

Ein- oder Zweifamilienwohnhaus mit großem Grundstück in Strettweger Siedlungslage



Objektnummer: 6349/1428

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Judenburg
Baujahr:	1957
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	179,20 m ²
Nutzfläche:	250,40 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Keller:	71,20 m ²
Heizwärmebedarf:	F 233,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	179.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weikl

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld

BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV













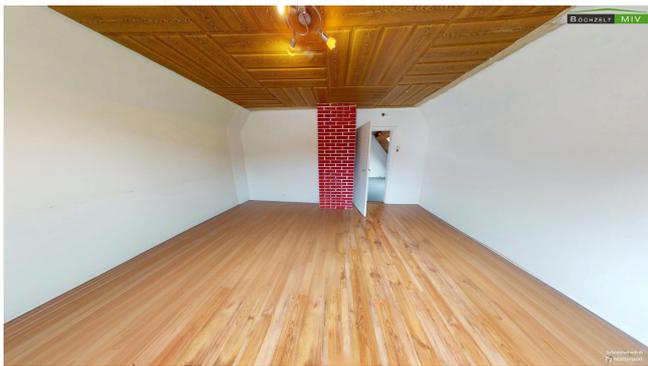






















 Matterport Property Report:

Blumengasse 26, Judenburg

Gross Floor Area - Full Property 304,7 m² | Floor 3 100,1 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
 Matterport





Matterport Property Report:

Blumengasse 26, Judenburg

Gross Floor Area - Full Property 304,7 m² | Floor 2 117,4 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
Matterport





 Matterport Property Report:

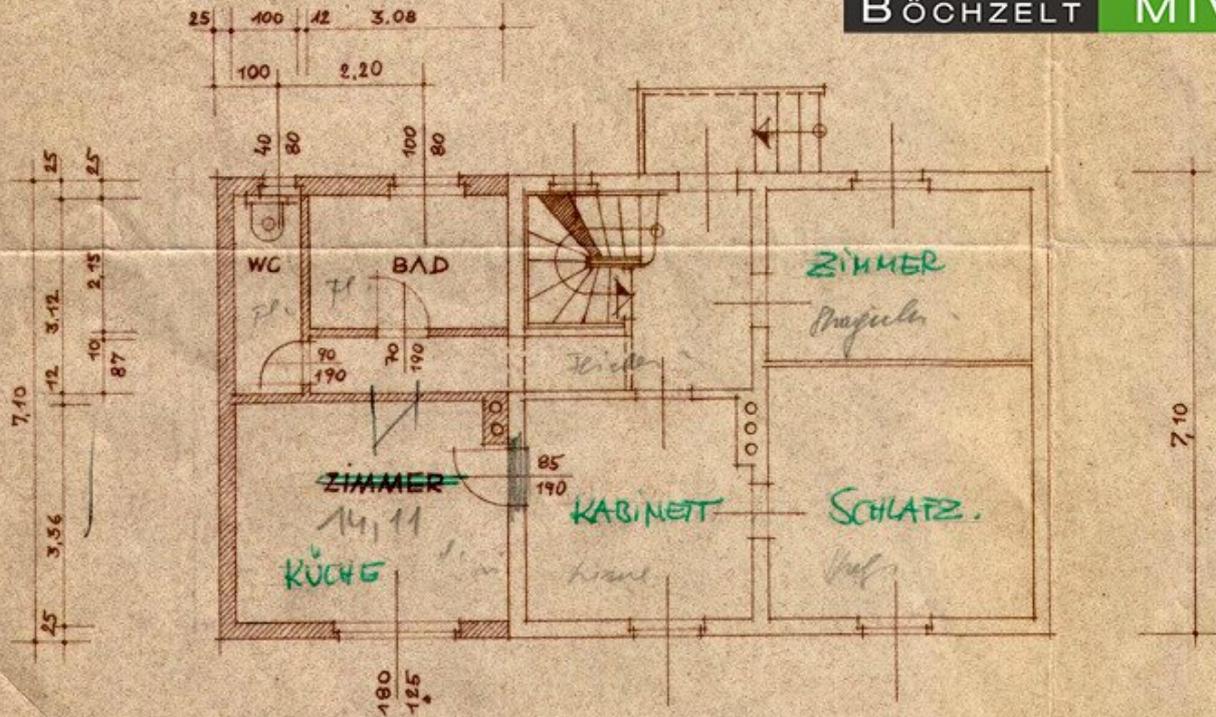
Blumengasse 26, Judenburg

Gross Floor Area - Full Property 304,7 m² | Floor 1 87,1 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
 Matterport

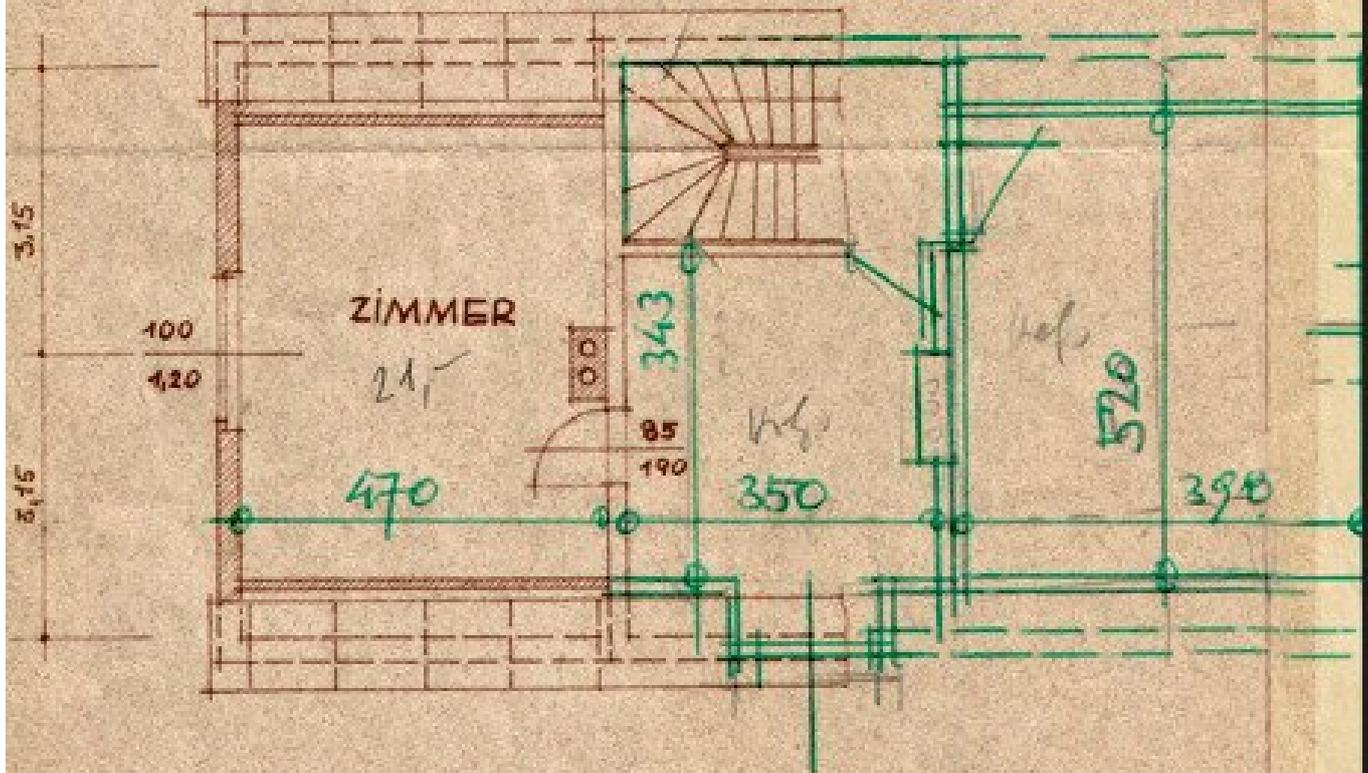




ERDGESCHOSS 13.25

BÖCHZELT

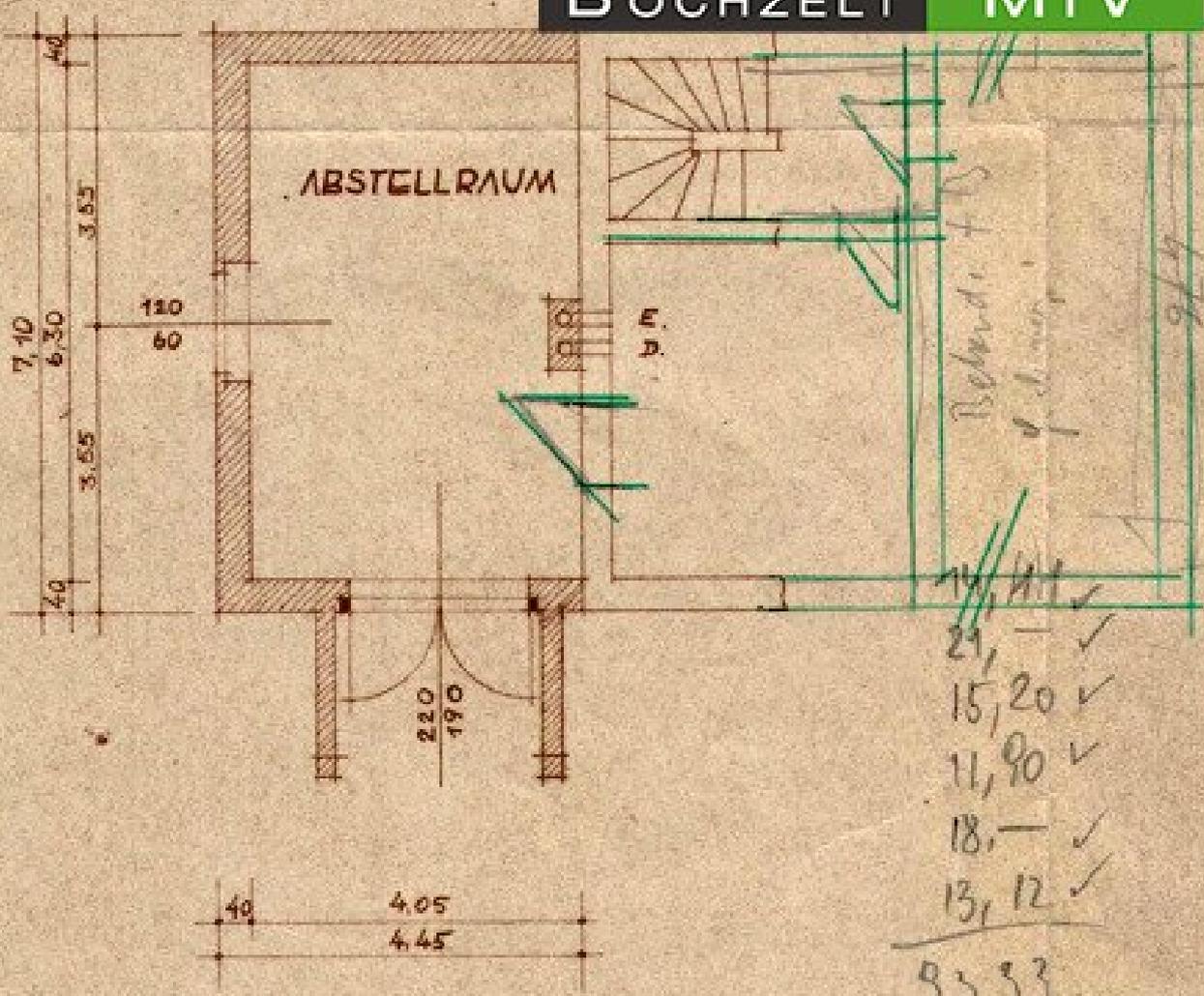
MIV



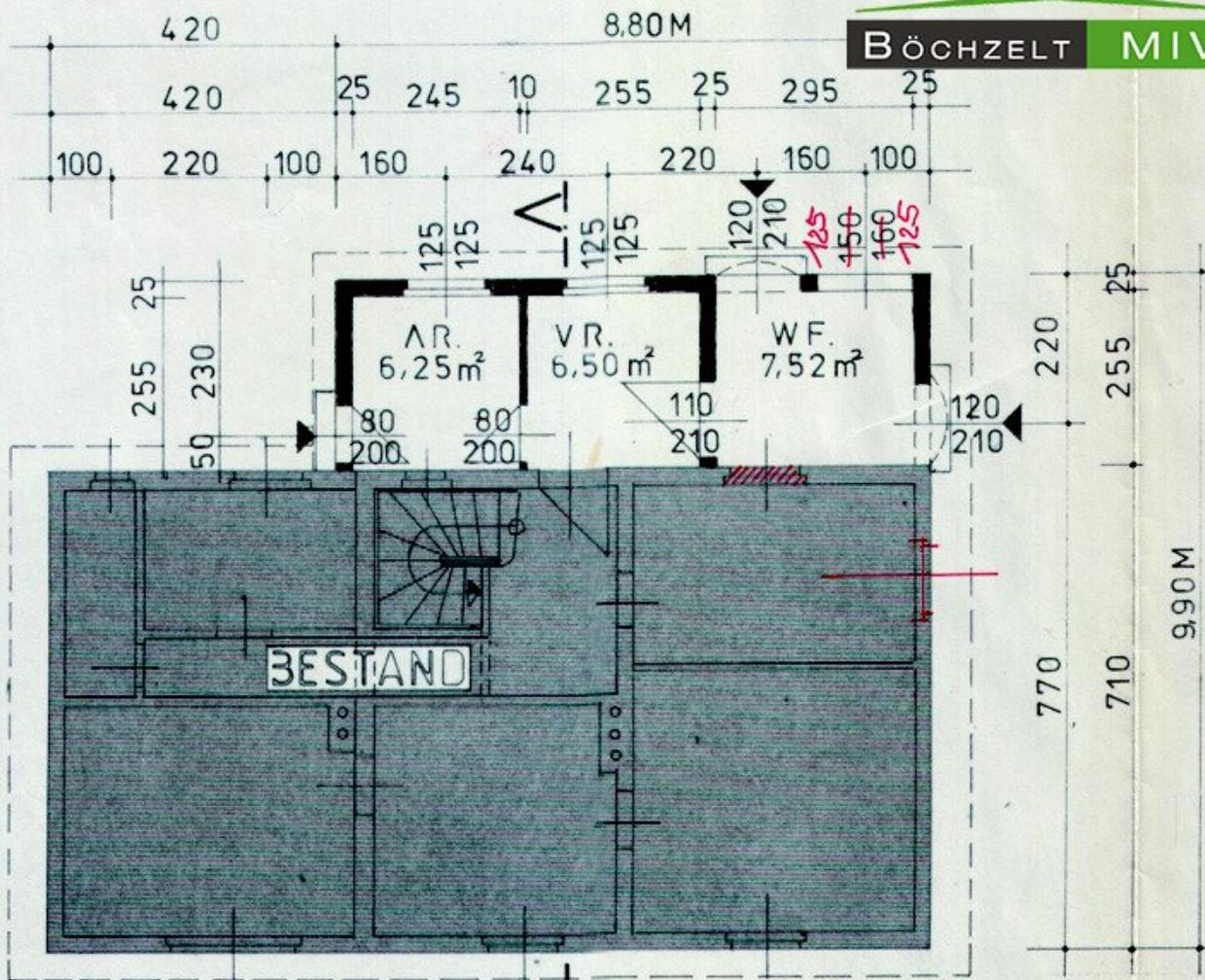
HERBERT FELICE
STADTBÄUWERKSTATT - JUDENBURG
DACHGESCHOSS
JULI 57
GEZ. *Reich*
4731

BÖCHZELT

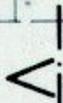
MIV



KELLERGESSCHOSS



GRUNDRISS



9,90 M

770

710

220

255

25

420

8,80 M

420

25

245

10

255

25

295

25

100

220

100

160

240

220

160

100

255

25

50

230

80

200

80

200

110

210

120

210

125

150

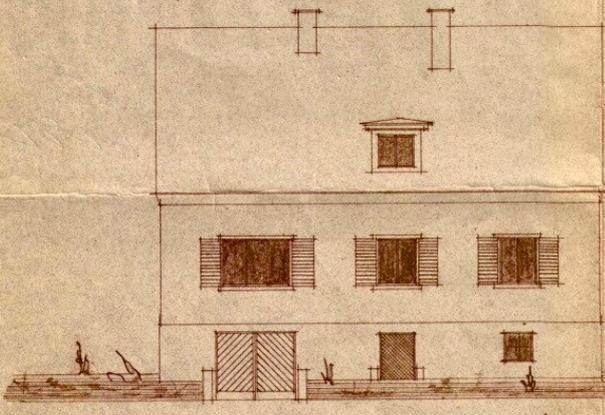
160

125

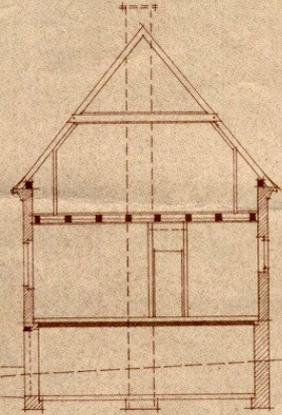
220

255

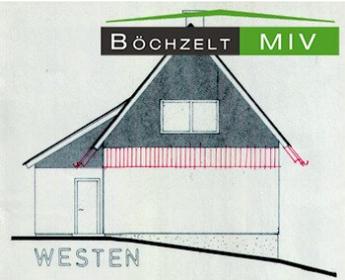
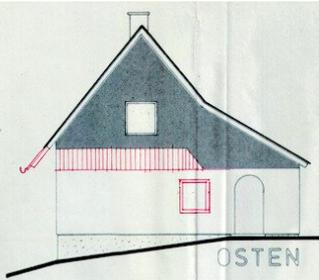
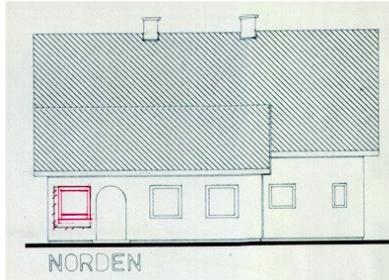
25

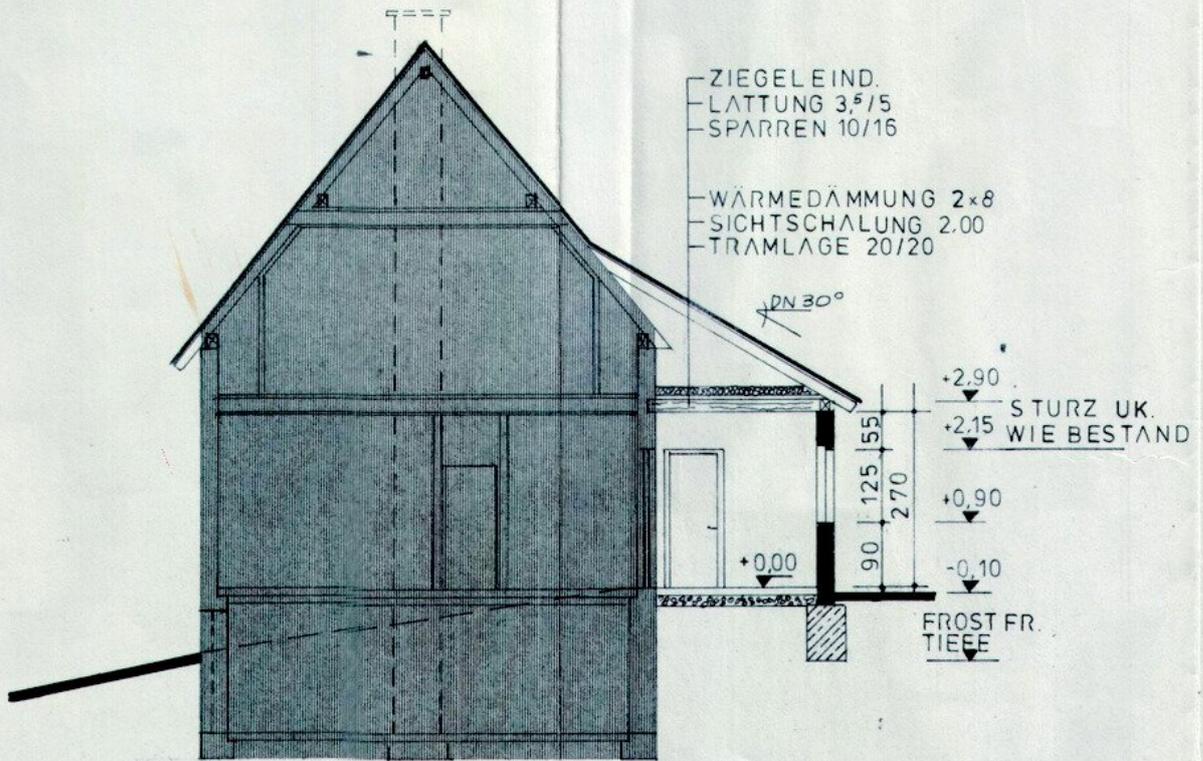


SÜDANSICHT



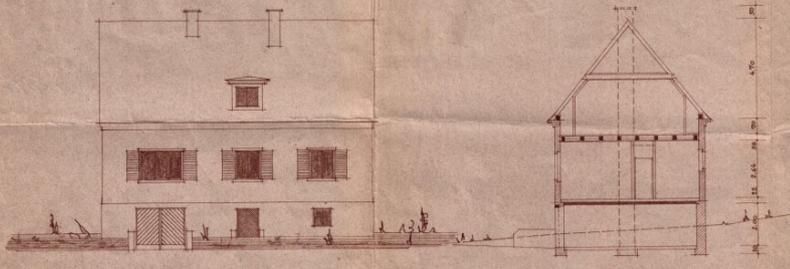
SCHNITT





SCHNITT: A-A

GEM. SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT M. B. H. STRETTWEG
 JOHANN MOSER SIEDLUNG No 3, STRETTWEG
 PARZELLENUMMER 249/18 M 1:100

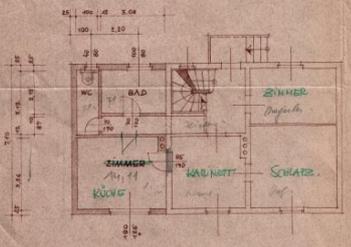


SÜDANSICHT

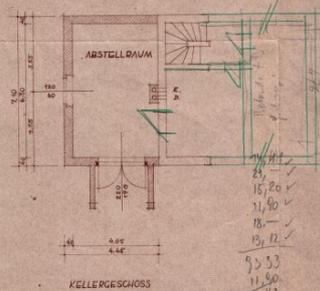
SCHNITT



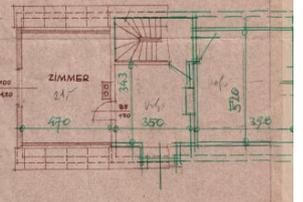
LAGEPLAN M 1:2880
STRETTWEG



ERDGESCHOSS 13.25



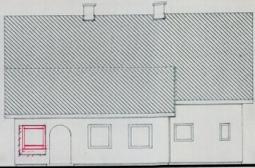
KELLERGESCHOSS



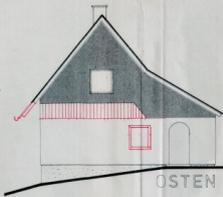
Handwritten calculations and notes in green ink:
 24
 15,20 ✓
 11,80 ✓
 18 ✓
 13,12 ✓
 92,33
 11,80
 104,13

HERBERT FELICE
 STADTBAMMEISTER - INGENIEUR
 HOCHGESCHOSS
 JULI 57
 4731

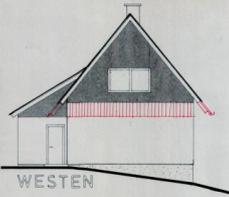
2.6.1912 11+51



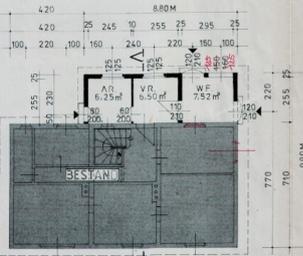
NORDEN



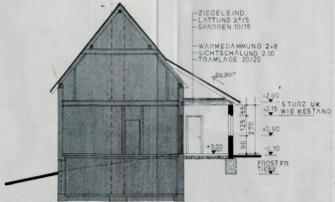
OSTEN



WESTEN



GRUNDRISS



SCHNITT: A-A



LAGEPLAN 1:2880

Stadtgemeinde Judenburg
 Einreichung
 3. Juli 1986



Stadtgemeinde Judenburg
 Einreichung
 8. Juli 1986
 Dir. OSCH. Johann Lamer

BAUWERBER: <i>Hans Dieter Moser</i>	BAUFÜHRER: INGENIEUR UND ARCHITECT HERBERT BLICKSCHNEIDER 1790 ANNOBERG - 83 20073 2348	BEHÖRDE:
--	--	----------

EINREICHPLAN

WOHNHAUSZUBAU
 DLUMENGASSE 26
 GRUNDSTÜCK NR. 249/18

FÜR HERRN MOSER HANS DIETER
 DLUMENGASSE 26
 8750 JUDENBURG

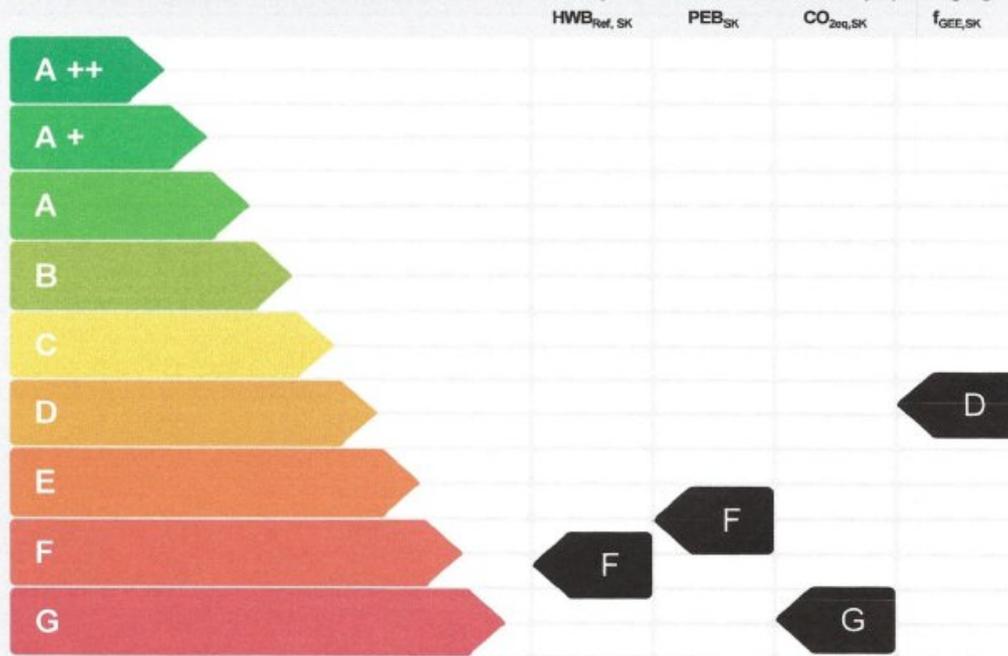
JUDENBURG 30.4.86 M 1:100 / 1:2880



Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	EFH Moser Blumengasse 26		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	EFH		Baujahr	1958
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	2015
Straße	Blumengasse 26		Katastralgemeinde	Waltersdorf
PLZ/Ort	8750	Judenburg	KG-Nr.	65035
Grundstücksnr.	116		Seehöhe	735 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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_{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 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.6.3 vom 18.07.2022, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUFISIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-ART: K	
Brutto-Grundfläche (BGF)	210,3 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	168,2 m ²	Heizgradtage	4 781 K-d	Solarthermie	— m ²
Brutto-Volumen (V _B)	515,2 m ³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	— kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	391,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,5 °C	Stromspeicher	— kWh
Kompaktheit(A/V)	0,76 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	1,32 m	mittlerer U-Wert	1,05 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	—
Teil-BGF	— m ²	LEK _T -Wert	94,61	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
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,SK} =	166,5 kWh/m ² a	
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} =	166,5 kWh/m ² a	
Endenergiebedarf	EEB _{SK} =	224,0 kWh/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{SEE,SK} =	1,96	
Erneuerbarer Anteil		—	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	49 064 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	233,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	49 064 kWh/a	HWB _{SK} =	233,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	1 612 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	60 646 kWh/a	HEB _{SK} =	288,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,86
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,14
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,20
Haushaltsstrombedarf	Q _{H,StB} =	2 921 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	63 566 kWh/a	EEB _{SK} =	302,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	71 669 kWh/a	PEB _{SK} =	340,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,SK} =	69 660 kWh/a	PEB _{n,em,SK} =	331,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,SK} =	2 009 kWh/a	PEB _{er,SK} =	9,6 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	15 635 kg/a	CO _{2eq,SK} =	74,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{SEE,SK} =	2,02
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	— kWh/a	PVE _{Export,SK} =	— kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	21.05.2024
Gültigkeitsdatum	20.05.2034
Geschäftszahl	

Erstellerin Öffentlich zugelassener Rauchfangzieher KLAPF

Unterschrift

Ghega
KLAPF
Öffentlich zugelassener Rauchfangzieher
Ghegastraße 12, 8720 Knittelfeld
Tel.: 0664/65 099 32, email: klapf@outlook.com

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.

*Gebäudeprofil 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.6.3 vom 18.07.2022, www.etu.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein geräumiges Einfamilienhaus auf **in Strettweger Siedlungslage**. Neben dem **großen Grundstück** besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die **vielen Räumlichkeiten**, die Ihnen und Ihrer Familie künftig ein Zuhause geben.

Das Haus mit seinen knapp **179,2 m² Wohnnutzfläche** und ca. **71,2 m² Kellerfläche** verteilt sich auf **3 Geschosse**. Ursprünglich wurde das Haus **1957 errichtet** und **1986** um einen **Zubau** im Erd- und Obergeschoss ergänzt. Daneben dürfen Sie ein **Carport** mit **dahinterliegendem Lagerraum/Werkstatt** im Gesamtausmaß von **ca. 39,49 m²** Ihr eigen nennen, überdies bietet der **gepflasterte Außenbereich** Platz für weitere **2 - 3 Fahrzeuge zum Parken**. Im hinteren Bereich der Liegenschaft gibt es noch eine **Partyhütte** aus Holz mit Glasdach im Ausmaß von **ca. 23,91 m²** - der Einweihungsfeier steht damit nichts mehr im Weg!

Das **Kellergeschoss** mit knapp 68,01 m² lässt sich einerseits von einer Innenstiege, als auch über einen **seperaten Zugang von außen** erreichen. Dort befindet sich ein **Vorraum**, ein **Lagerraum**, ein weiterer **Lagerraum** in dem die **Heizung** situiert ist, eine **Lagernische** sowie eine **Bar**. Das **Erdgeschoss** mit seinen knapp **96,00 m²** besteht aus Windfang, **Waschküche**, **Vorraum/Diele**, einem **Schlafzimmer** mit dahinterliegendem, halboffenem "**Schrankraum**", **Küche**, **Esszimmer**, **Wohnzimmer**, einem **saniertem Badezimmer** mit **barrierefreier Dusche** und dem dahinterliegendem **WC**. Im **Dachgeschoss** mit seinen knapp **83,20 m²** befinden sich insgesamt **4 Zimmer**, der **Vorraum** und ein **kleines Badezimmer**. Bisher wurden diese Räumlichkeiten als Wohn- und Schlafzimmer genutzt, wobei eines der Zimmer über einen Wasseranschluss verfügt. Bei geringfügigen Umgestaltungen könnte diese Liegenschaft daher auch als **Zweifamilienwohnhaus** genutzt werden.

Die Liegenschaft wurde ca. **1957 errichtet** und um den gartenseitigen **Zubau** im Jahre **1986 erweitert**. Überdies wurde erst vor wenigen Jahren das **Badezimmer und WC** im Erdgeschoss **saniert** (ca. 2014). **2015** wurde ein **neues Gas-Brennwert-Gerät** der Firma **Junkers** eingebaut. Im Untergeschoss wurde ein **Großteil der Kellerdecke gedämmt**. Vereinzelt sind bereits **Kunststoffenster** eingebaut worden. Die Stadtwerke Judenburg verlegt aktuell **Fernwärmeleitungen in der Straße direkt vor der Liegenschaft**, ein Umstieg auf Fernwärme wäre demnach problemlos möglich. Die Liegenschaft wird nach Vereinbarung noch geräumt, bei Bedarf können einige Möbelstücke im Objekt verbleiben.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **1.197 m² Grundstücksgröße** in Strettweger Siedlungslage
- **ca. 39,49 m² Carport** mit dahinterliegender Werkstatt

- ca. **23,91 m² Partyhütte** im Garten
- ca. **179,20 m² Wohnnutzfläche**
- ca. **71,20 m² Kellerfläche**
- knapp **250,4 m² Gesamtnutzfläche inkl. Keller**
- 5 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche etc.
- **saniertes Badezimmer** und WC im Erdgeschoss
- **neue Gas-Heizung** (2015) und teilweise **Kellerdeckendämmung**
- **Fernwärmeanschluss** möglich - Leitungen bereits in Siedlungsstraße
- **Kaufpreis: 179.000 €**

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!

Die angegebenen Flächen wurden vor Ort aufgemessen bzw. stammen von der 360°-Kamera. Für den Zubau aus 1986 liegt keine Fertigstellungsmeldung vor und ist vom Käufer nach Erwerb der Liegenschaft und etwaiger Umgestaltung nachzureichen inkl. Bauführerbescheinigung und Elektroattest.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weikl steht Ihnen gerne unter [0660/4740573](tel:06604740573) für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap