

**Gepflegtes Einfamilienhaus mit Nebengebäude in +++
Spielberg +++ 187 m² Gesamtnutzfläche**



Titelbild

Objektnummer: 6349/1452

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Irisweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8724 Spielberg
Baujahr:	1954
Zustand:	Teil_vollsanziert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,60 m ²
Nutzfläche:	187,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	38,20 m ²
Heizwärmebedarf:	F 220,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	239.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.277,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weikl











BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV















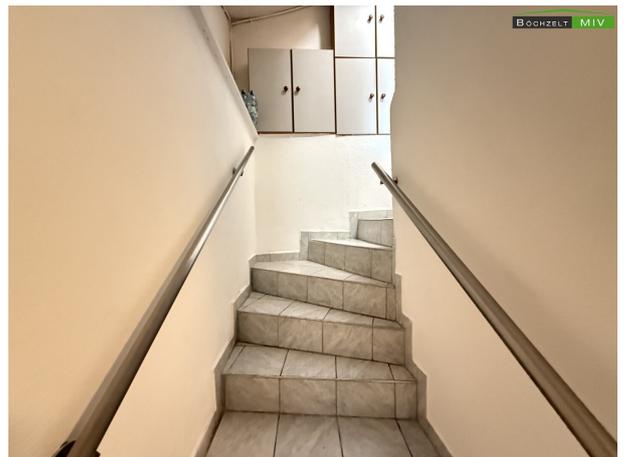
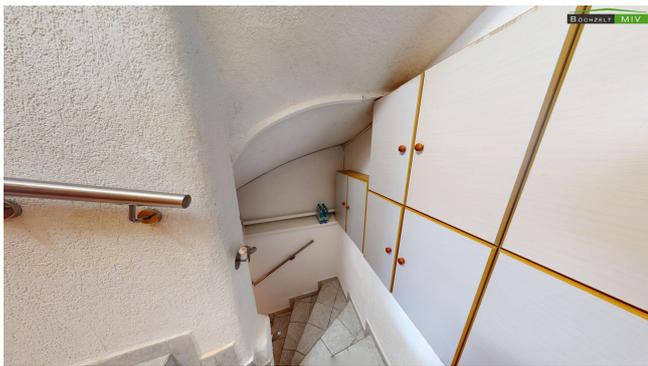




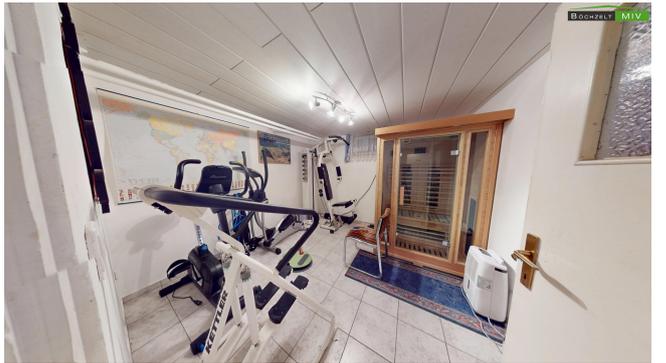




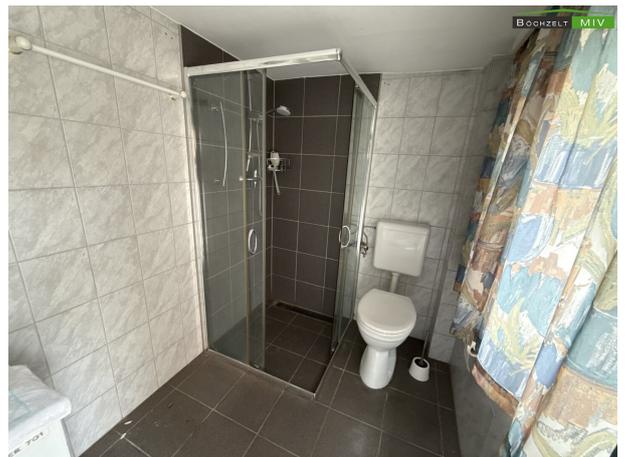






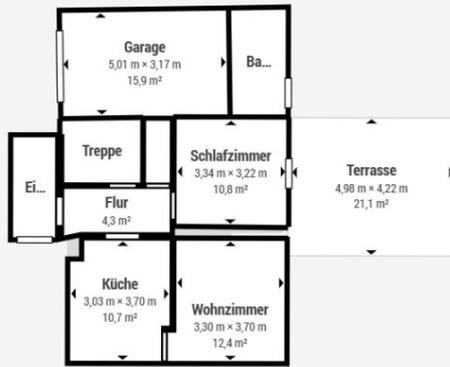












 Matterport Property Report:

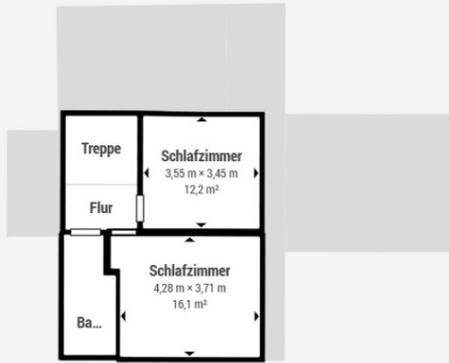
Irisweg 10, Spielberg

Gross Floor Area - Full Property 214,9 m² | Floor 2 122,5 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
 Matterport





 Matterport Property Report:

Irisweg 10, Spielberg

Gross Floor Area - Full Property 214,9 m² | Floor 3 44,0 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
 Matterport





 Matterport Property Report:

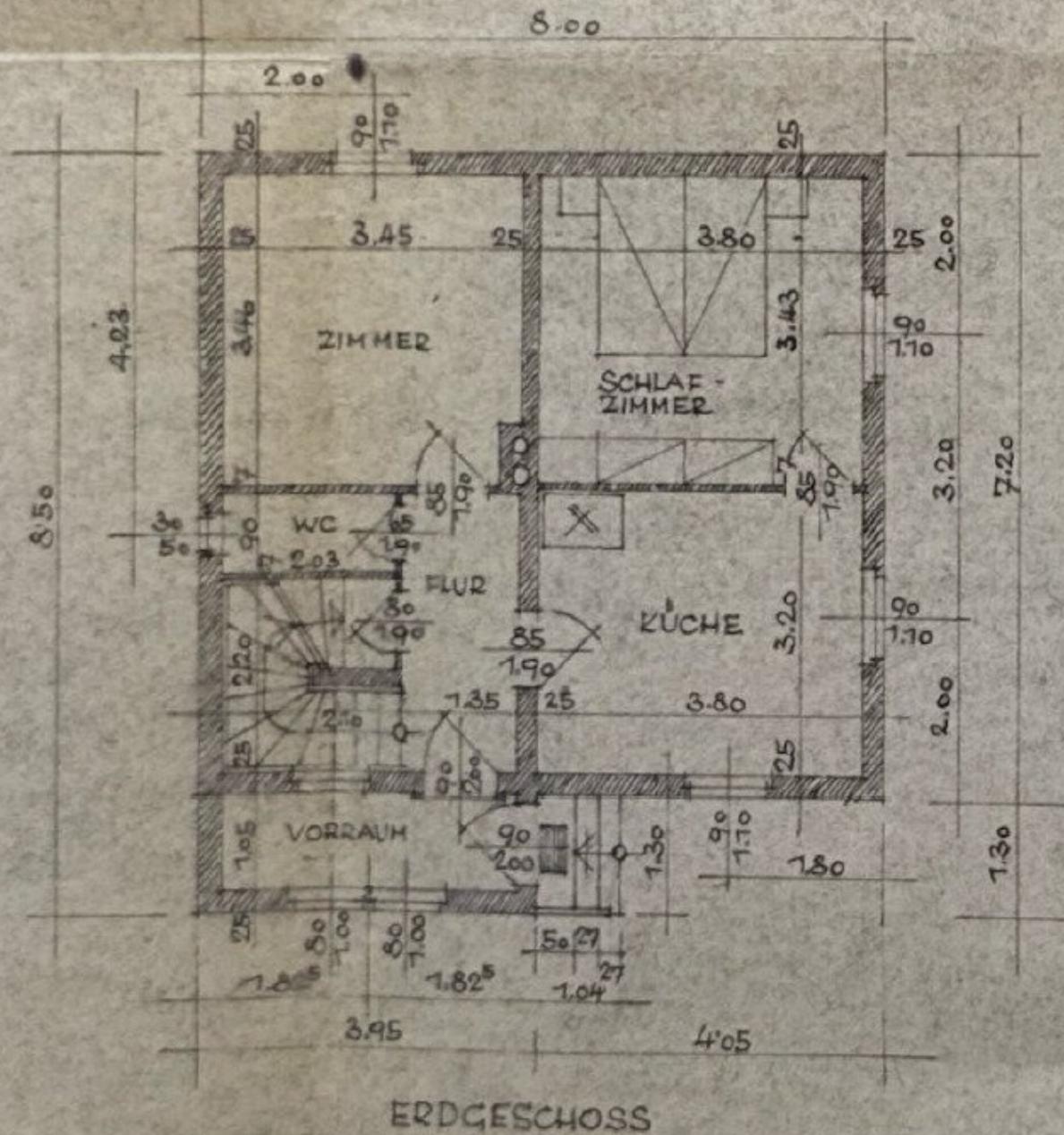
Irisweg 10, Spielberg

Gross Floor Area - Full Property 214,9 m² | Floor 1 48,4 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

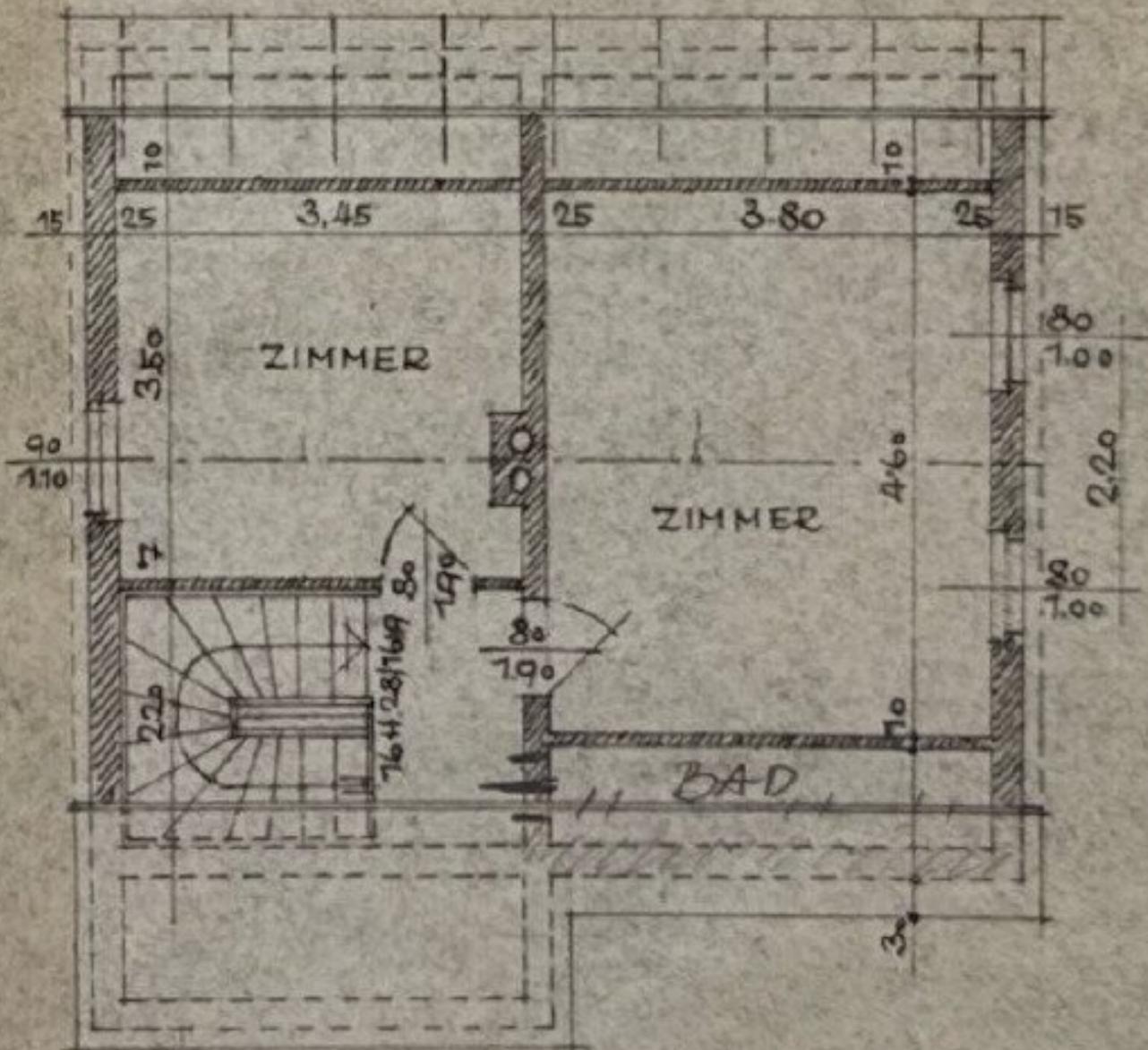
Visit 3D space on
 Matterport





BÖCHZELT

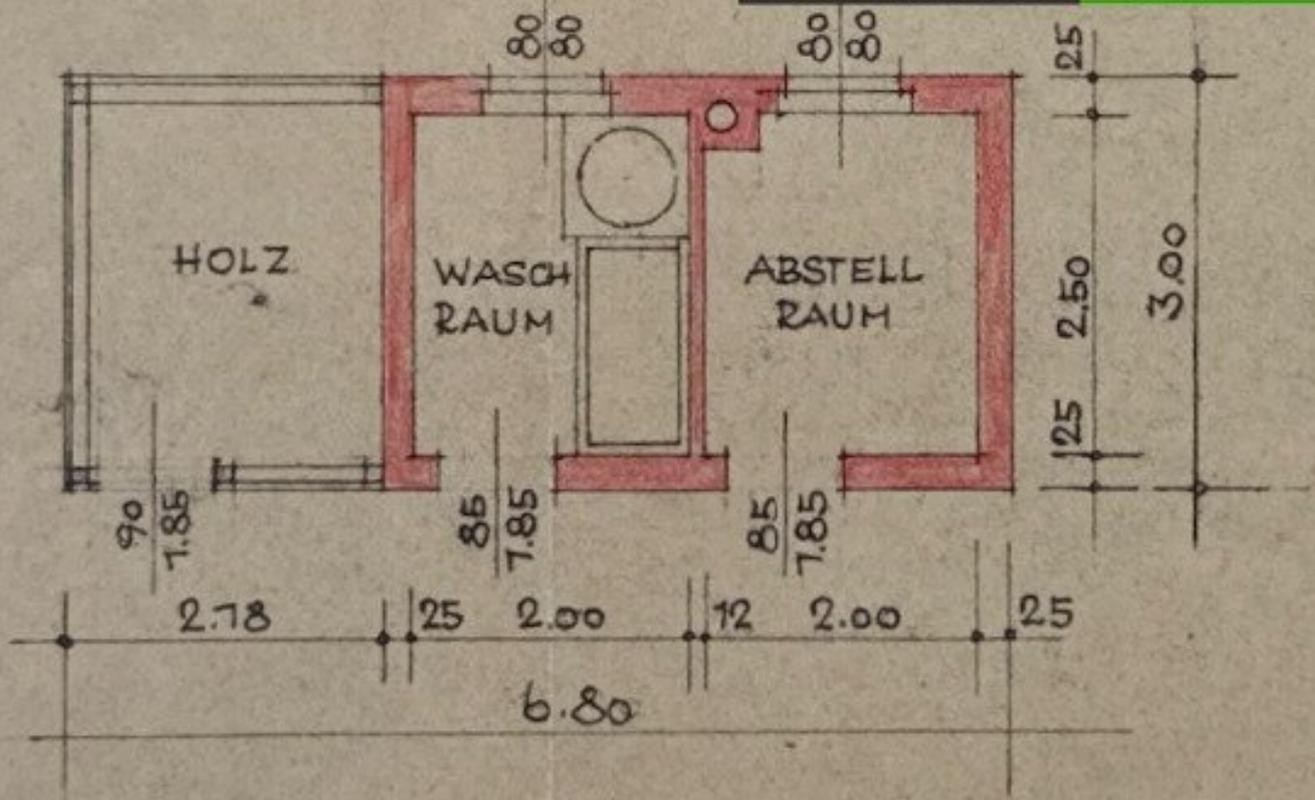
MIV

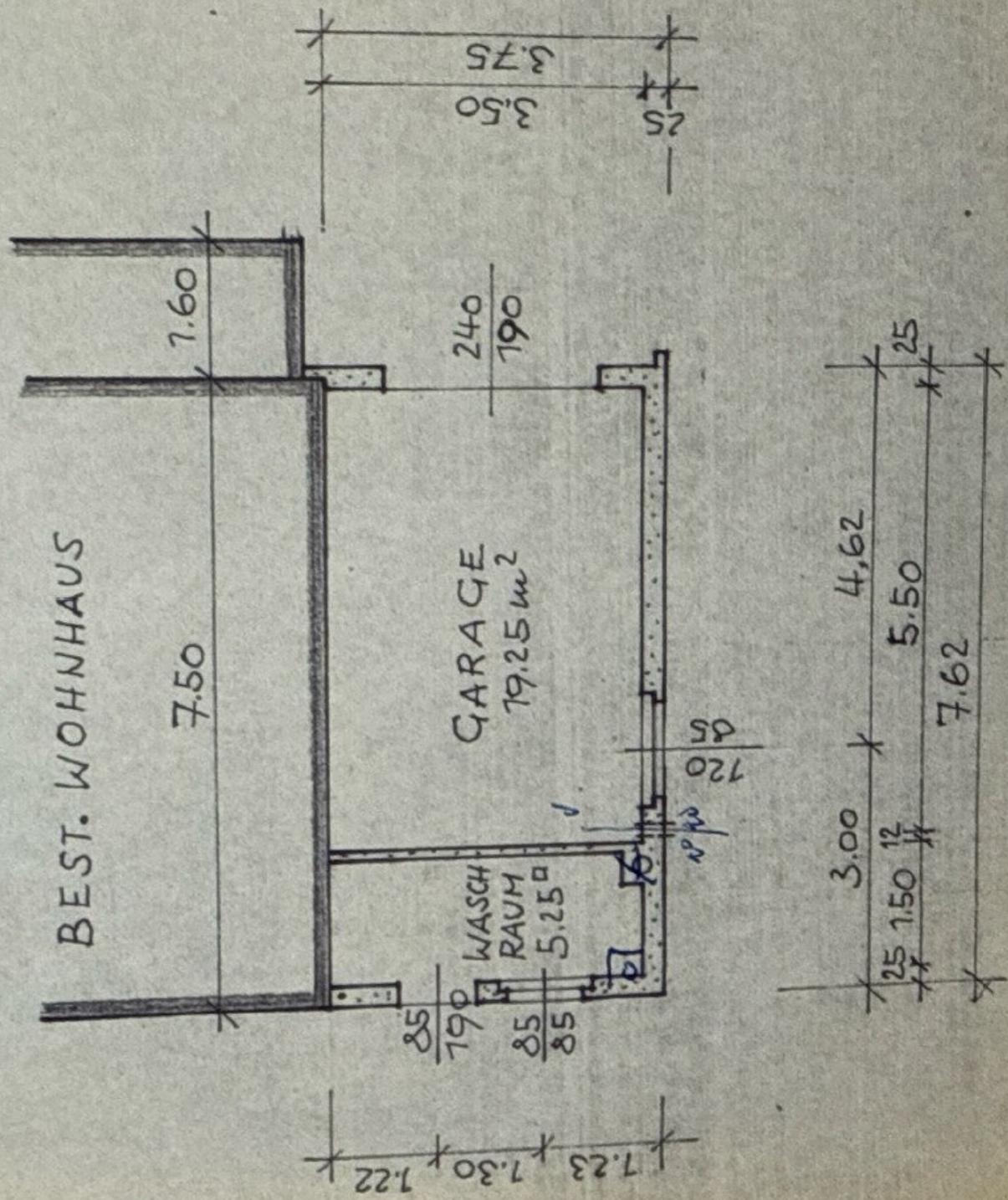


DACHGESCHOSS

BÖCHZELT

MIV

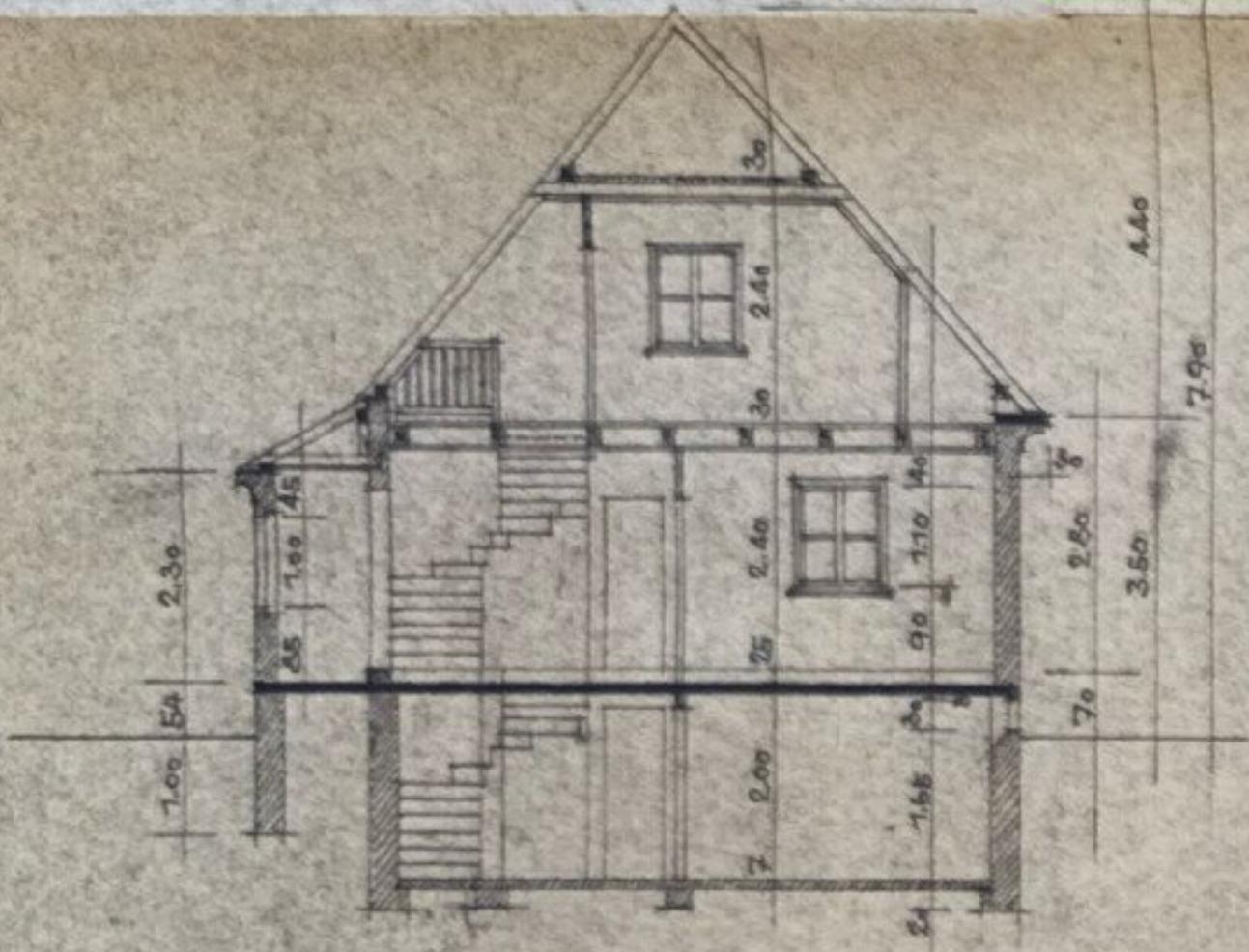




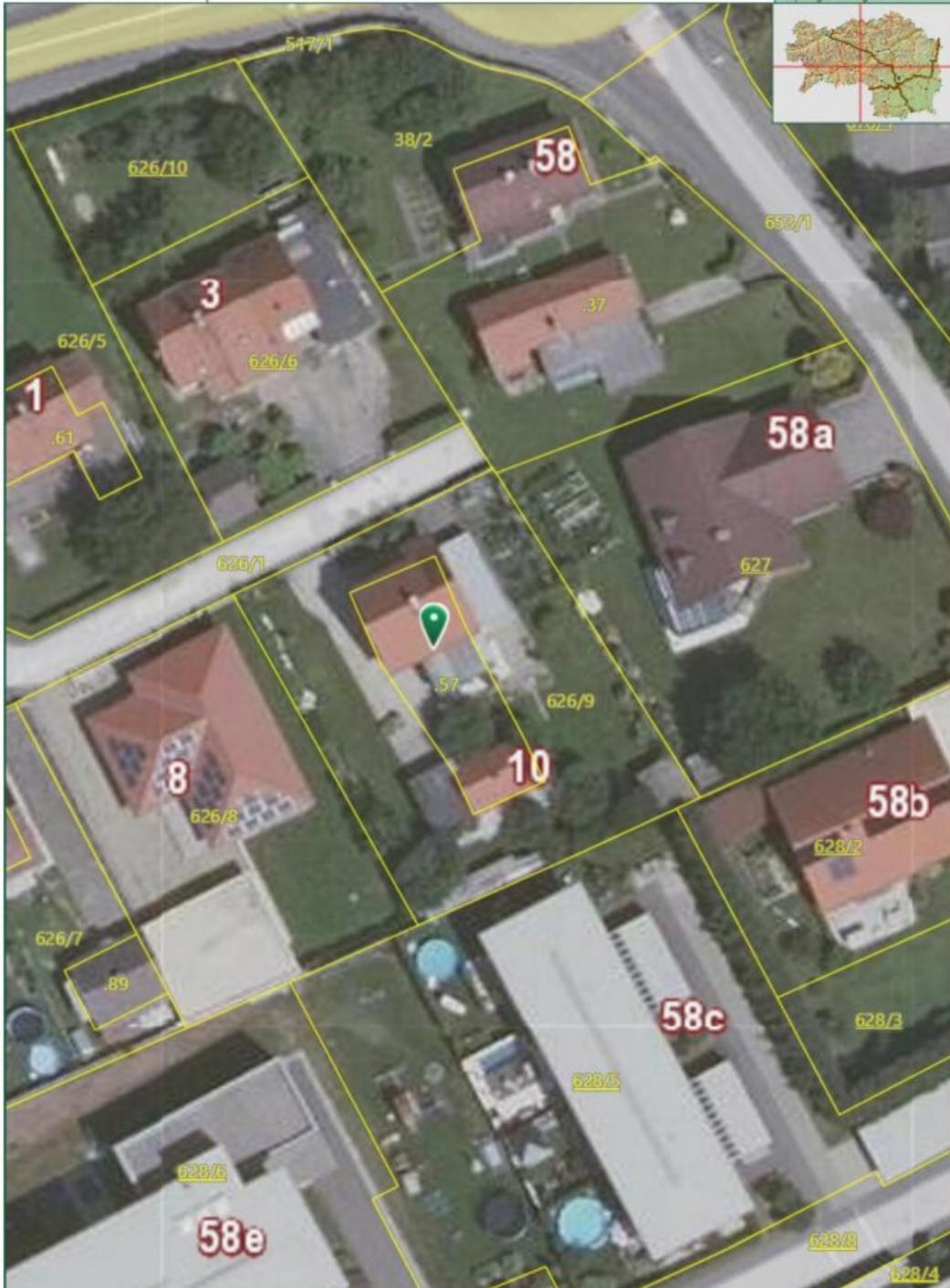


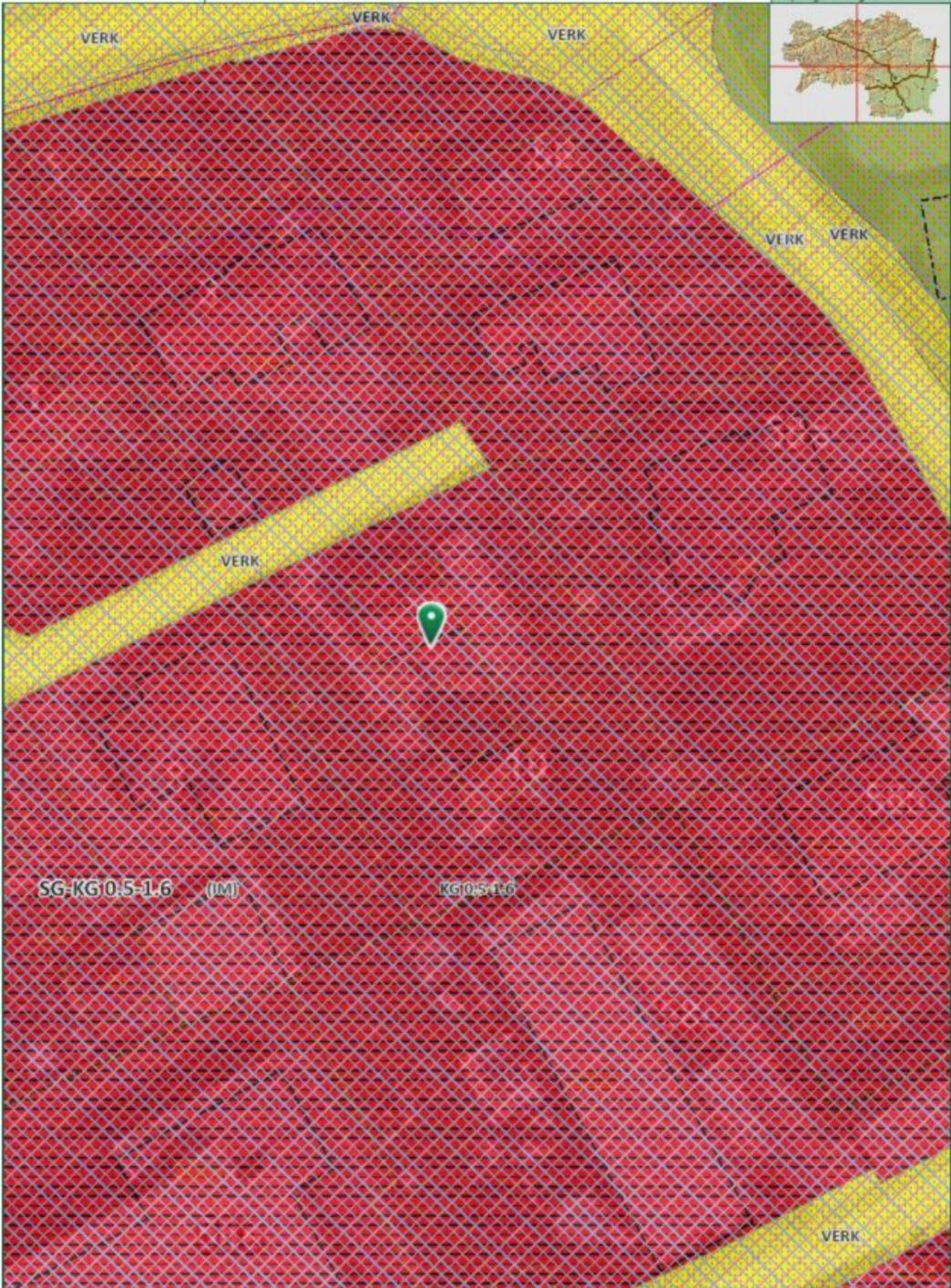
BÖCHZELT

MIV



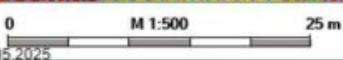
SCHNITT





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

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 13.05.2025





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65124 Pausendorf
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 113

Letzte TZ 469/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.57	GST-Fläche	176	
	Bauf.(10)	89	
	Gärten(10)	87	
626/9	Gärten(10)	747	
	GESAMTFLÄCHE	923	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2105/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins
Gst 626/9 .57

***** B *****

8 ANTEIL: 1/2

GEB: ADR:

- a 469/2024 Schenkungsvertrag 2023-12-22 Eigentumsrecht
- b 469/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 469/2024 Vorkaufsrecht

9 ANTEIL: 1/2

GEB: ADR:

- a 469/2024 Schenkungsvertrag 2023-12-22 Eigentumsrecht
- b 469/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- c 469/2024 Vorkaufsrecht

***** C *****

3 a 469/2024
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem Pkt Dritstens Schenkungsvertrag 2023-12-22 für

4 a 469/2024
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

5 auf Anteil B-LNR 8
a 469/2024
VORKAUFRECHT
gem Pkt Fünftens Schenkungsvertrag 2023-12-22 für

6 auf Anteil B-LNR 9
a 469/2024
VORKAUFRECHT

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BÖCHZELT MIV



BEZEICHNUNG	EFH Irisweg 10	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	EFH	Baujahr	1958
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Irisweg 10	Katastralgemeinde	Pausendorf
PLZ/Ort	8724 Spielberg	KG-Nr.	65124
Grundstücksnr.	.57	Seehöhe	645 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 Standortklima 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: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

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

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAU- UND
ENERGIEWISSENSCHAFTEN

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	128,0 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	102,4 m ²	Heizgradtage	4 419 K-d	Solarthermie	--- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	333,1 m ³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	287,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-16,4 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,86 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L _c)	1,16 m	mittlerer U-Wert	0,83 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m ²	LEK _c -Wert	78,49	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	--- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m ³				

EA-ART: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 163,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 279,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,42
Erneuerbarer Anteil	---
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 163,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf für RH+WW	PEB _{HEB,RK} = 291,3 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 28 220 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 220,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 28 220 kWh/a	HWB _{SK} = 220,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 981 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,RW,SK} = 44 095 kWh/a	HEB _{SK} = 344,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{ANZ,WW} = 4,05
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{ANZ,RH} = 1,42
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANZ,H} = 1,51
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 1 778 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 45 873 kWh/a	EEB _{SK} = 358,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 51 855 kWh/a	PEB _{SK} = 405,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} = 49 806 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 389,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 2 050 kWh/a	PEB _{em,SK} = 16,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂eq,SK} = 9 125 kg/a	CO ₂ eq,SK = 71,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,43
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = --- kWh/a	PVE _{Export,SK} = --- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	22.05.2025
Gültigkeitsdatum	21.05.2035
Geschäftszahl	

Erstellerin
Unterschrift

Öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer KLAPF


KLAPF
Öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer
Ghegastraße 12, 8720 Knittelfeld
Tel.: 0664/65 099 32, email: klapp@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 7.0.1 vom 13.03.2024, www.etu.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Einfamilienhaus** in **Spielberger Siedlungslage**. Neben dem **großen Grundstück** besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die **vielen Räumlichkeiten und Nebengebäude** und den guten **Erhaltungs- und Sanierungszustand**.

Das Haus mit seinen knapp **86 m² Wohnnutzfläche** und ca. **39 m² Kellerfläche** verteilt sich auf **3 Geschosse**. Ursprünglich wurde das **Haus** sowie das **rückseitige Nebengebäude 1954 errichtet** und **1967** um einen **Zubau im Erdgeschoss** mit einer **weiteren Garage samt Badezimmer** erweitert. Der **gepflasterte Außenbereich** bietet Platz für weitere **2 - 3 Fahrzeuge zum Parken** neben den Parkmöglichkeiten in den Garagen. Im hinteren Bereich der Liegenschaft gibt es noch eine **Gartenhütte** im Ausmaß von **ca. 11 m²**.

Das **Kellergeschoss** mit knapp **39 m²** lässt sich einerseits von einer Innenstiege erreichen. Dort befindet sich ein **Vorraum, Lagernischen**, ein **Fitnessraum** mit Geräten und einer **Infrarotkabine**, ein **Stüberl** für gemütliche Feiern, sowie der **Heiz- und Tankraum**. Das **Erdgeschoss** mit seinen knapp **102 m²** besteht aus **2 Gebäuden**, dem Einfamilienhaus selbst samt Anbau, sowie dem Nebengebäude. Im **Hauptgebäude** befindet sich neben dem **Windfang** ein **Vorraum**, ein **WC, Schlaf- oder Gästezimmer** von dem man auf die **knapp 21 m² teilüberdachte Terrasse** gelangt, die **möblierte Küche mit Essbereich**, sowie ein **Wohnzimmer** mit Einzelofen. **Angebaut** daran befindet sich eine **Einzelgarage** mit **dahinterliegendem Bad und WC**, jeweils nur von außen begehbar. Das **Nebengebäude** mit knapp **37 m²** besteht aus einer weiteren **Garage**, einem **Zwischenraum** samt funktionierender **Selchkammer**, sowie einem **weiteren Stüberl**, sodass der Einweihungsfeier nichts mehr im Wege steht! Hinter dem Nebengebäude wurde eine Art Wintergarten / Glashauss zur Lagerung von Gartengeräten angebaut. Im **Dachgeschoss** mit seinen knapp **37 m²**, befinden sich insgesamt **2 Schlafzimmer**, ein **Vorraum**, sowie ein **Badezimmer** mit Dusche.

Die Liegenschaft wurde ca. **1954 errichtet** und um den **östlichen Zubau** der Garage und dem Bad im Jahre **1967 erweitert**. Das Objekt weist einen sehr guten Erhaltungszustand auf und wurde überdies erst vor wenigen Jahren **saniert**. Um **2000** wurde die **Ölheizung getauscht**, die **Außenfassade gedämmt**, **teilweise die Fenster ausgetauscht**, sowie die Liegenschaft generell saniert. Im Objekt sind hauptsächlich **Fliesen-, Laminat-, Teppich- und Kunststoffböden** verbaut. Die **Außenanlagen** sind **sehr gepflegt**, der Garten bietet überdies **noch genügend Platz für weitere Ideen**, wie z. B. die Errichtung eines Pooles, eines Wintergartens oder ähnlichem. **Sämtliche Möbel** im Objekt sind im **Kaufpreis inkludiert**, persönliche Gegenstände, Bilder, ggf. Werkzeug und Deko werden von den Verkäufern entfernt. Das Objekt kann rasch nach Kaufvertragsunterfertigung sofort bezogen werden!

Dieses Haus eignet sich optimal für **Paare** oder **kleinere Familien**, die ihren Traum vom Eigenheim in toller Siedlungslage verwirklichen wollen! Die **Vermietung** des Hauses bzw. die **touristische Vermietung zu Events am Red Bull Ring** ist ebenso anzudenken, wodurch

dieses Objekt **auch für Anleger interessant** wird. Dieses Haus bietet **vielfältige Möglichkeiten** und wartet darauf, dass **Sie diese ausschöpfen!**

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **923 m² Grundstücksgröße** in **Spielberger Siedlungslage**
- **zwei Garagen, Nebengebäude, Gerätehütte etc.**
- **ca. 11 m² Gartenhütte**
- **ca. 86 m² Wohnnutzfläche** (ohne Garagen, Nebengebäude, Anbauten)
- **ca. 39 m² Kellerfläche inkl. Fitnessraum, Infrarotkabine und Stüberl**
- **ca. 37,1 m² Nebengebäude** (Garage, Selchkammer und Stüberl)
- **ca. 21 m² überdachte Terrasse**
- **knapp 187 m² Gesamtnutzfläche** (inkl. Keller, Nebengebäude, Garagen, Anbauten)
- **3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, 2 Bäder, 2 Garagen etc.**
- **gepflegter, verfließer Keller**
- **verschiedenste Sanierungsmaßnahmen** ca. im Jahr **2000** (Fassade, tw. Fenster, Heizung, Innensanierung etc.)
- **guter Erhaltungszustand des Gebäudes**
- **Kaufpreis: 239.000 €**

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!

Für die Gartenhütte, das Terrassendach sowie den Wintergartenzubau / Glashauszubau hinter dem Nebengebäude, waren keine Unterlagen im Bauakt auffindbar, es handelt sich dabei grundsätzlich jedoch um rein meldepflichtige Bauvorhaben gemäß § 21 Stmk. Baugesetz, sodass die Genehmigung dafür einfach nachgeholt werden können.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap