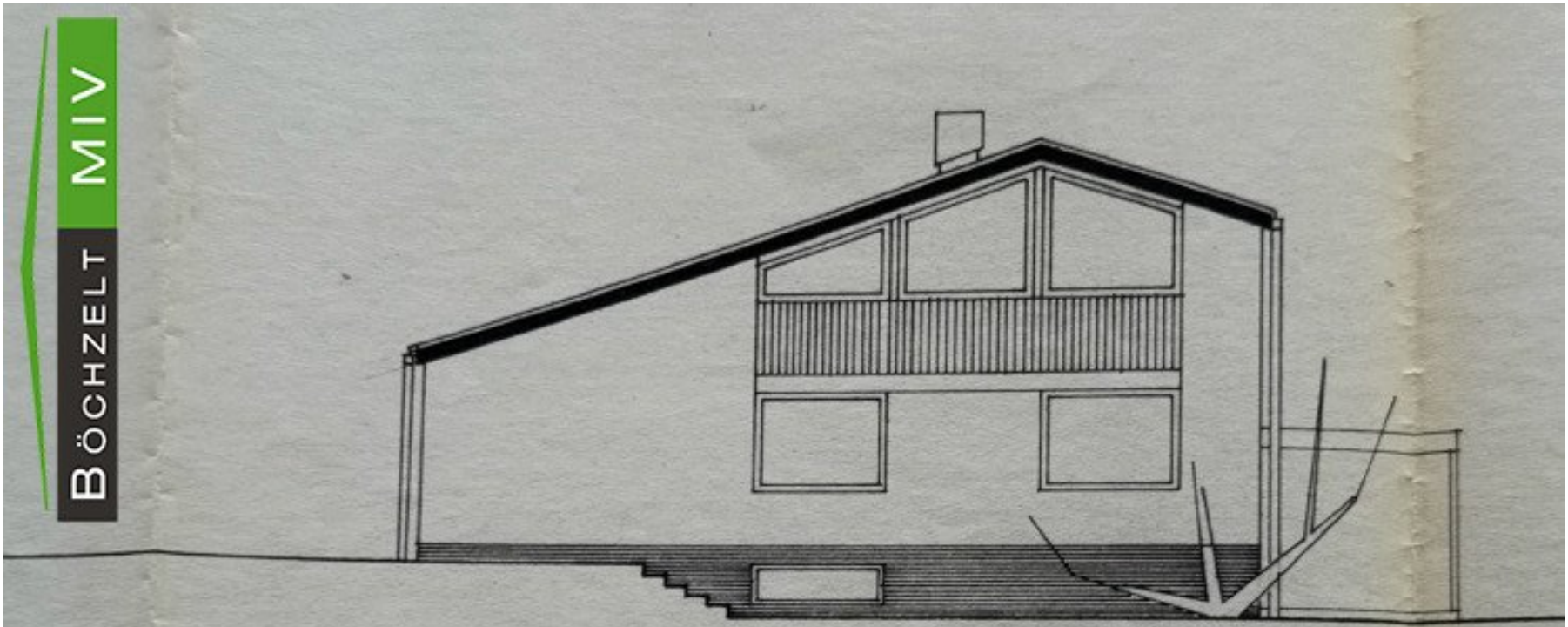
BÖCHZELT MIV



grundriss kellergeschoss

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV



nordostansicht

BÖCHZELT MIV

nordwestansicht

BÖCHZELT MIV

südostansicht

BÖCHZELT MIV

Südwestansicht

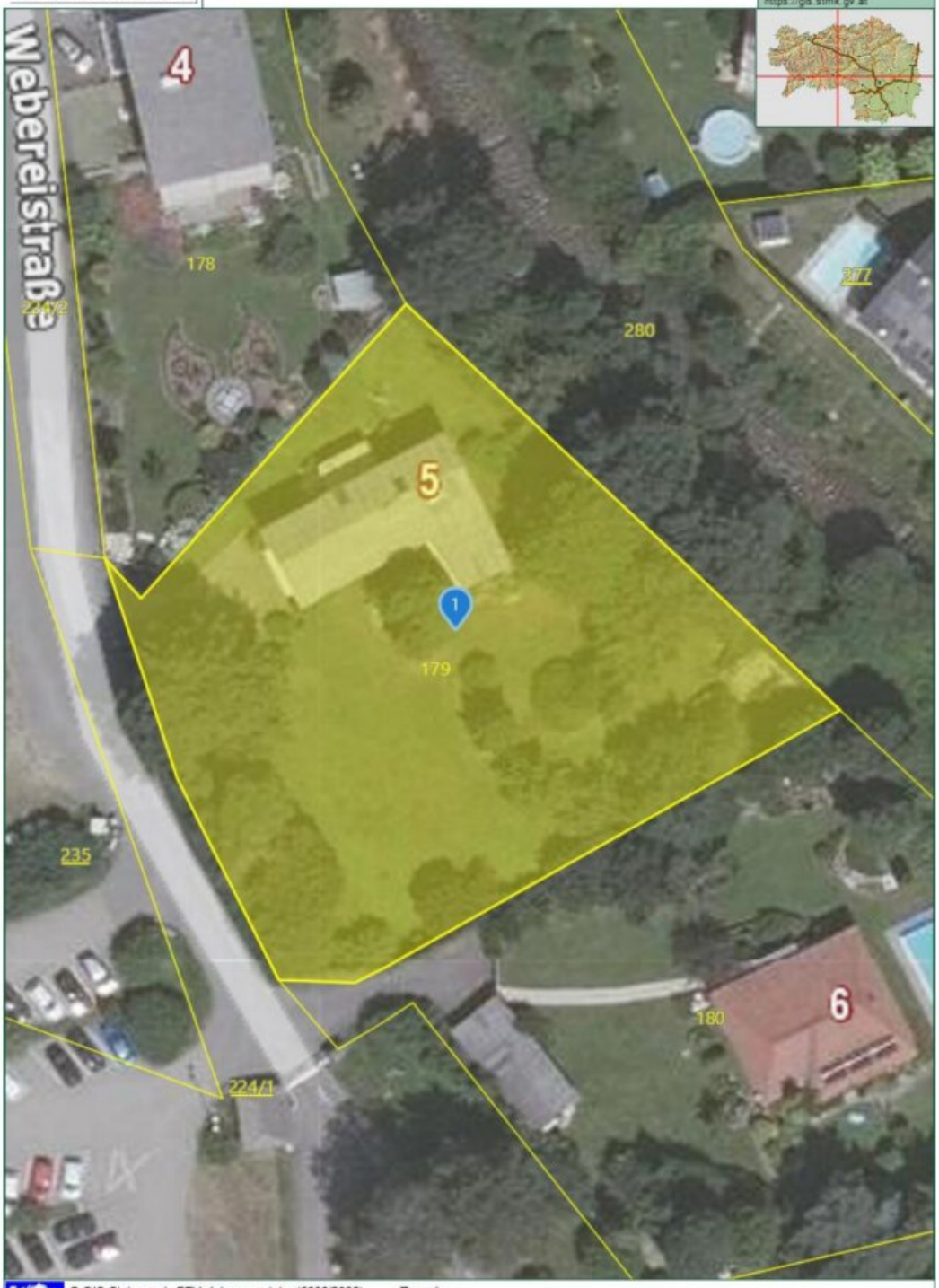
CHZELT
MIV
nitt a – b

BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 25.03.2025

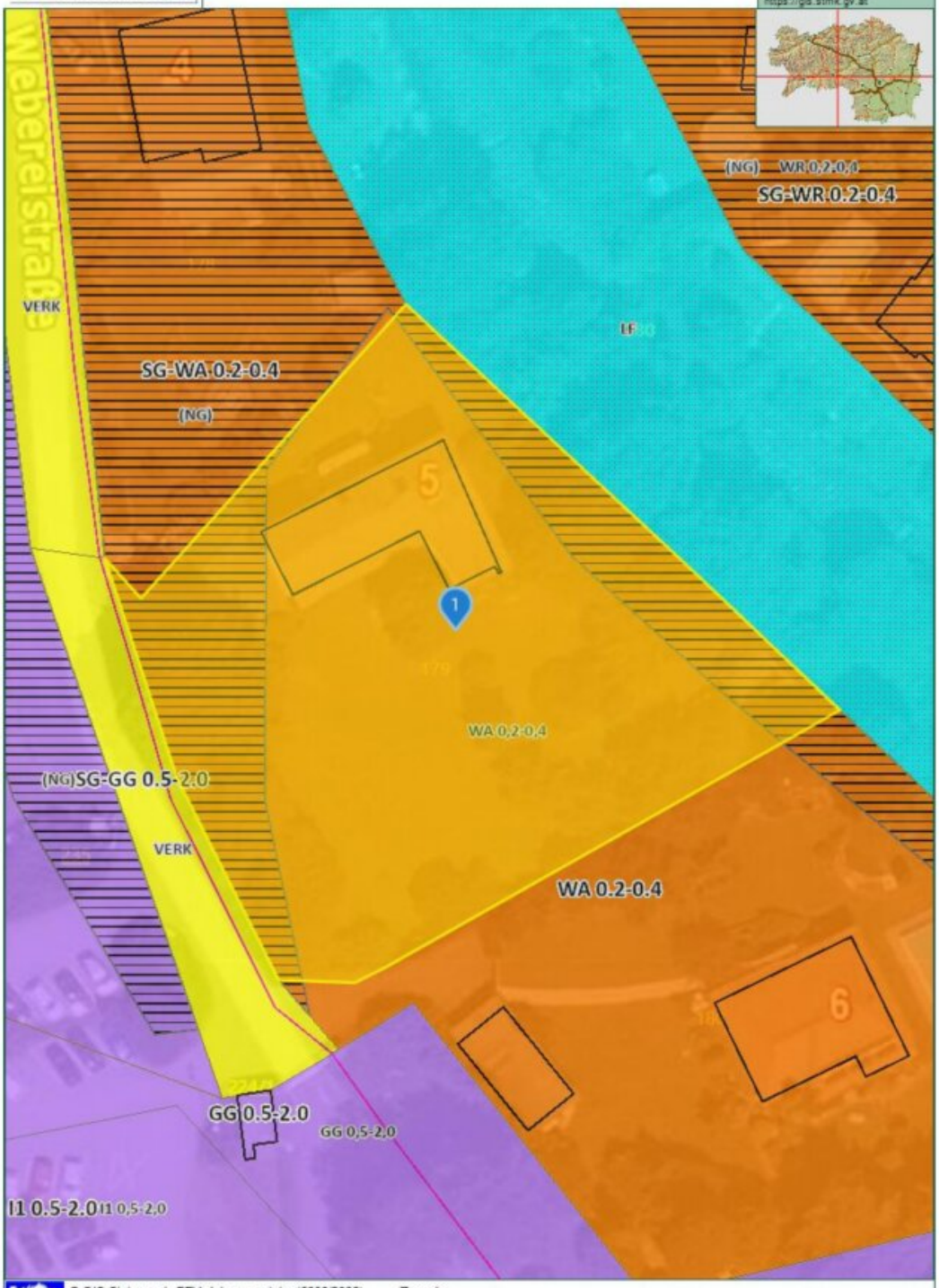
0 M 1:500 25 m

BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 25.03.2025

0 M 1:500 25 m

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65036 Weißkirchen EINLAGEZAHL 248
BEZIRKSGERICHT Judenburg

****
Letzte TZ 2351/2011
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
179		GST-Fläche	2256	
		Bauf.(10)	153	
		Gärten(10)	2103	Webereistraße 5

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********

1 a 648/1965 173/1972 161/1983 2256/1993 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 233 mit Gst 224/1 224/2
b 913/1967 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 177
********** B **********

3 ANTEIL: 1/1
Anna Hauke
GEB: 1926-10-09 ADR: Webereistraße 5, Weißkirchen in Steiermark 8741
a 913/1967 Kaufvertrag 1967-04-29 Eigentumsrecht
b 2342/2011 Einantwortungsbeschluss 2011-07-05 Eigentumsrecht
c 2351/2011 Zusammenziehung der Anteile
********** C **********

8 gelöscht

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Steiermark

Eingang am 17. Okt. 2024
ZEUS Nr. 24.141442.01

Typ: Bestand
Einreichzweck: Archiv

BÖCHZELT MIV

Energieausweis für Wohngebäude

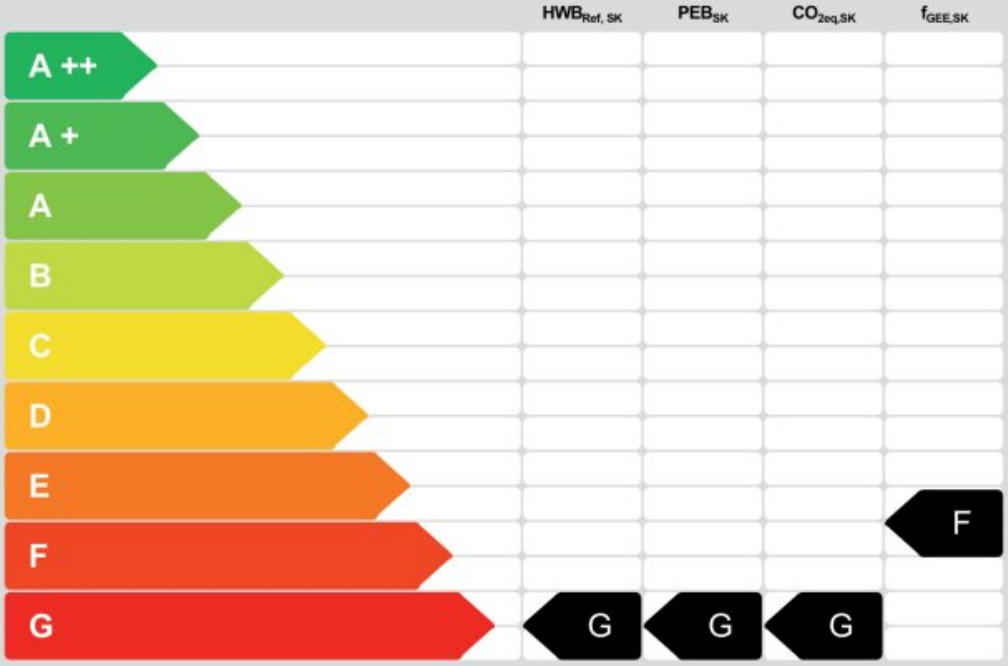
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

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

BEZEICHNUNG	Einfamilienwohnhaus Webereistraße 5		**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)			Baujahr	1967
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Webereistraße 5		Katastralgemeinde	Weißkirchen
PLZ/Ort	8741	Weißkirchen in Steiermark	KG-Nr.	65036
Grundstücksnr.	179		Seehöhe	690 m

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



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_{ern}) und und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) 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. 1

*Gebäudeprofi Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 7.0.1 vom 13.03.2024, www.etu.at

Diesen Energieausweis finden Sie im Internet unter: https://stmk.energieausweise.net/dl/f67ed3a5f914144283a44/pruef/

Steiermark

Eingang am 17. Okt. 2024
ZEUS Nr. 24.141442.01

Typ: Bestand
Einreichzweck: Archiv

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

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	242,4 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	193,9 m²	Heizgradtage	4 719 K·d	Solarthermie	--- m²
Brutto-Volumen (V_B)	784,3 m³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	625,3 m²	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,80 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l_c)	1,25 m	mittlerer U-Wert	1,13 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m²	LEK_T-Wert	104,49	RH-WB-System (primär)	Ölkessel
Teil-BF	--- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V_B	--- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	233,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	233,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	360,0 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	3,09
Erneuerbarer Anteil		---

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	77 502 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	319,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	77 502 kWh/a	HWB_{SK} =	319,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	1 858 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	112 204 kWh/a	HEB_{SK} =	462,9 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	3,50
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,36
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,41
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	3 367 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	115 571 kWh/a	EEB_{SK} =	476,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	141 814 kWh/a	PEB_{SK} =	585,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.em.,SK}$ =	137 376 kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$ =	566,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBem.,SK}$ =	4 439 kWh/a	$PEB_{em.,SK}$ =	18,3 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	30 483 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	125,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	3,27
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	--- kWh/a	$PVE_{Export,SK}$ =	--- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Energieagentur Mur-Mürz
Ausstellungsdatum	17.10.2024	Unterschrift	energieagentur mur-mürz
Gültigkeitsdatum	16.10.2034		Ing. Andreas Zeller Mürltaler Straße 29 8700 Leoben Tel.: 0650/5522851
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.

"Gebäudeprofi Duo 3D" Software, ETU GmbH, Version 7.0.1 vom 13.03.2024, www.etu.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **geräumiges und gepflegte Einfamilienhaus** in **Weißkirchner Siedlungslage.** Neben dem **2.256 m² großen Grundstück** besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die **vielen Räumlichkeiten** und den guten **Erhaltungszustand.**

Das Haus mit seinen knapp **190 m² Wohnnutzfläche** und ca. **105 m² Kellerfläche** verteilt sich auf **3,5 Geschosse**. Neben dem **2.256 m² großen Grundstück** dürfen Sie sich auf eine knapp **26 m² große Doppelgarage** freuen, überdies bietet der **gepflasterte Außenbereich** Platz für weitere **2 - 3 Fahrzeuge zum Parken**. Sonnige Stunden können auf der südseitig ausgerichteten **Terrasse** (ca. **19 m²**) oder am **Balkon** (ca. **13 m²**), der von beiden Obergeschoss Schlafzimmern aus erreichbar ist, genoßen werden. Ursprünglich wurde mit der Errichtung des Hauses **1967 begonnen** und **1971 fertiggestellt**.

Das **Kellergeschoss** mit knapp 105 m² lässt sich vom Vorraum des Erdgeschosses aus erreichen. Dort befinden sich ein **Vorraum**, ein **Heizraum** samt **Tankraum** mit Stahltank (ca. 6.500 Liter Fassungsvermögen), sowie **4 Kellerräumlichkeiten** die zum Lagern, als Hobbyräume oder Werkstatt genutzt werden könnten. Ein Kellerraum verfügt über einen **teilweisen Erdkeller**. Das **Erdgeschoss** mit seinen knapp **119 m²** besteht aus Windfang, Bad/**Waschküche**, Vorraum/Diele, einem **Schlafzimmer, Küche** mit **Essbereich**, einem äußerst geräumigen, lichtdurchflutetem **Wohnzimmer**, einem **WC,** sowie der **Doppelgarage** mit 2 **elektrischen Toren**. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die **südseitig** gelegene **Terrasse** mit **ca. 19 m²** und kann den **parkartigen Gartenbereich** der Liegenschaft genießen. Im **Ober- bzw. Dachgeschoss** mit seinen knapp **97 m²**, befinden sich insgesamt **2 Schlafzimmer** mit Ausgang auf den **13 m²** großen **Balkon, WC und Badezimmer mit Dusche und Wanne**. Wenige Stufen weiter gelangt man in das **ausgebaute Dachgeschoss** dass neben einem kleinen **Abstellraum** ein auch **loftartiges Wohn- und Schlafzimmer** zu bieten hat. Ideal als Jugend- oder Hauptschlafzimmer mit seinen **knapp 37 m²**!

Das Objekt weist entsprechend dem Alter einen **guten Erhaltungszustand** auf. Im Jahr **2000** wurde die **Ölheizung** auf einen neuen Hoval-Kessel **getauscht**. Lt. Auskunft des Rauchfangkehrers wäre der **Kamin** bereits für eine Pelletsanlage ausgelegt. Im Keller befindet sich in einem Raum ein **Erdkellerbereich** zum Lagern Ihrer Vorräte. Das Objekt verfügt über **2-fach-verglaste Holzfenster**, das Wohnzimmer verfügt über **Raffstores** und die Schlafzimmer über **Holzbalken** für die nötige **Beschattung**. Im Objekt sind sind **Parkettböden, Fliesenbeläge, Terrazzo bzw. Granitbodenbeläge** verbaut. Teilweise finden sich auch Teppich- und Kunststoffböden wieder. Die **Garage** bietet Platz für **2 Autos** und verfügt über **elektrische Tore**. Die **Außenanlagen** sind **sehr gepflegt** und weisen einen hohen Anteil an **Pflasterarbeiten und Verfliesungen** auf, der Garten bietet entsprechend der Grundstücksgröße **noch genügend Platz für weitere Ideen,** wie z. B. die Errichtung eines Pools, eines Poolhauses, Anlage von Gewächshäusern etc. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein **stillgelegter Brunnen**, der zur **Bewässerung** der

Gartenanlage wieder aktiviert werden könnte. Ihrer **Kreativität** sind bei der Gestaltung des Außenbereiches keine Grenzen gesetzt. **Sämtliche Möbel** im Objekt sind im **Kaufpreis inkludiert,** persönliche Gegenstände, Bilder und Deko werden von der Verkäufern bei Bedarf entfernt.

Dieses Haus eignet sich optimal für **größere Familien** oder gar **zwei Familien,** die **unter einem Dach** leben wollen, z. B. als **Generationenwohnhaus**. Es kann allerdings auch **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** vereint werden, **oder** die **Bebauung** mit einem **weiteren Einfamilienhaus** bzw. **Verkauf eines Teilgrundstückes** angedacht werden. Das gesamte Grundstück befindet sich im **allgemeinen Wohngebiet,** wodurch sich viele Möglichkeiten bieten.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **2.256 m² Grundstücksgröße** nahe **Ortszentrum Weißkirchen**
- **geräumiges Einfamilienwohnhaus** / Architektenhaus
- **Doppelgarage** mit **ca. 26 m²** und **elektrischen Toren,** sowie **genügend Freistellplätze** in der Einfahrt
- ca. **190 m² Wohnnutzfläche**
- ca. **105 m² Kellerfläche**
- **19 m² Terrasse, sowie 13 m² Balkon**
- knapp **320 m² Gesamtnutzfläche inkl. Keller** (ohne Terrasse und Balkon)
- **4 Schlafzimmer**, **Wohnzimmer**, **Küche mit Essbereich**, **2 Bäder** (davon 1x Waschküche), 2 WC, etc.
- **gepflegter**, betonierter **Keller**
- **guter Erhaltungszustand des Gebäudes** entsprechend dem Baujahr

- **gesamtes Grundstück Bauland - weitere Bebauung** oder **Verkauf** einer **Parzelle möglich**

- **Kaufpreis: 324.900 €**

ACHTUNG: Ab 01.04.2024 **entfällt** die **Grundbuchseintragungsgebühr** in Höhe von **1,1%** sowie die **Pfandrechtseintragungsgebühr** in Höhe von **1,2%** bei Erwerb von Wohnraum, der als **Hauptwohnsitz** genutzt wird. Schnell zuschlagen und von der **Gebührenbefreiung** profitieren!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern nur Anfragen mit vollständigem Namen und Adresse bearbeiten können.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weikl steht Ihnen gerne unter 0660/4740573 für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <4.500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap