

Vollvermietetes Zinshaus mit 9 Wohnungen und 2 Geschäftslokalen +++ KNITTELFELD +++



Titelbild

Objektnummer: 6349/1434

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchengasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	570,10 m ²
Nutzfläche:	831,71 m ²
Verkaufsfläche:	261,61 m ²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	769.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	924,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

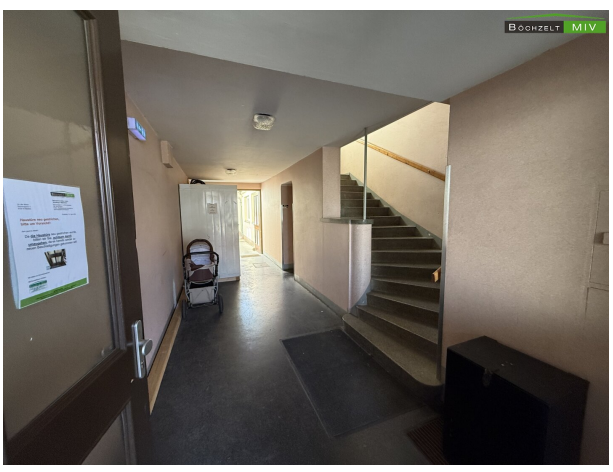
Ihr Ansprechpartner

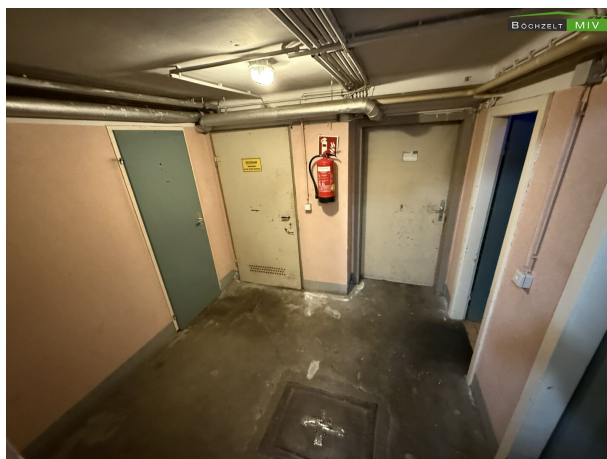


Tobias Weikl

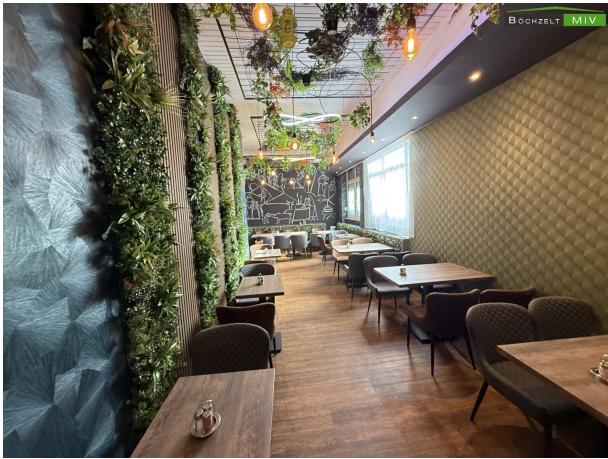
Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld



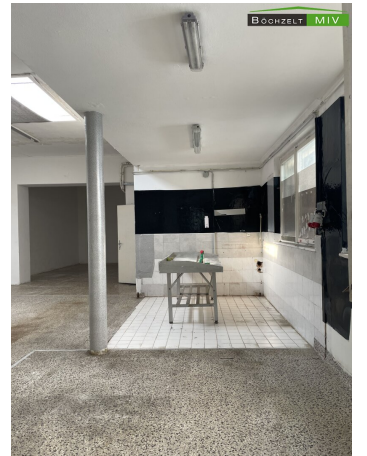








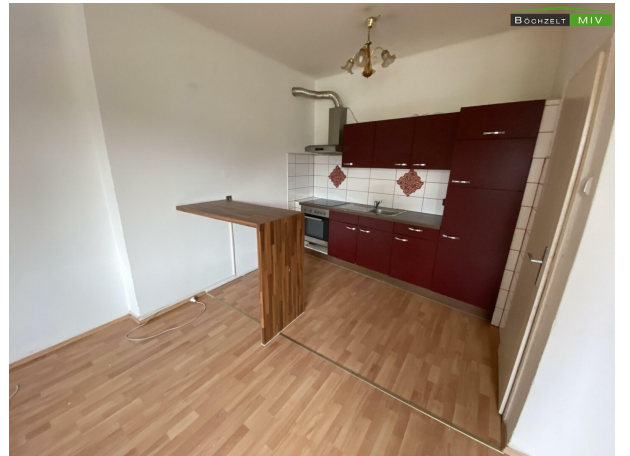




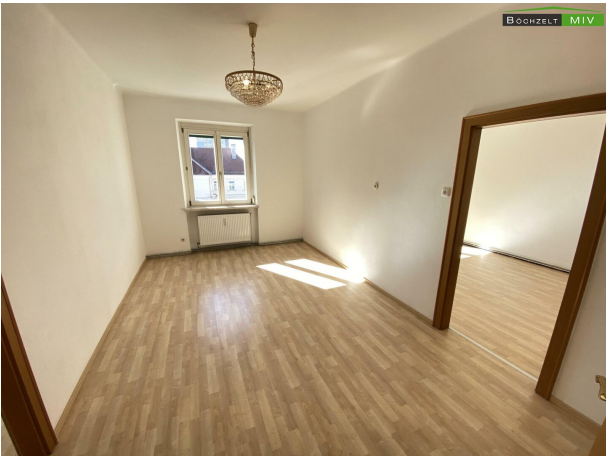


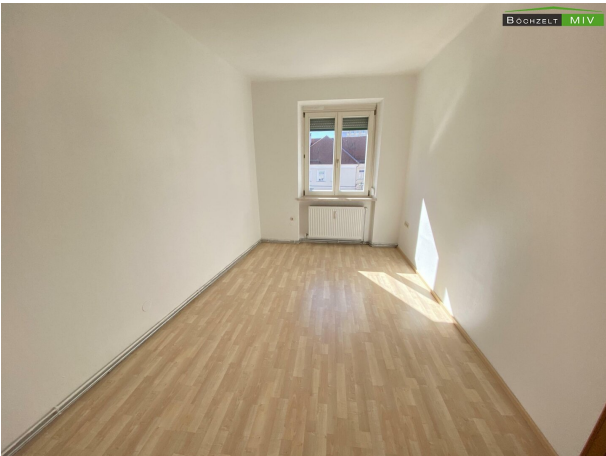




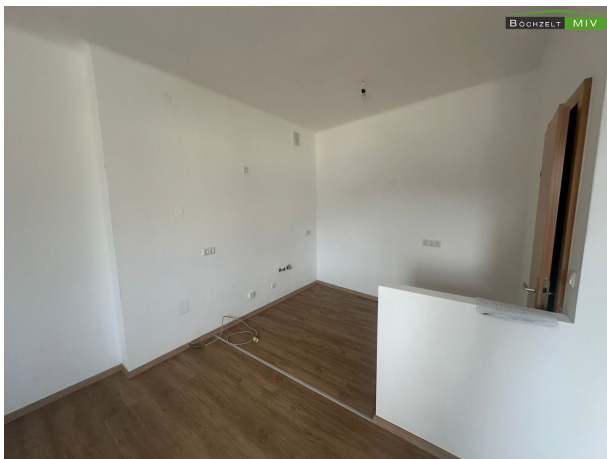




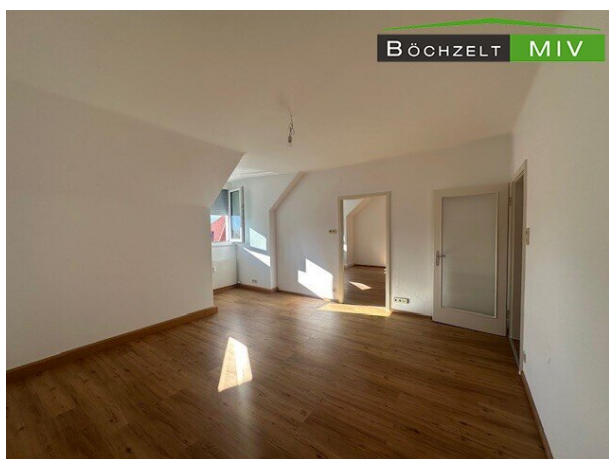
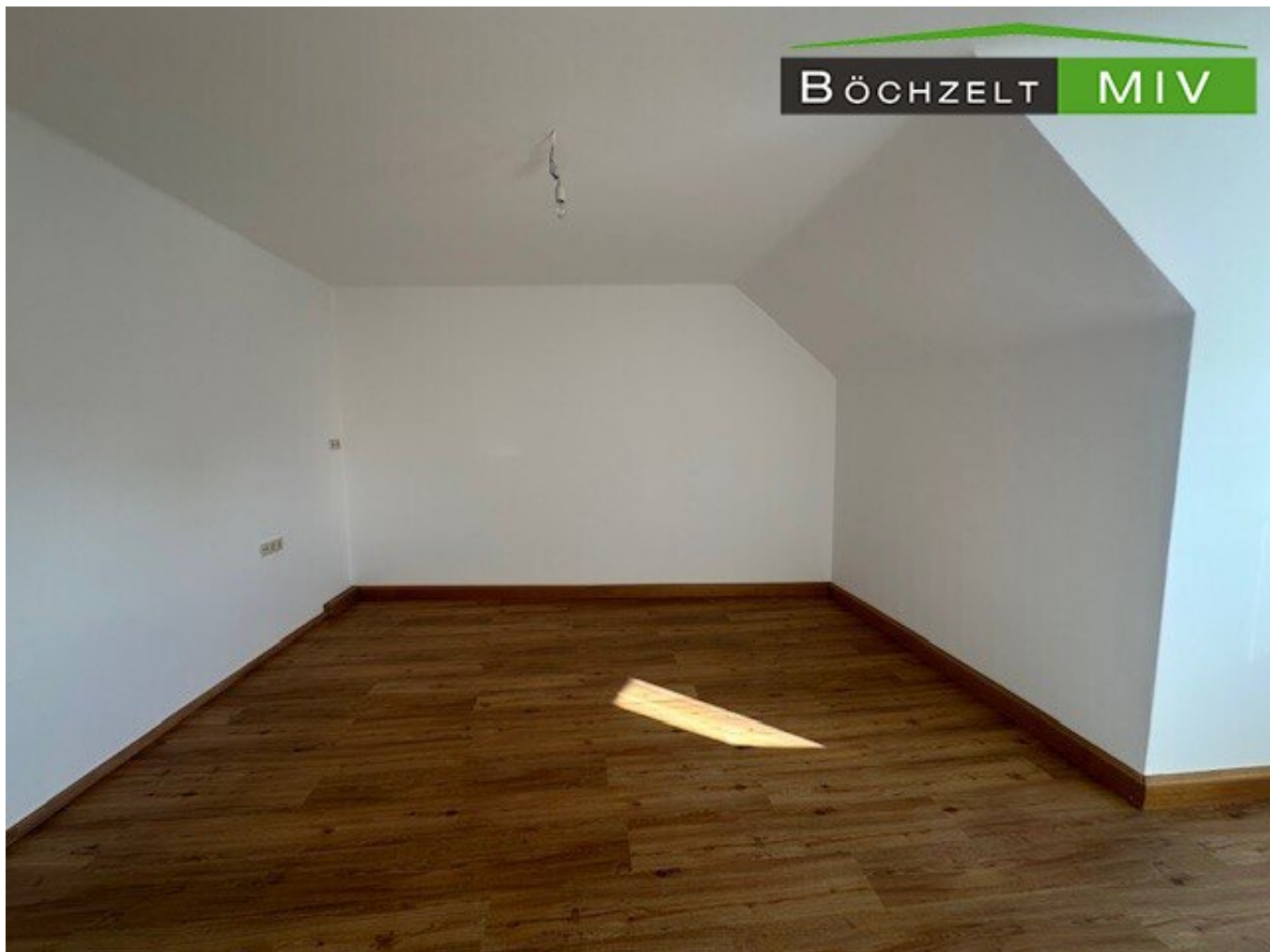


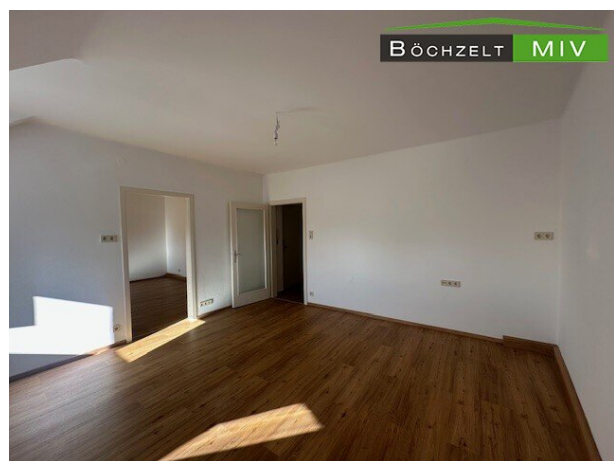








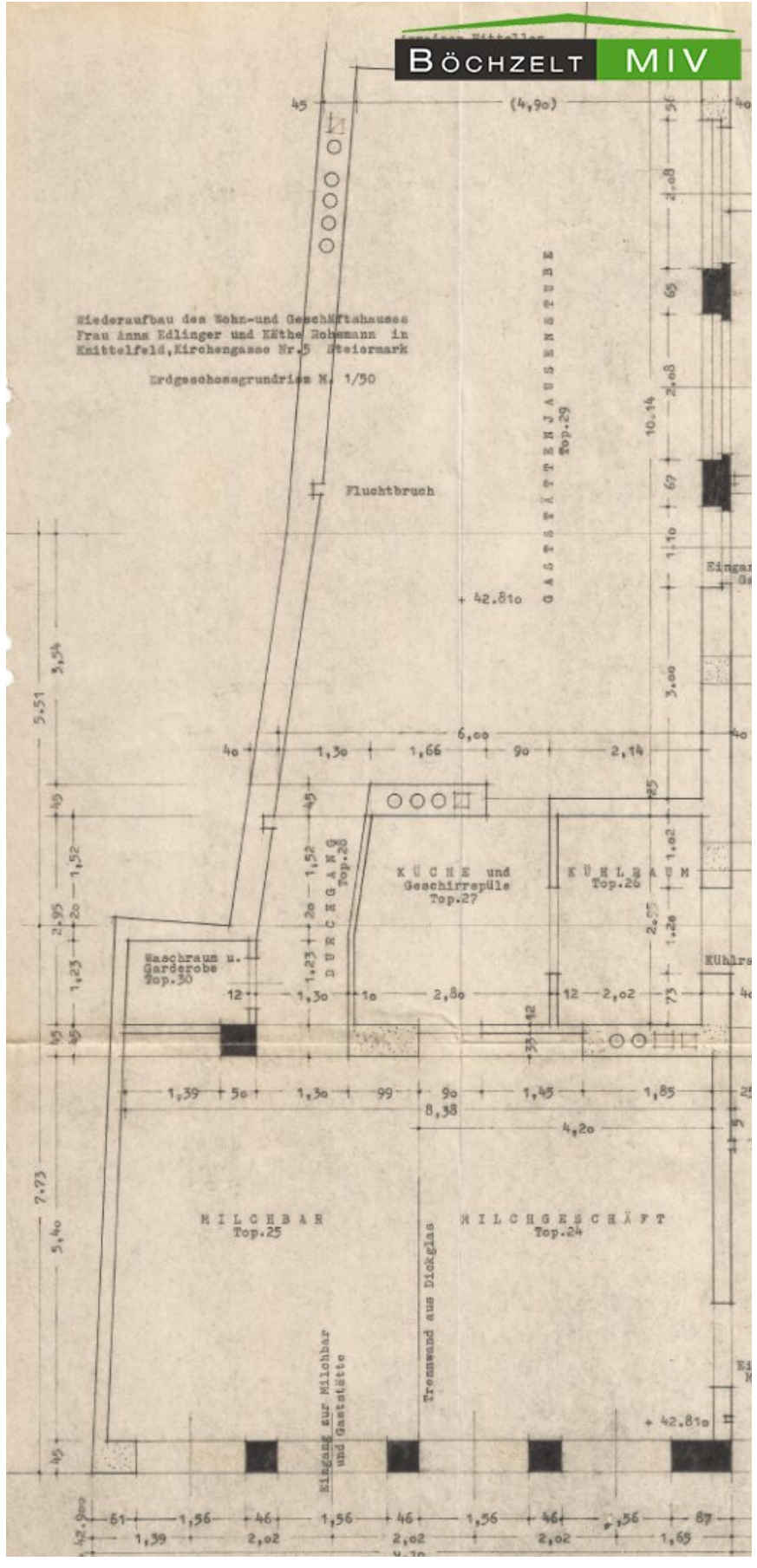






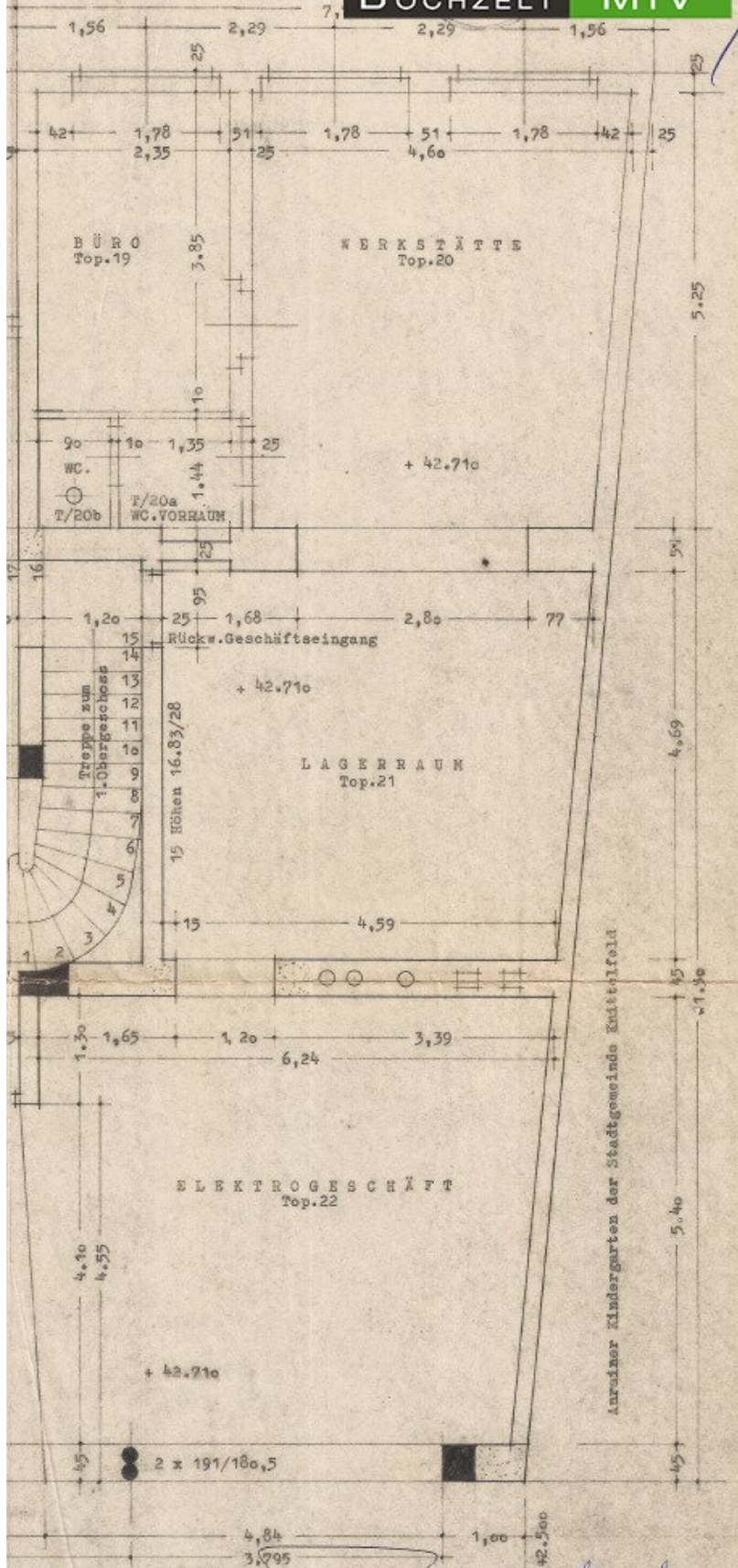


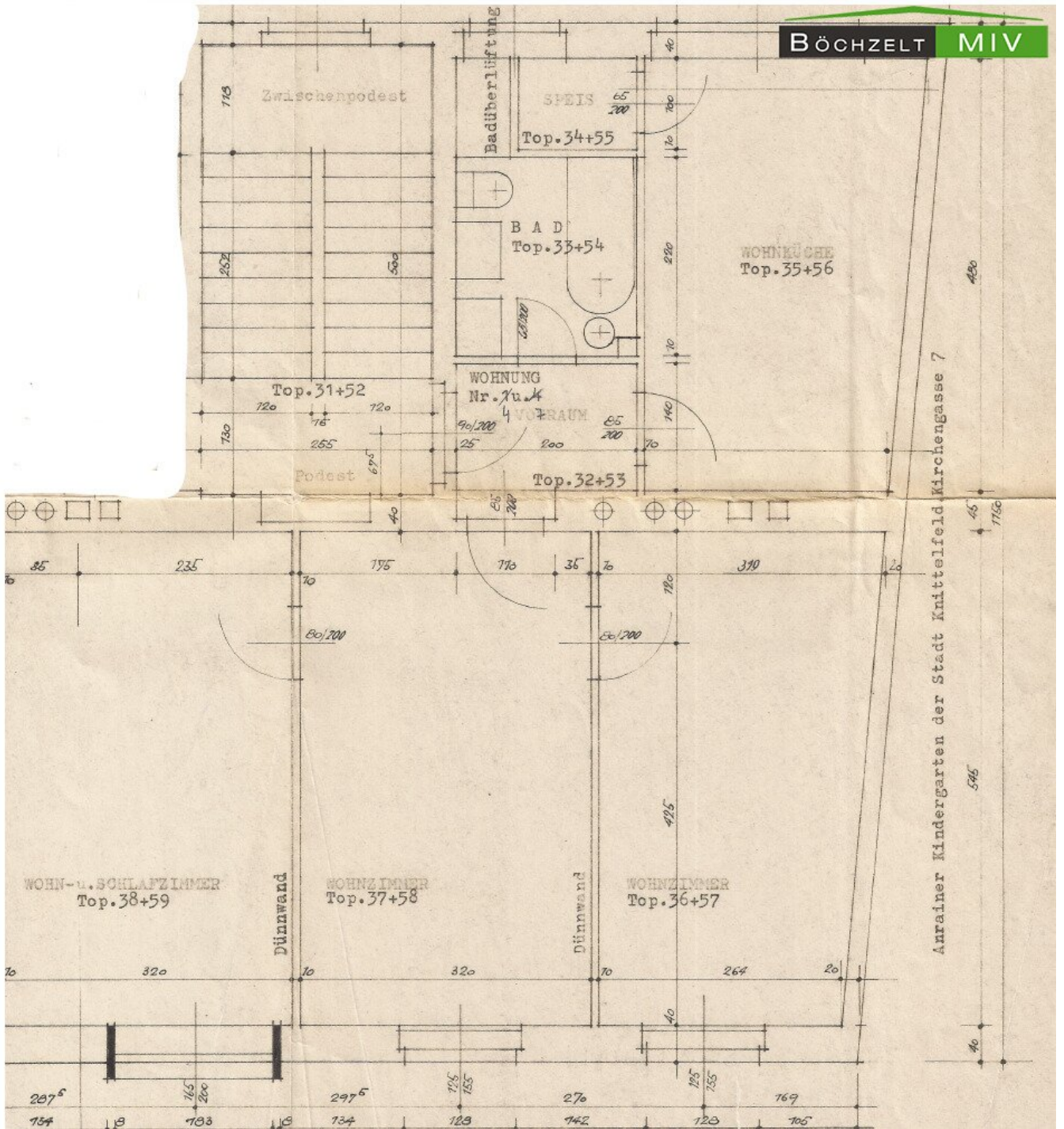
Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses
 Frau Anna Edlinger und Käthe Rohmann in
 Mittelfeld, Kirchengasse Nr. 5 Steiermark
 Erdgeschossgrundriss M. 1/50

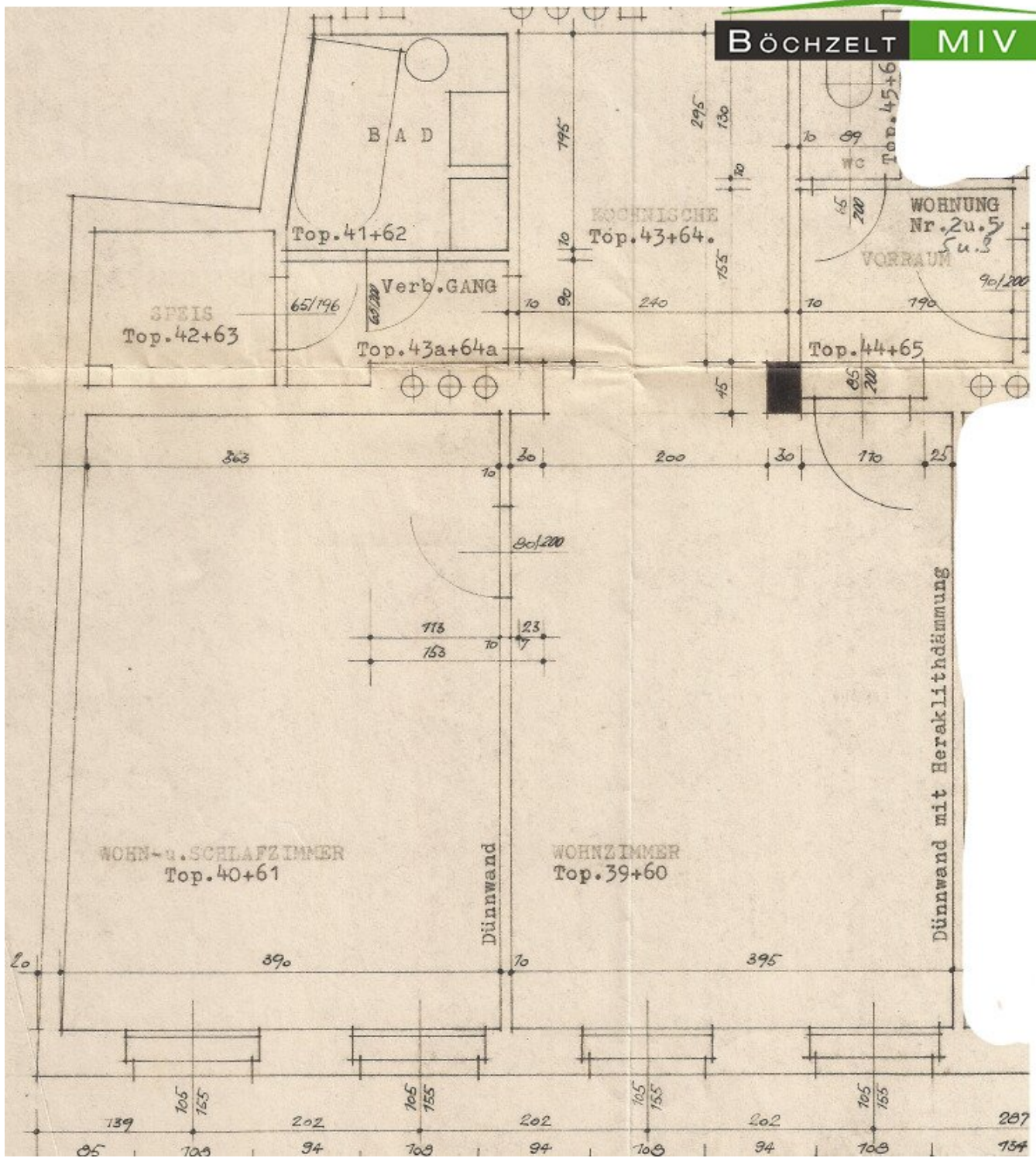


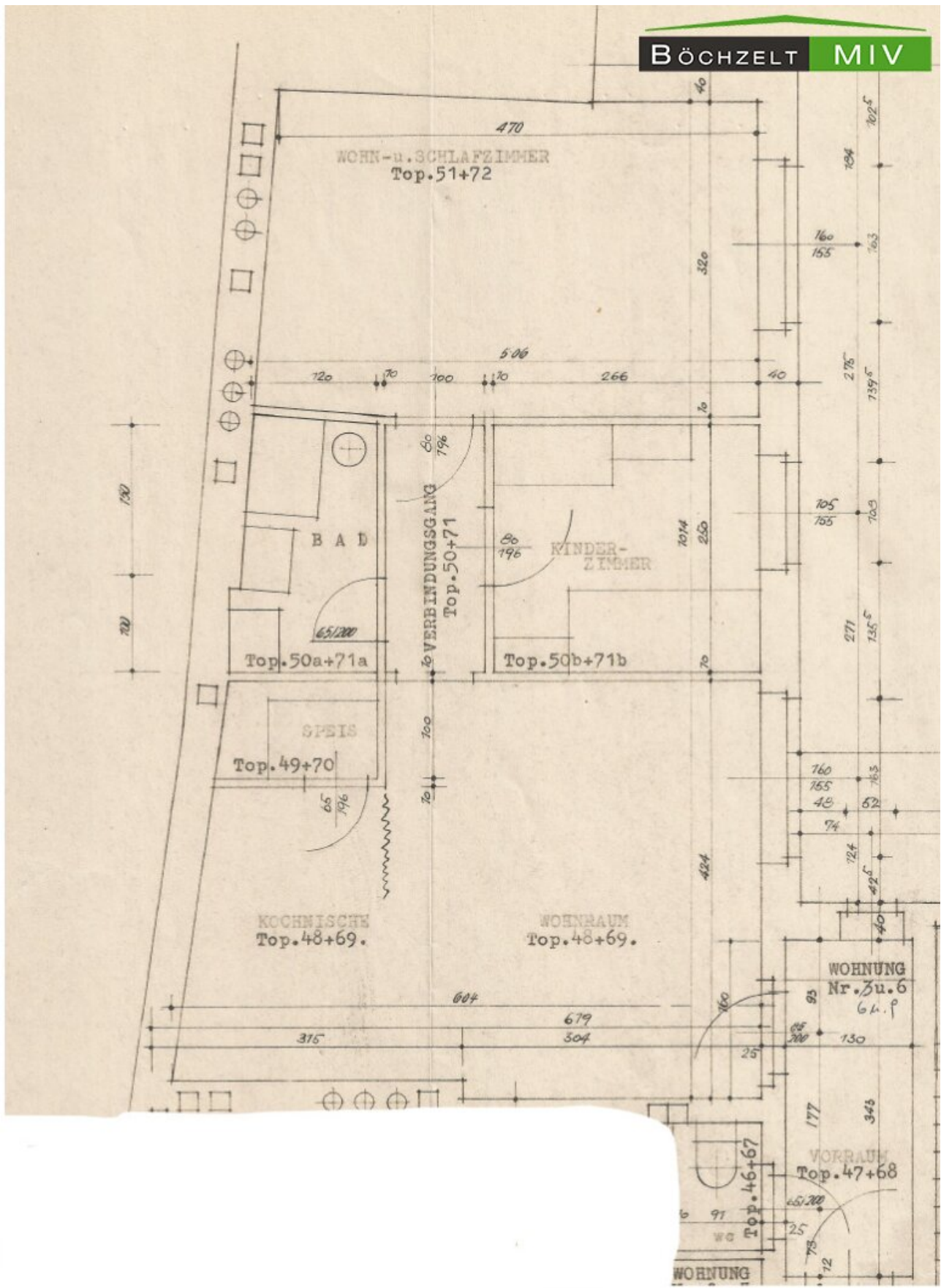
Top.19 + 20 + 20a + 20b = Aus

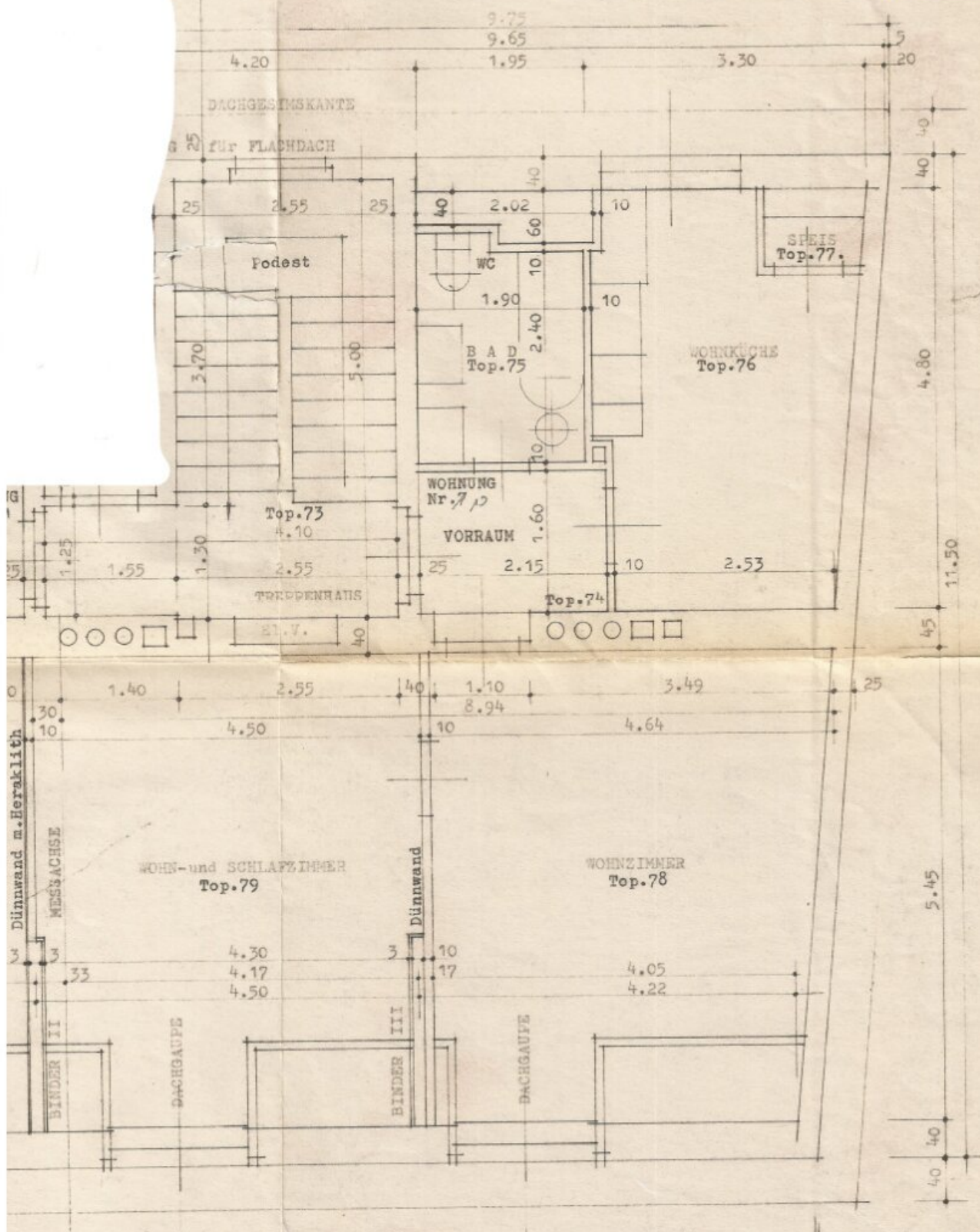
BÖCHZELT MIV

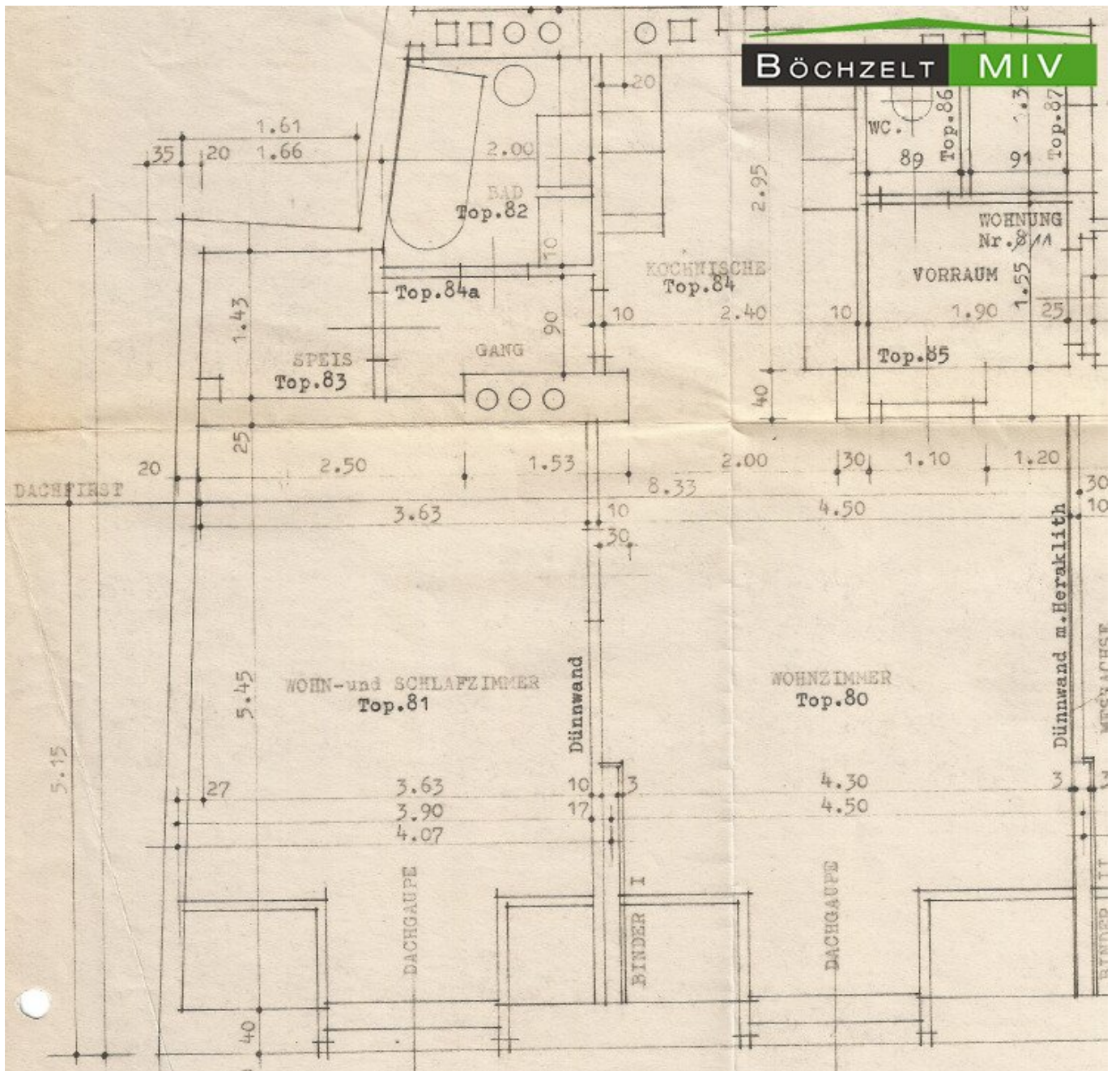


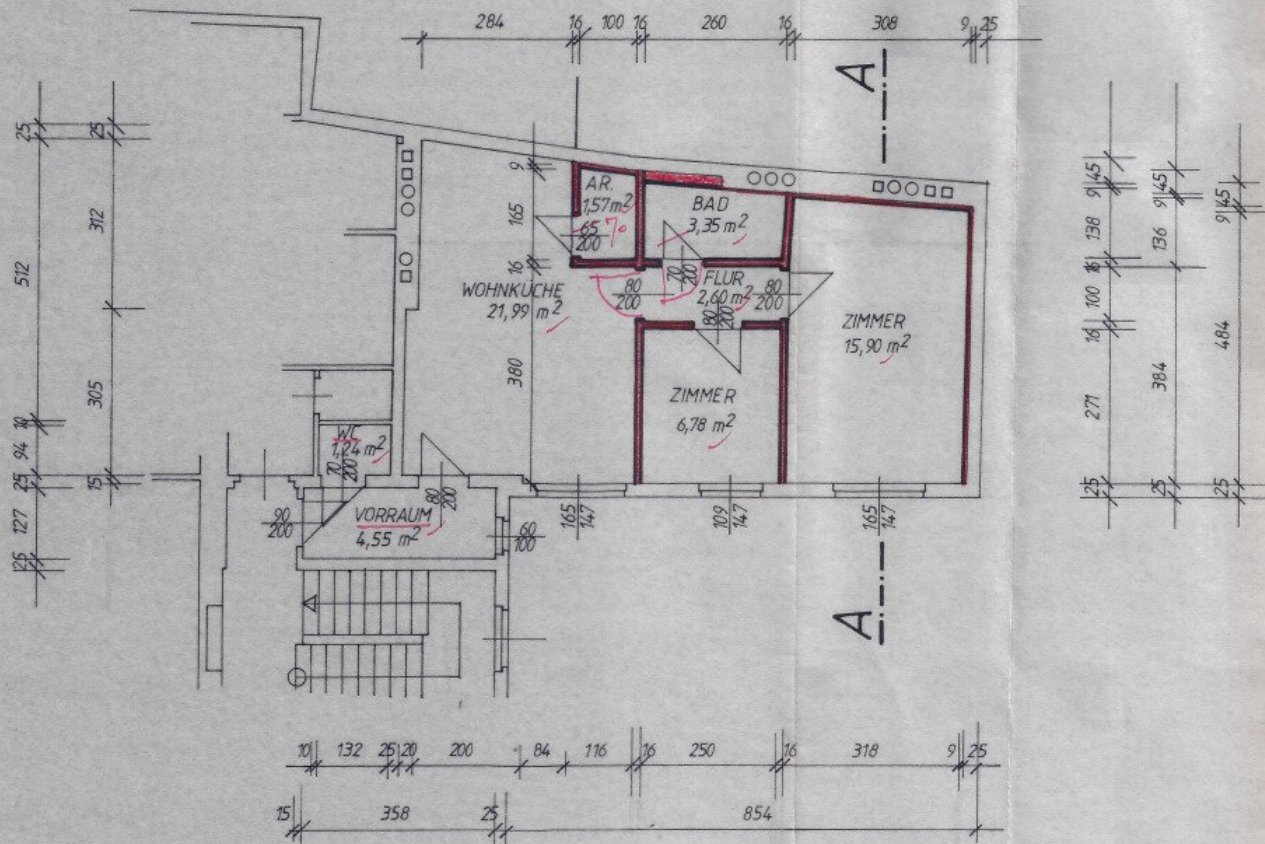












WOHNNUTZFLÄCHE 57,98 m²

Niederaufbau
 Frau Anna Edlinger und Katha Hohmann in
 Knittelfeld, Kirchengasse Nr. 5 Steiermark

Kellergeschossgrundriß N. 1/50

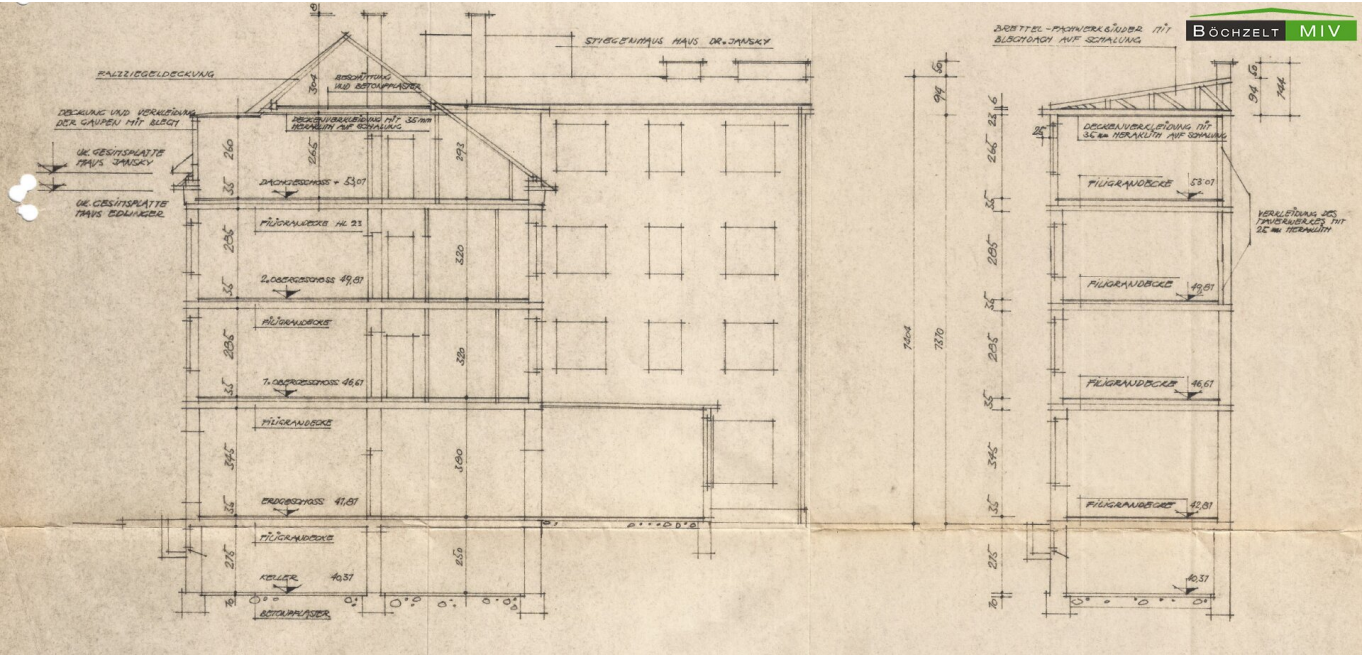
Als Auswechslungsplan im Zusammenhang mit dem Bescheid des
 Stadtmates Knittelfeld vom 25.4.1960, Zahl: 153-c9, genehm.
 Knittelfeld, am 25.4.1960.

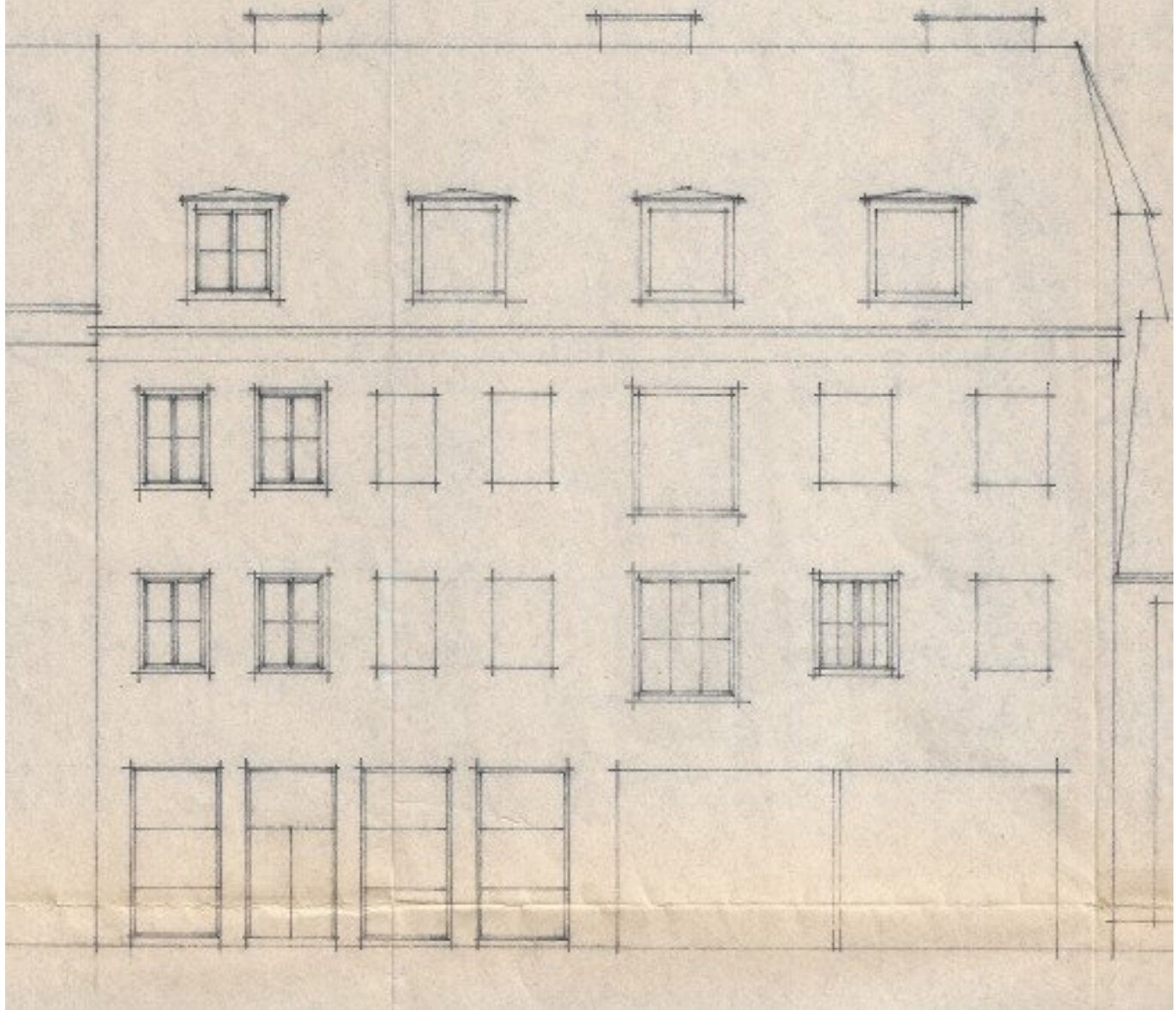
Bürgermeister:



Zeichner
 Arthur Janaky

Anreiner
 Stadlger







Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 75

Letzte TZ 2277/2015

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
27	GST-Fläche	465	
	Bauf.(10)	386	
	Gärten(10)	79	Kirchengasse 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 4243/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins
Gst 27

3 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

GEB: ADR:
c 2036/2009 Übergabsvertrag 2009-12-01 Eigentumsrecht
d gelöscht

3 ANTEIL: 1/4

GEB: ADR:
a 3/2010 Übergabsvertrag 2009-12-18 Eigentumsrecht
b 798/2011 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

4 ANTEIL: 1/4

GEB: ADR:
a 3/2010 Übergabsvertrag 2009-12-18 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 3111/1885 1214/1931
DIENSTBARKEIT Benützung des Kellers unter dem Hause
Kirchengasse 41 für EZ 79 80 878

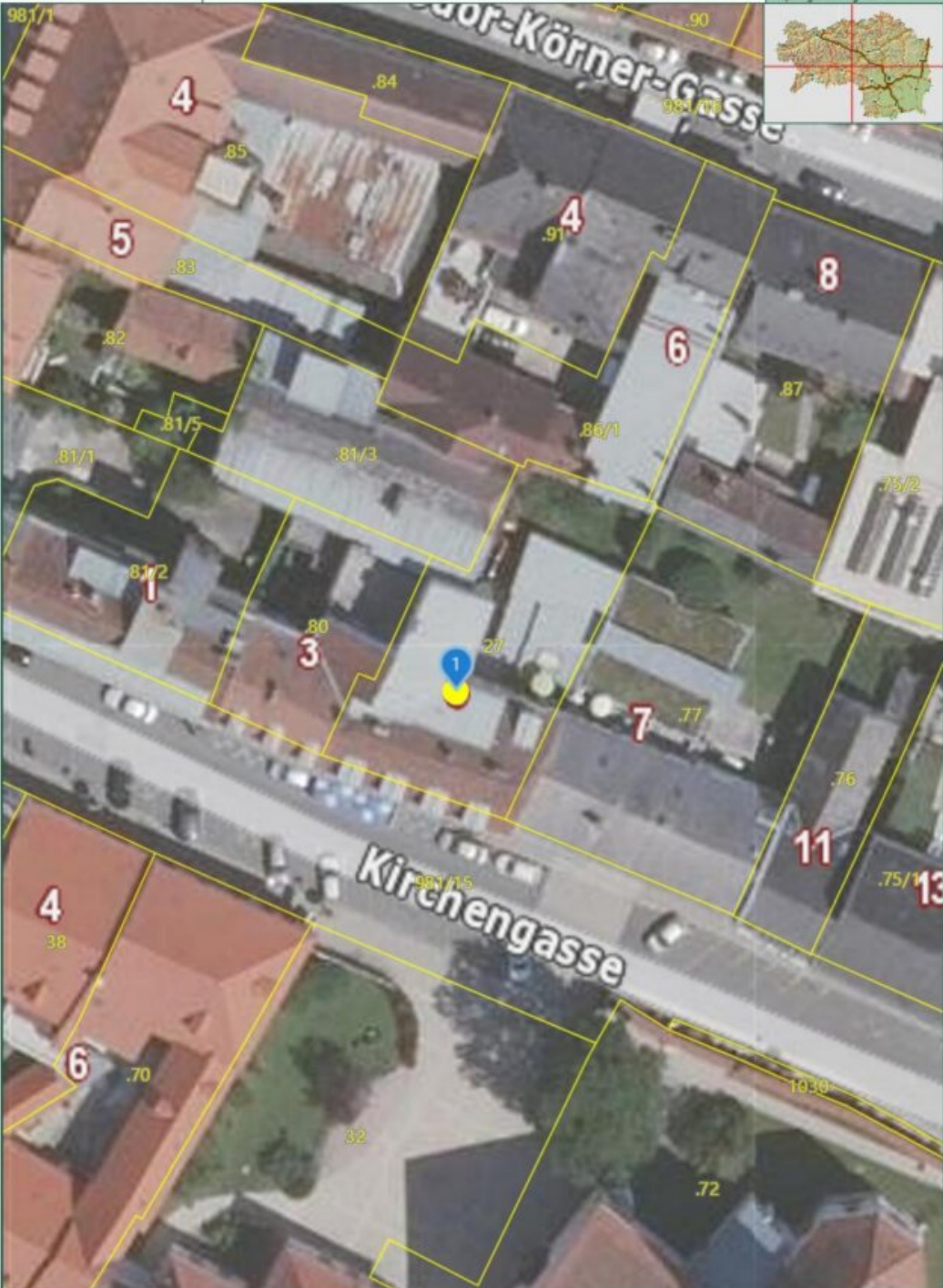
2 a 1033/1954 Gesuch um Fondshilfe gem § 15 WWG

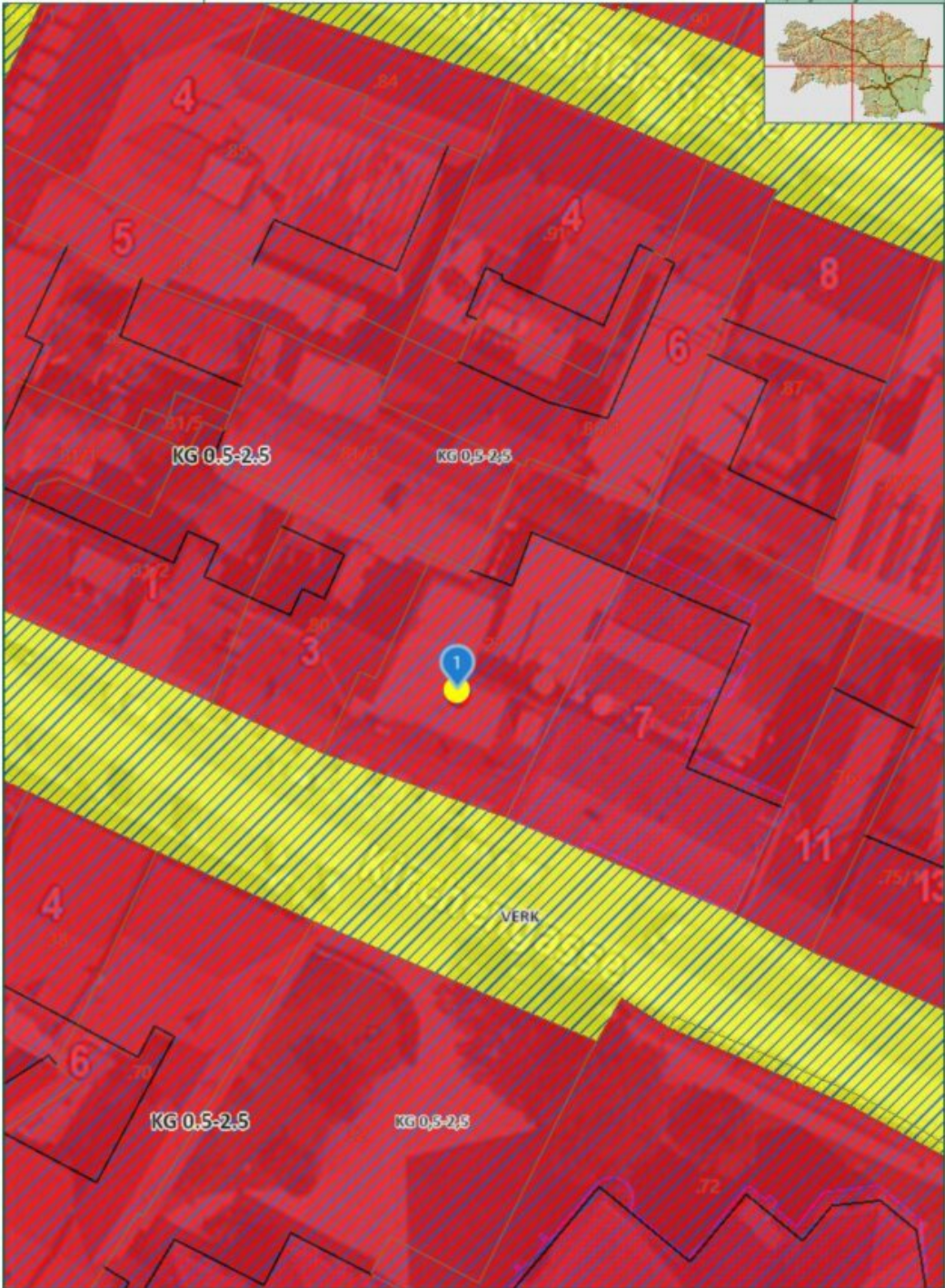
4 a 1138/1960 2036/2009
BESTANDRECHT bis 2034-12-31 gem Par 5 Kaufvertrag
1959-04-21, Nachtrag 2009-11-04 für
Polding Doris Mag., geb. 1972-02-21

9 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Knittelfeld.





Energieausweis für Wohngebäude

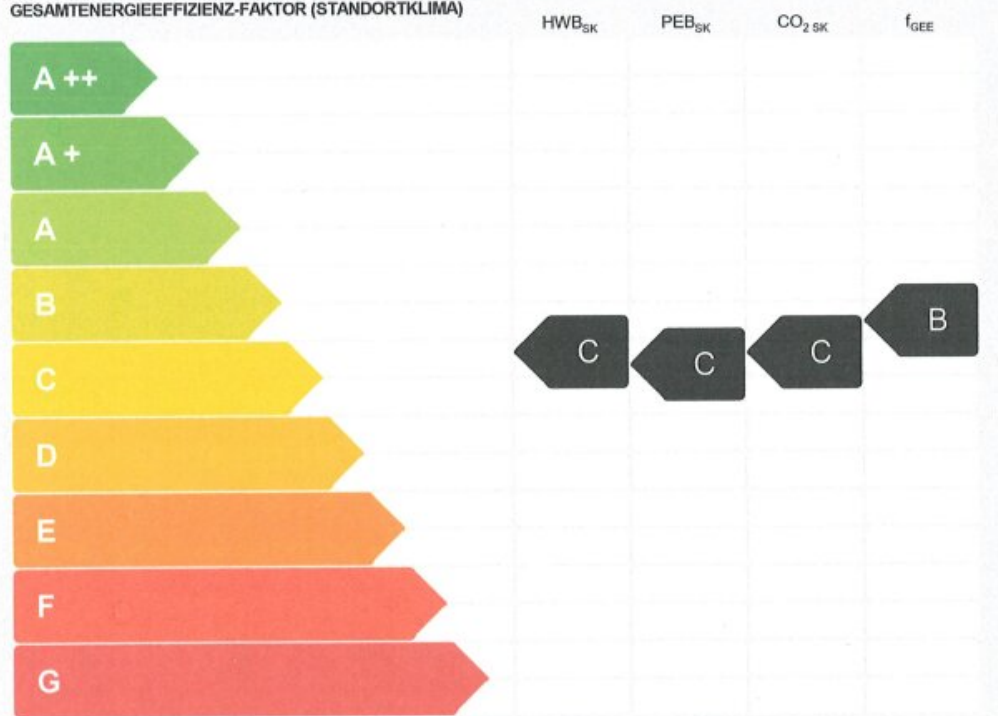


OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011



BEZEICHNUNG	Kirchengasse 5WE (nach OIB-RL6_ Ausgabe 2023)		
Gebäude(-teil)	Kirchengasse 5 WE	Baujahr	1960
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Kirchengasse 5 WE	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	27	Seehöhe	645 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrom berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Verluste mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiefaktor und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

"Gebäudeprofi Duo" Software, ETU GmbH, Version 7.1.4 vom 27.07.2024, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	660,8 m ²	Klimaregion	Region ZA	mittlerer U-Wert	0,62 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	528,7 m ²	Heiztage	269 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	2.104,0 m ³	Heizgradtage	4215 K-d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	603,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-16,0 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit(AV)	0,29 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	33,68
charakteristische Länge	3,49 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Energiebedarfe (kWh/m ² a)		Anforderung		
	Heizwärme kWh/m ² a	Stromwärme kWh/m ² a			
HWB	46,7 kWh/m ² a	38,694 kWh/a	58,6 kWh/m ² a	42,9 kWh/m ² a	nicht erfüllt
WWWB		8,442 kWh/a	12,8 kWh/m ² a		
HTEB _{RH}		3,759 kWh/a	5,7 kWh/m ² a		
HTEB _{WW}		1,298 kWh/a	2,0 kWh/m ² a		
HTEB		5,342 kWh/a	8,1 kWh/m ² a		
HEB		52,478 kWh/a	79,4 kWh/m ² a		
HHSB		10,854 kWh/a	16,4 kWh/m ² a		
EEB		63,333 kWh/a	95,8 kWh/m ² a	100,1 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		119,232 kWh/a	180,4 kWh/m ² a		
PEB _{n,em}		103,476 kWh/a	156,6 kWh/m ² a		
PEB _{em}		15,757 kWh/a	23,8 kWh/m ² a		
CO ₂		21,061 kg/a	31,9 kg/m ² a		
f _{GEE}	0,96		0,97		

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	
Ausstellungsdatum	10.09.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	09.09.2034		


Waltraud Waininger
 Heizprofi Waininger GmbH
 Hauptstraße 26, 8734 Lebringtal
 www.heizprofishop.at
 Tel: 035 12/85401 Mob: 0864 28 23 22
 info@heizprofishop.at

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® Software, ETU GmbH, Version 7.1.4 vom 27.07.2024, www.etu.at

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

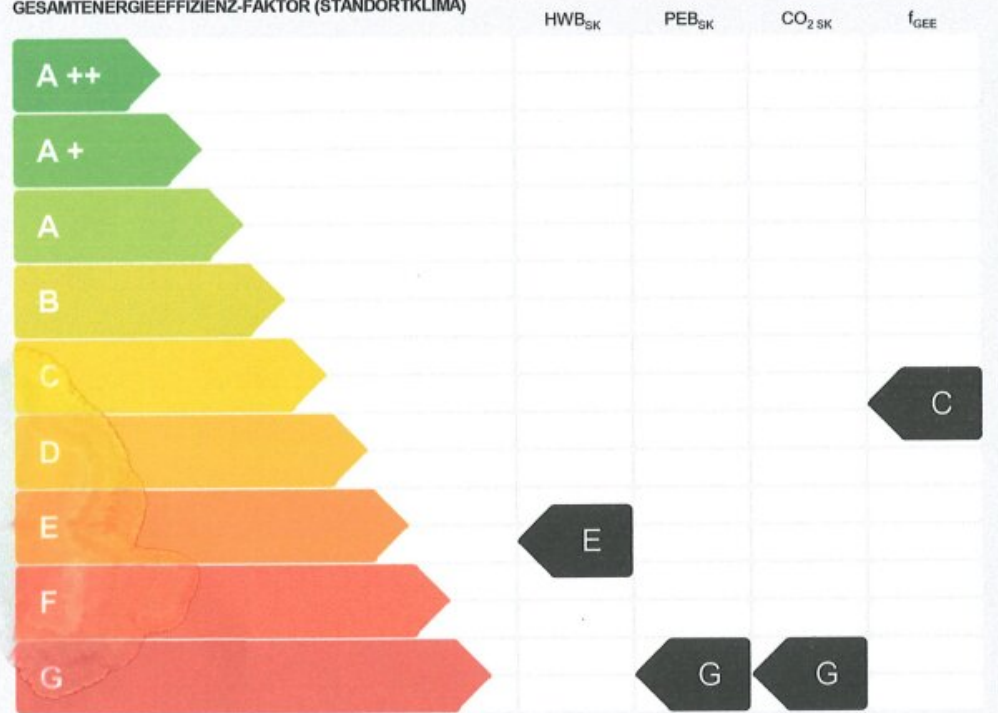


OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011



BEZEICHNUNG	Kirchengasse Gesch 5 (nach OIB-RL6_Ausgabe 2023)		
Gebäude(-teil)	Kirchengasse 5	Baujahr	1960
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	
Straße	Kirchengasse 5	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	27	Seehöhe	645 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

BStB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren Inneren Lasten.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Betriebsstrom berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unternommen.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiefaktor und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude



OIB-Richtlinie 8
Ausgabe: Oktober 2011



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	319,8 m ²	Klimaregion	Region ZA	mittlerer U-Wert	0,94 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	255,8 m ²	Heiztage	365 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	1.215,0 m ³	Heizgradtage	4215 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	603,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-16,0 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit(AV)	0,50 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	70,12
charakteristische Länge	2,01 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standardklima zum Vergleich		Anforderung	
		Standard	Spezifisch		
HWB*	38,7 kWh/m ² a	59.504 kWh/a	186,1 kWh/m ² a	19,1 kWh/m ² a	nicht erfüllt
HWB		68.171 kWh/a	213,2 kWh/m ² a		
WWWB		1.774 kWh/a	5,5 kWh/m ² a		
KB*	0,0 kWh/m ² a	0 kWh/a	0,0 kWh/m ² a	2,0 kWh/m ² a	erfüllt
KB		0 kWh/a	0,0 kWh/m ² a		
BefEB					
HTEB _{RH}		2.219 kWh/a	6,9 kWh/m ² a		
HTEB _{WW}		432 kWh/a	1,4 kWh/m ² a		
HTEB		3.081 kWh/a	9,6 kWh/m ² a		
KTEB					
HEB		73.026 kWh/a	228,4 kWh/m ² a		
KEB					
BelEB		2.869 kWh/a	9,0 kWh/m ² a		
BSB		7.878 kWh/a	24,6 kWh/m ² a		
EEB		83.773 kWh/a	262,0 kWh/m ² a	200,3 kWh/m ² a	nicht erfüllt
PEB		142.056 kWh/a	444,3 kWh/m ² a		
PEB _{n,em}		125.912 kWh/a	393,8 kWh/m ² a		
PEB _{em}		16.145 kWh/a	50,5 kWh/m ² a		
CO ₂		26.064 kg/a	81,5 kg/m ² a		
f _{GEE}	1,40		1,69		

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	11.09.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	10.09.2034		

**Heizprofi
WAJNER**

Heizprofi Wajner GmbH
Hauptstraße 25, 0734 Lobmingtal

www.heizprofi-shop.at

Tel: 03512 85401 Mob: 0664 428 27 22

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

*Gebäudeprofi Duo® Software, ETU GmbH, Version 7.1.4 vom 27.07.2024, www.etu.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Zinshaus im Zentrum Knittelfelds**. Das Objekt verfügt teilweise über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Im **Erdgeschoss** befinden sich **zwei Geschäftsräumlichkeiten** mit ca. 125 und 137 m², in den Obergeschossen befinden sich **neun Wohnungen zwischen 57 und 75 m² Wohnnutzfläche**. **Sämtliche Bestandseinheiten** sind derzeit **vermietet**.

Der **Zustand** des Objektes als solches ist als **gut und gepflegt** zu bezeichnen. Die Liegenschaft wurde **1960 wiederaufgebaut** und **ca. 1995 umfassend mit Landesförderung saniert**. Im Jahr **2024** wurden **sämtliche Fenster** des Objektes auf **3-fach-verglaste Kunststofffenster** samt **mechanischen Rollläden** getauscht, sowie **3 Wohnungen saniert**. Wohnung 4 wurde mit neuen Böden, neuer Malerei, neuer Elektroverteiler und einer neuen Küche ausgestattet. Wohnung 8 wurde ebenfalls mit einer neuen Küche, Adaptierung des Elektrovertailers, neuen Böden und einem frischen Anstrich versehen. Wohnung 9 wurde durchgreifend saniert (neue Böden, neues Bad, neues WC, neue Elektrik Malerei, neue Einbauküche). **2022** wurde die **Lüftungsanlage** und der Elektroverteiler im **Geschäftslokal 1 erneuert**. Der Mieter des **Geschäftslokals 1** hat in den vergangenen Monaten **umfassende Investitionen** in das **optische Erscheinungsbild** seines Gastronomiebetriebes auf seine Kosten vorgenommen. Die **Bestandseinheiten** wurden **laufend** je nach Erfordernis **modernisiert und instandgehalten**. Die Liegenschaft wird mit **Fernwärme** beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels **E-Boiler**.

Derzeit sind alle Bestandseinheiten der Liegenschaft vermietet. Aktuell belaufen sich die **monatlichen Nettohauptmietzinseinnahmen** für dieses Objekt auf **3.923,29 EUR**, damit **47.079,48 EUR Nettohauptmietzinseinnahmen pro Jahr**. Der **Großteil der Mietverhältnisse** wurde **befristet** abgeschlossen, es bestehen 4 unbefristete Mietverhältnisse (drei Wohnungen und ein Geschäftslokal).

Die Liegenschaft wird zum Kauf im **Alleineigentum** angeboten, eine Parifizierung wurde nicht vorgenommen. Ein Abverkauf von einzelnen Bestandseinheiten wäre für den Erwerber ebenso interessant, wie die weitere Vermietung im Bestand. Das Objekt befindet sich im Vollanwendungsbereich des MRG.

Eckdaten:

- **Alleineigentum**
- **laufende Modernisierung** und Instandhaltung der Liegenschaft

- **3.923,29 EUR** Nettohauptmietzins pro Monat
- **neue 3-fach-verglaste Fenster** samt **Rollläden**
- **3 Wohnugen saniert** inkl. **neue Küchen**
- **ca. 6,12 % Nettorendite**
- **Kaufpreis 769.000 EUR** zzgl. USt. (steuerliche Überrechnung ohne Vorfinanzierung der USt. möglich)

Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagen? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 bzw. tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at für nähere Informationen. Gerne organisieren wir weiter die Verwaltung für diese Liegenschaft, sodass Ihnen kein Verwaltungsaufwand rund um die Mietverhältnisse entsteht.

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 <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <750m
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap