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 m²
Nutzfläche:	250,40 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Keller:	71,20 m²
Heizwärmebedarf:	F 233,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	179.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

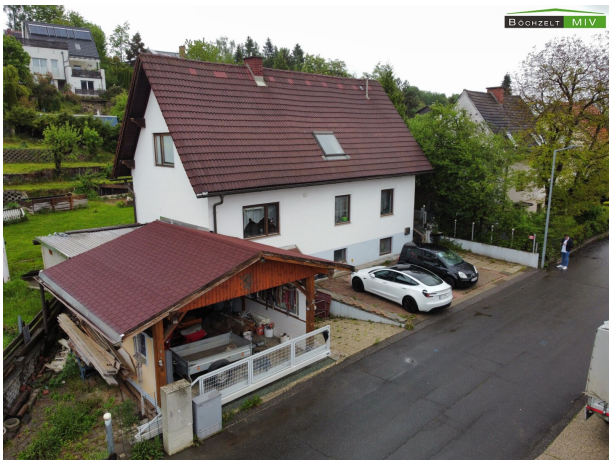
Ihr Ansprechpartner

Tobias Weikl

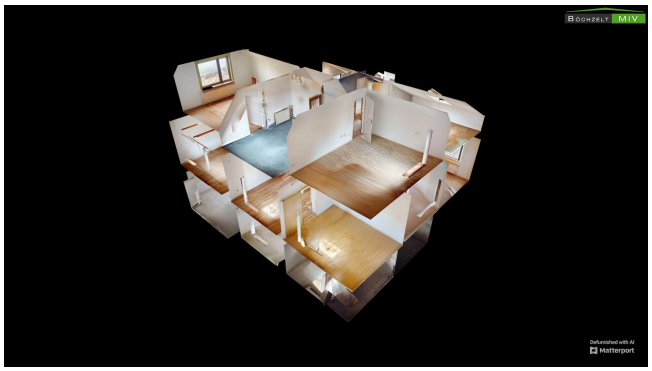
Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

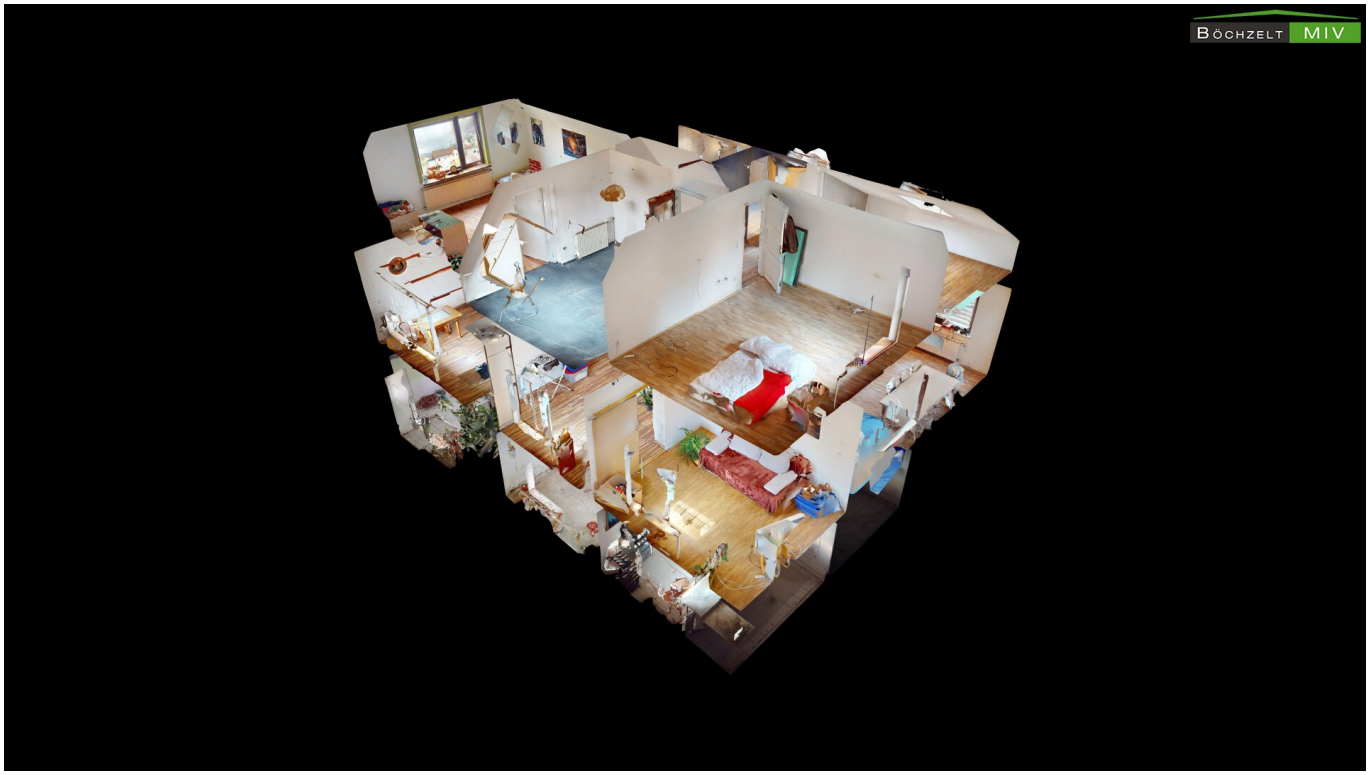

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV
Defurnished with AI
Matterport

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**

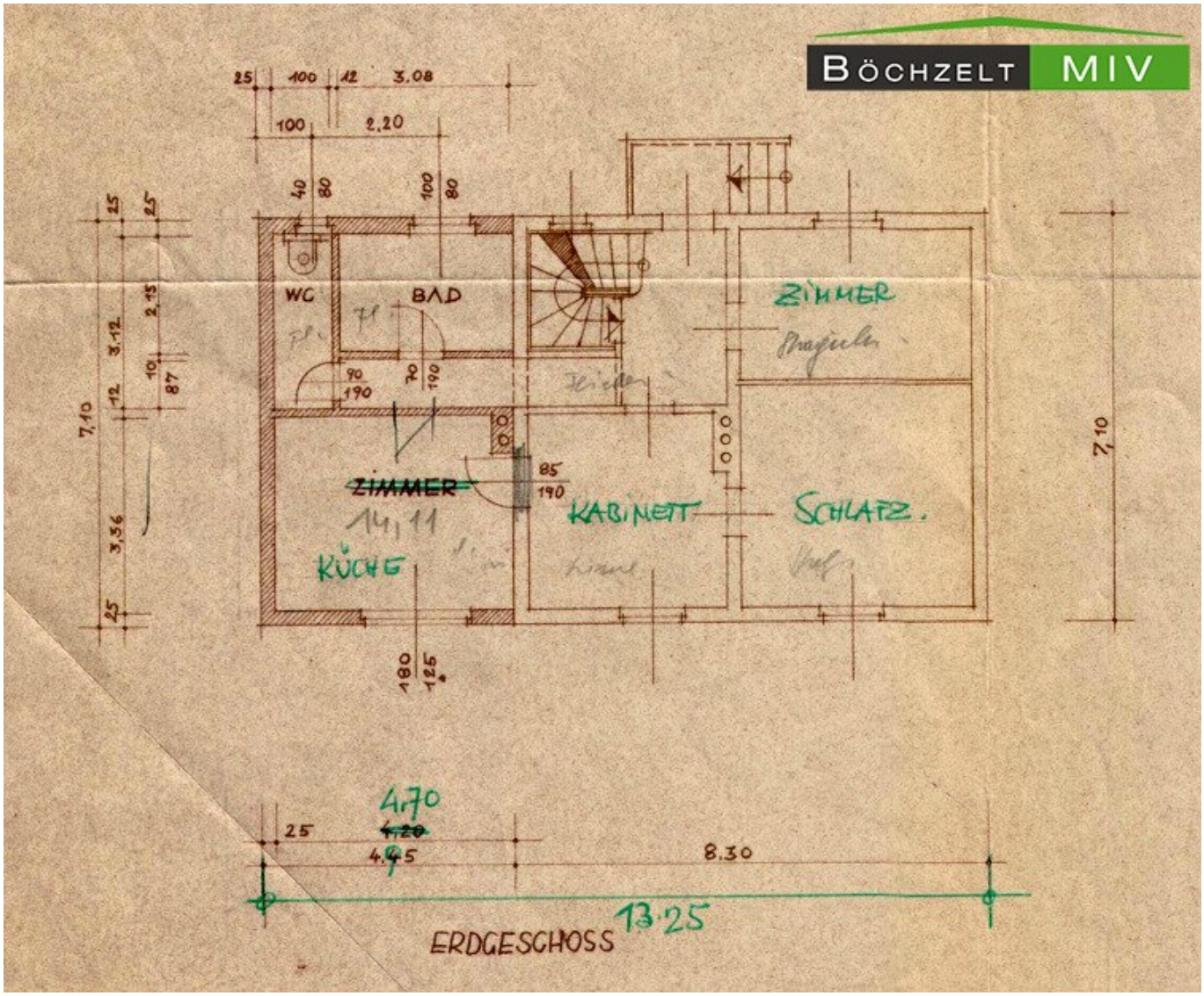
Matterport Property Report:

Blumengasse 26, Judenburg

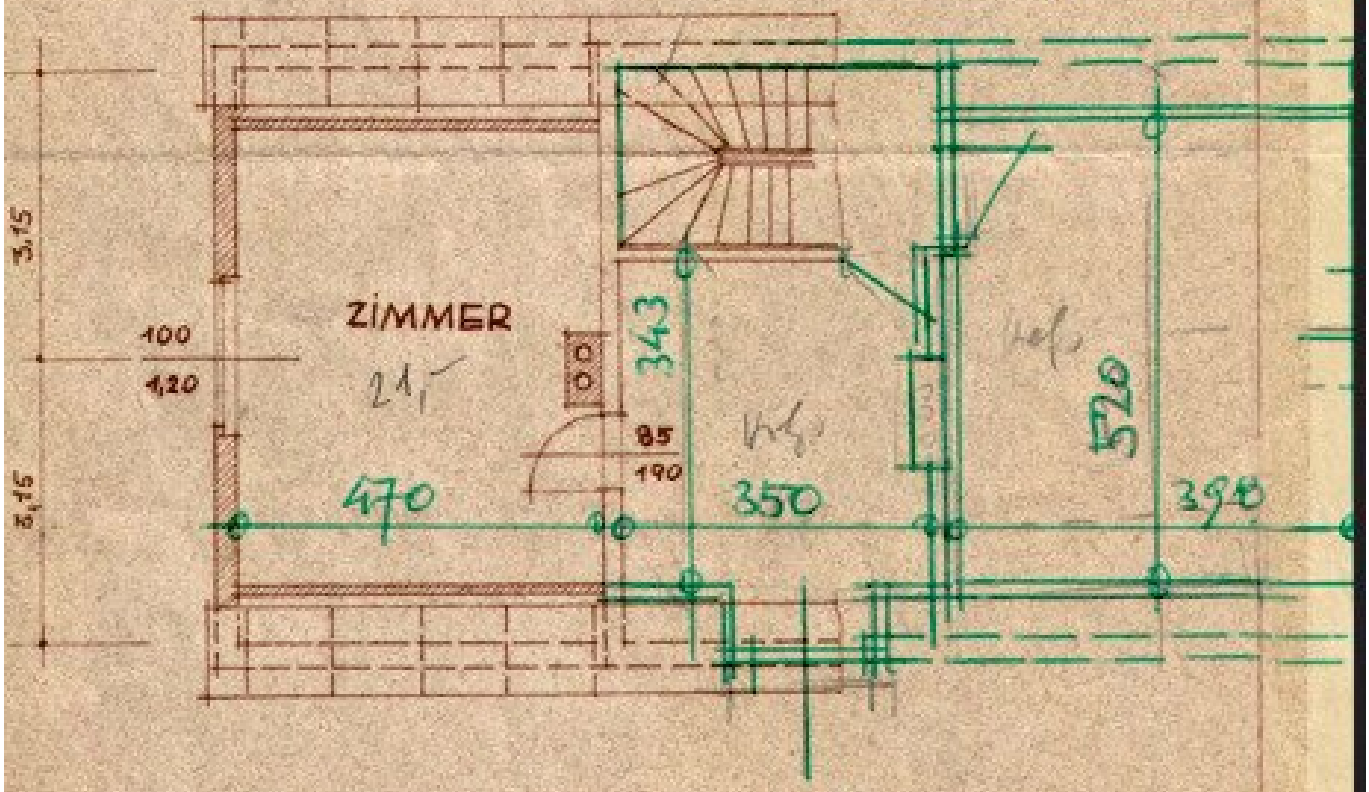
Gross Floor Area - Full Property 304,7 m² | **Floor 1** 87,1 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on **Matterport**


BÖCHZELT MIV
WC
BAD
ZIMMER
ZIMMER
14,11
KÜCHE
KABINETT
SCHLAFZ.
7,10
7,10
4,70
4,45
8,30
13,25
ERDGESCHOSS

BÖCHZELT MIV

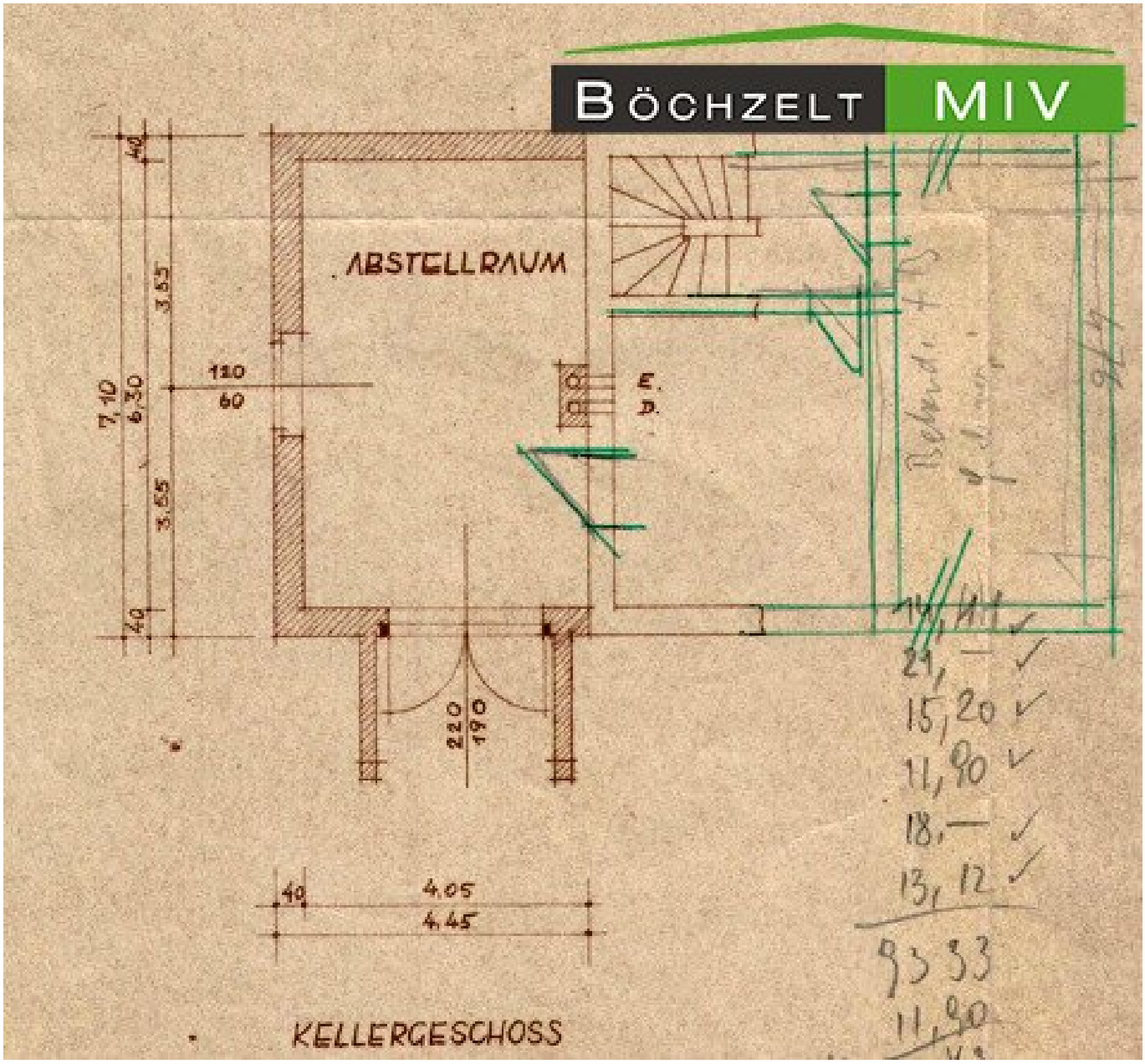


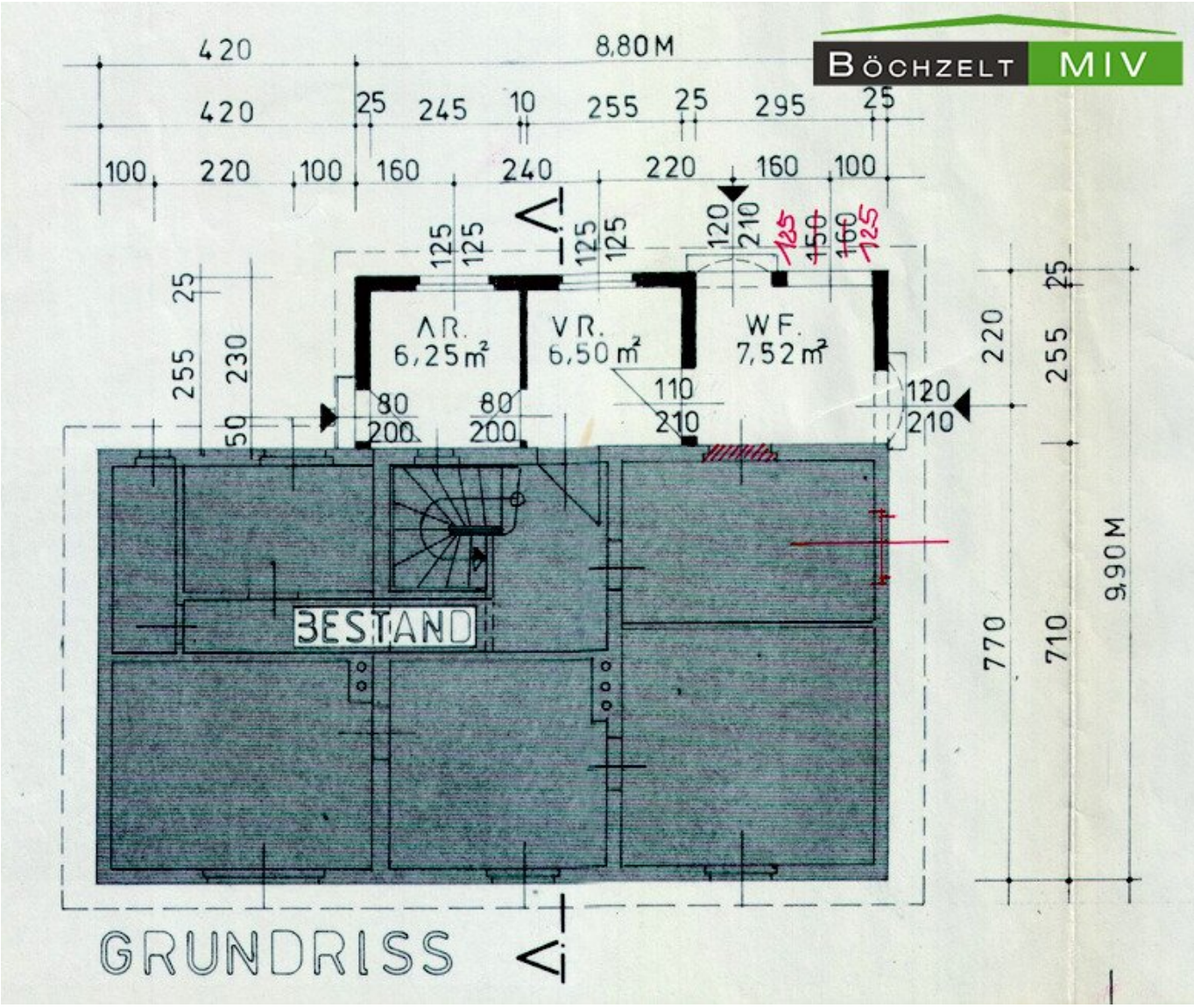
HERBERT FELICE
STADTBAUMEISTER · HUDENBURG

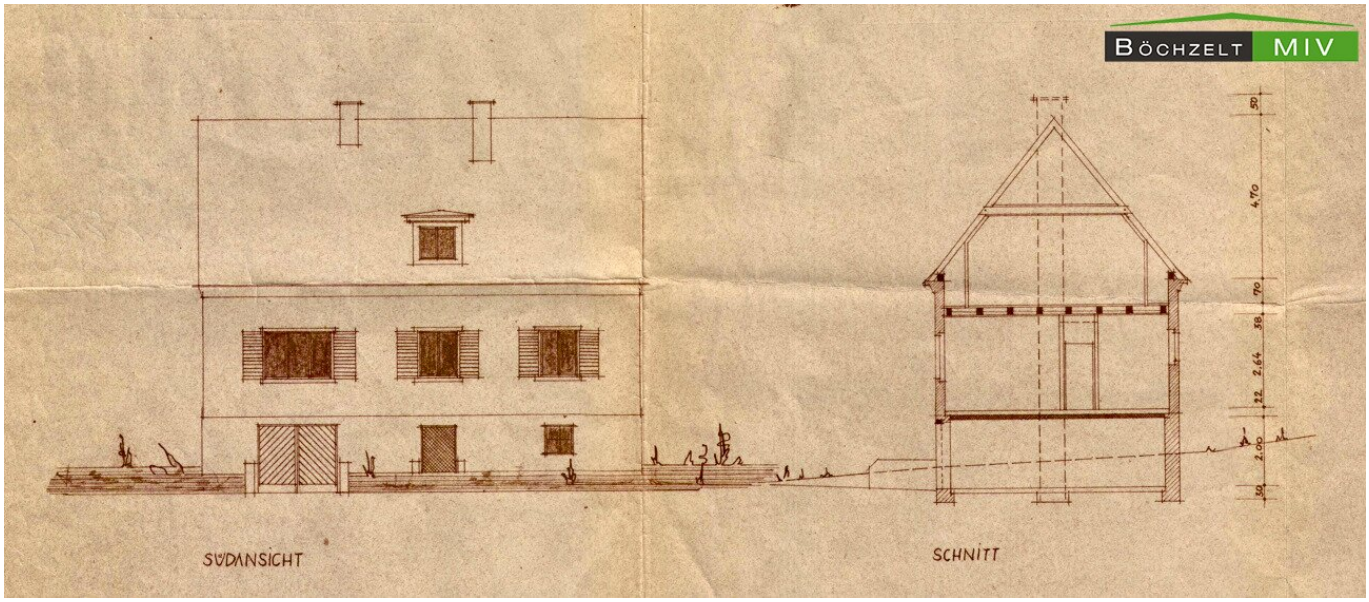
DACHGESCHOSS
JULI 57
GEZ.:

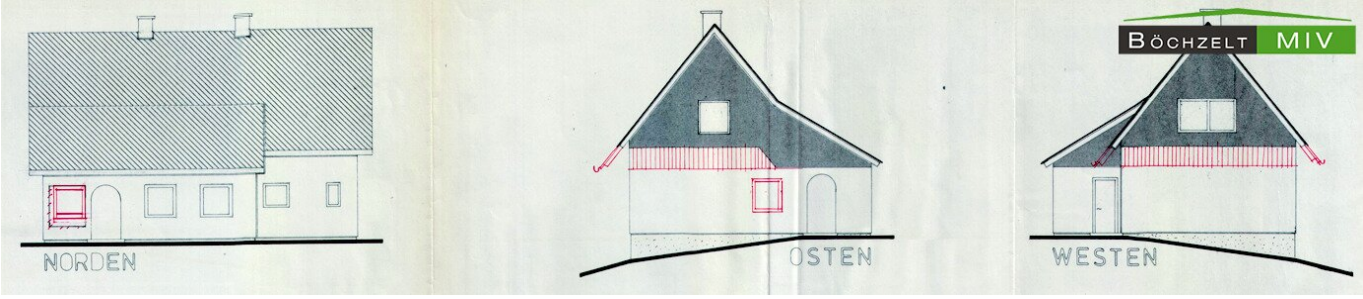
4731

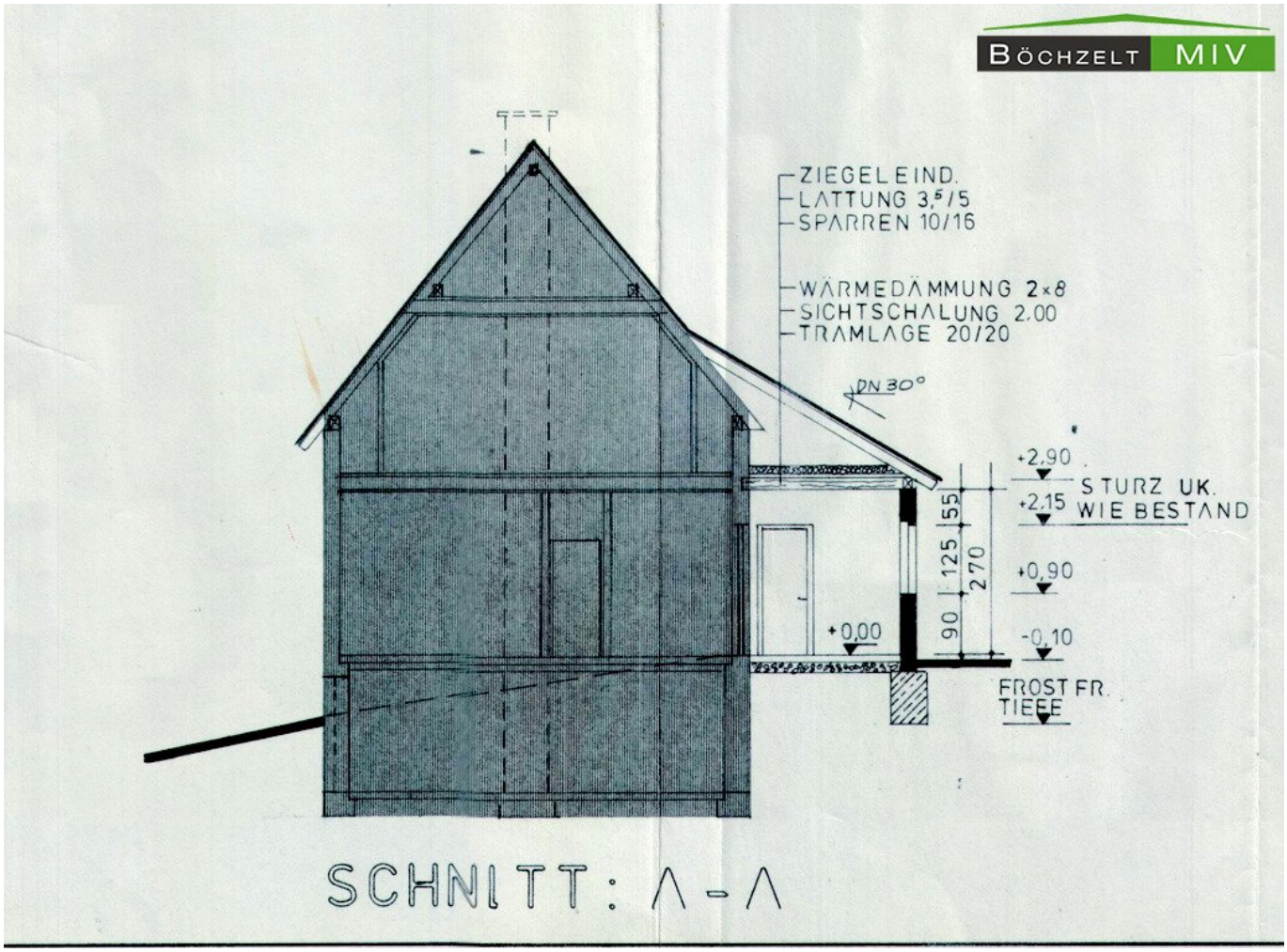
BÖCHZELT MIV

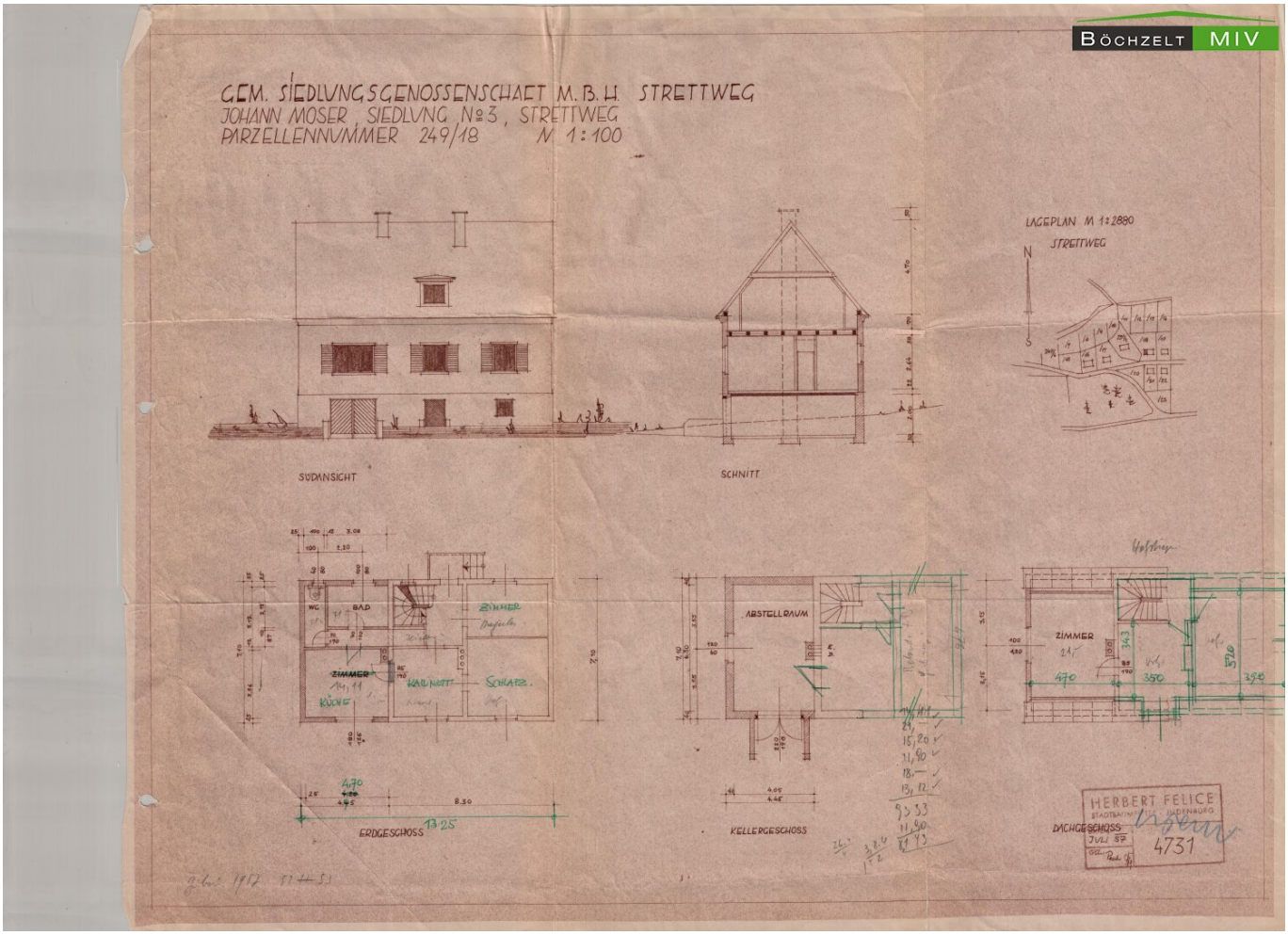


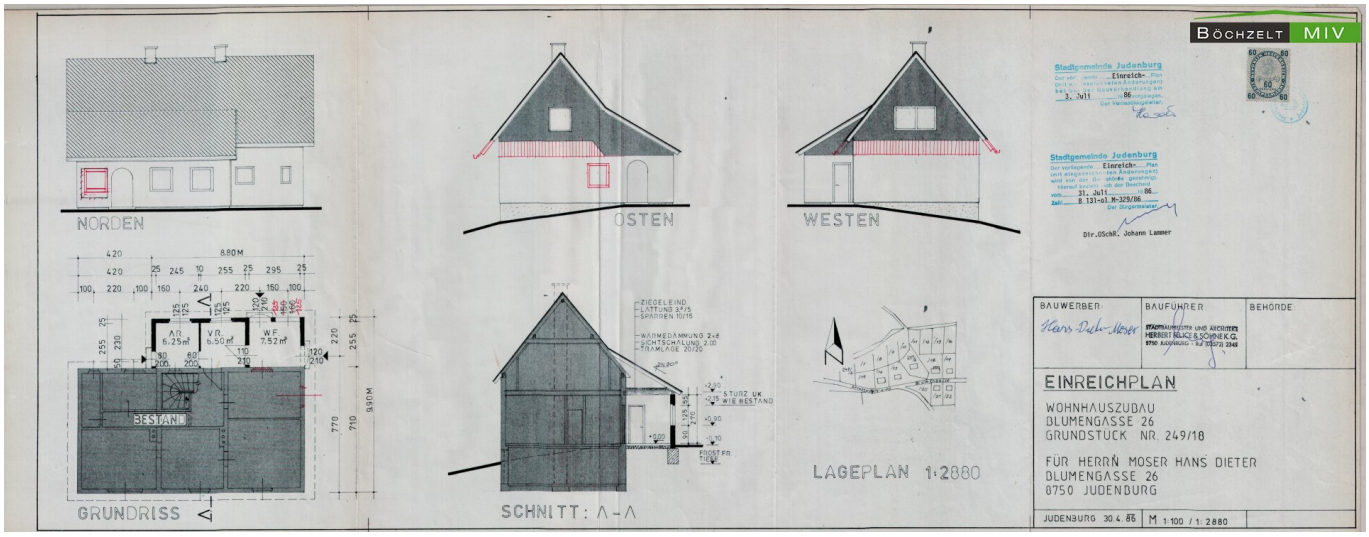

BÖCHZELT MIV
8,80 M
420
420
25 245 10 255 25 295 25
100 220 100 160 240 220 160 100
125 125 125 125
120 210
125 150 160 125
AR. 6,25 m²
VR. 6,50 m²
WF. 7,52 m²
25 255 230 50
80 200
80 200
110 210
120 210
220 255 25
770 710 9,90 M
BESTAND
GRUNDRISS


BÖCHZELT MIV
SÜDANSICHT
SCHNITT
50
4,70
70
38
2,64
22
2,00
10


NORDEN
OSTEN
WESTEN
BÖCHZELT
MIV


BÖCHZELT MIV
ZIEGEL EIND.
LATTUNG 3,5/5
SPARREN 10/16
WÄRMEDÄMMUNG 2×8
SICHTSCHALUNG 2.00
TRAMLAGE 20/20
DN 30°
+2,90
+2,15
STURZ UK.
WIE BESTAND
55
125
270
90
+0,90
+0,00
-0,10
FROST FR.
TIEFE
SCHNITT: A-A


BÖCHZELT MIV
GEM. SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT M.B.H. STRETTWEG
JOHANN MOSER, SIEDLUNG No 3, STRETTWEG
PARZELLENNUMMER 249/18 M 1:100
LAGEPLAN M 1:2880
STRETTWEG
N
S
SÜDANSICHT
SCHNITT
WC
BAD
ZIMMER
KÜCHE
KABINETT
SCHLAFZ.
ERDGESCHOSS
13.25
ABSTELLRAUM
KELLERGESCHOSS
ZIMMER
DACHGESCHOSS
HERBERT FELICE
STADTBAUMEISTER · JUDENBURG
JULI 57
4731

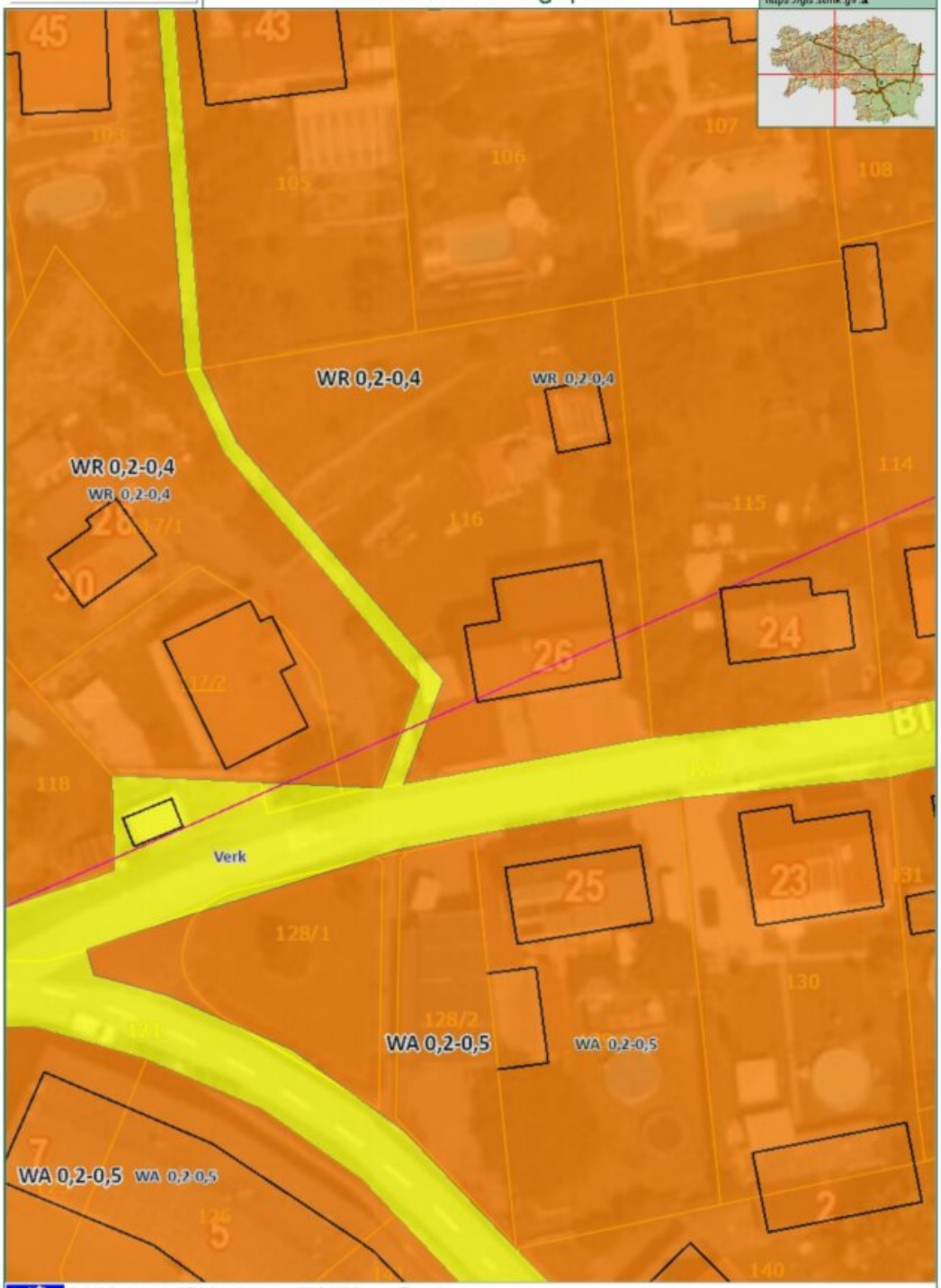

BÖCHZELT MIV
NORDEN
OSTEN
WESTEN
GRUNDRISS
SCHNITT: A-A
LAGEPLAN 1:2880
BESTAND
AR 6,25 m²
VR 6,50 m²
WF 7,52 m²
8,80 M
9,90 M
ZIEGELEIND
LATTUNG 3/5
SPARREN 10/16
WÄRMEDÄMMUNG 2x8
SICHTSCHALUNG 2,00
TRAMLAGE 20/20
STURZ UK WIE BESTAND
FROST FR. TIEFE
Stadtgemeinde Judenburg
Der vorliegende Einreich-Plan (mit eingezeichneten Änderungen) wird von der Bauabteilung gemäß Hierauf bezüglich der Bescheid vom 31. Juli 86 Zahl B 131-01 M-329/86
Der Bürgermeister
Dir.OSchR. Johann Lammer
BAUWERBER:
BAUFÜHRER:
BEHÖRDE:
EINREICHPLAN
WOHNHAUSZUBAU
BLUMENGASSE 26
GRUNDSTÜCK NR. 249/18
FÜR HERRN MOSER HANS DIETER
BLUMENGASSE 26
8750 JUDENBURG
JUDENBURG 30.4.86
M 1:100 / 1:2880

BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark
Flächenwidmungsplan

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: 25.03.2024

0 M 1:500 25 m

BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark
Katasterplan

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: 25.03.2024

0 M 1:500 25 m

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

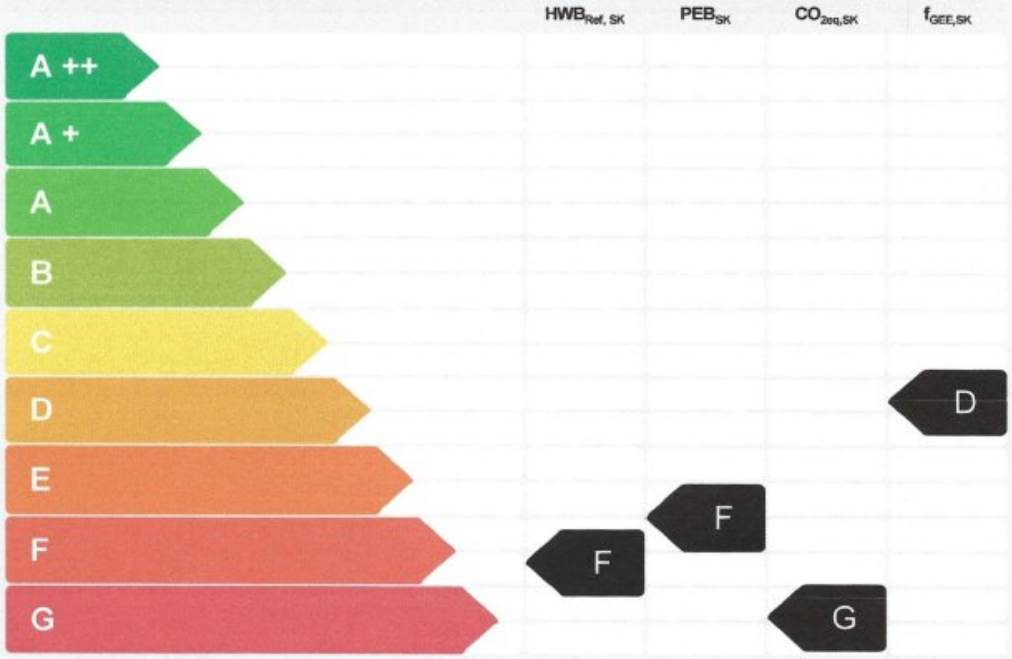
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

KLAPF

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, 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.

*Gebäudeprofi 3D" Software, ETU GmbH, Version 6.6.3 vom 18.07.2022, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

KLAPF
Öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-ART: K

Brutto-Grundfläche (BGF)	210,3 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	168,2 m²	Heizgradtage	4 781 K·d	Solarthermie	--- m²
Brutto-Volumen (V_B)	515,2 m³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	391,5 m²	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/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m²	LEK_T-Wert	94,61	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	--- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V_B	--- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	166,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	166,5 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	224,0 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,96
Erneuerbarer Anteil		---

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	49 064 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	233,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	49 064 kWh/a	HWB_{SK} =	233,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	1 612 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	60 646 kWh/a	HEB_{SK} =	288,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,86
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,14
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,20
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	2 921 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	63 566 kWh/a	EEB_{SK} =	302,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	71 669 kWh/a	PEB_{SK} =	340,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.en.,SK}$ =	69 660 kWh/a	$PEB_{n.en.,SK}$ =	331,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	2 009 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	9,6 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	15 635 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	74,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,02
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	--- kWh/a	$PVE_{Export,SK}$ =	--- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	Öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer KLAPF
Ausstellungsdatum	21.05.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.05.2034		
Geschäftszahl			

KLAPF
Öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer
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.

"Gebäudeprofi 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. Die Gartenhütte ist als meldepflichtiges Bauvorhaben zu bezeichnen, dafür liegt jedoch keine Meldung vor. Das Carport wurde bei der Gemeinde gemeldet.

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.

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