

Renovierungsbedürftiges Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude und toller Aussicht in +++ Mautern +++



Objektnummer: 6349/1457

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rabensteinweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8774 Mautern in Steiermark
Baujahr:	1951
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,60 m ²
Nutzfläche:	237,30 m ²
Lagerfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	42,70 m ²
Heizwärmebedarf:	F 226,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	119.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weikl

































BÖHZELT MIV



BÖHZELT MIV



BÖHZELT MIV

© 2018 MIV









 Matterport Property Report:

Rabensteinweg 5, Mautern

Gross Floor Area - Full Property 199,1 m² | Floor 2 76,9 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
 Matterport





 Matterport Property Report:

Rabensteinweg 5, Mautern

Gross Floor Area - Full Property 199,1 m² | Floor 3 68,3 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
 Matterport





 Matterport Property Report:

Rabensteinweg 5, Mautern

Gross Floor Area - Full Property 199,1 m² | Floor 1 53,9 m²

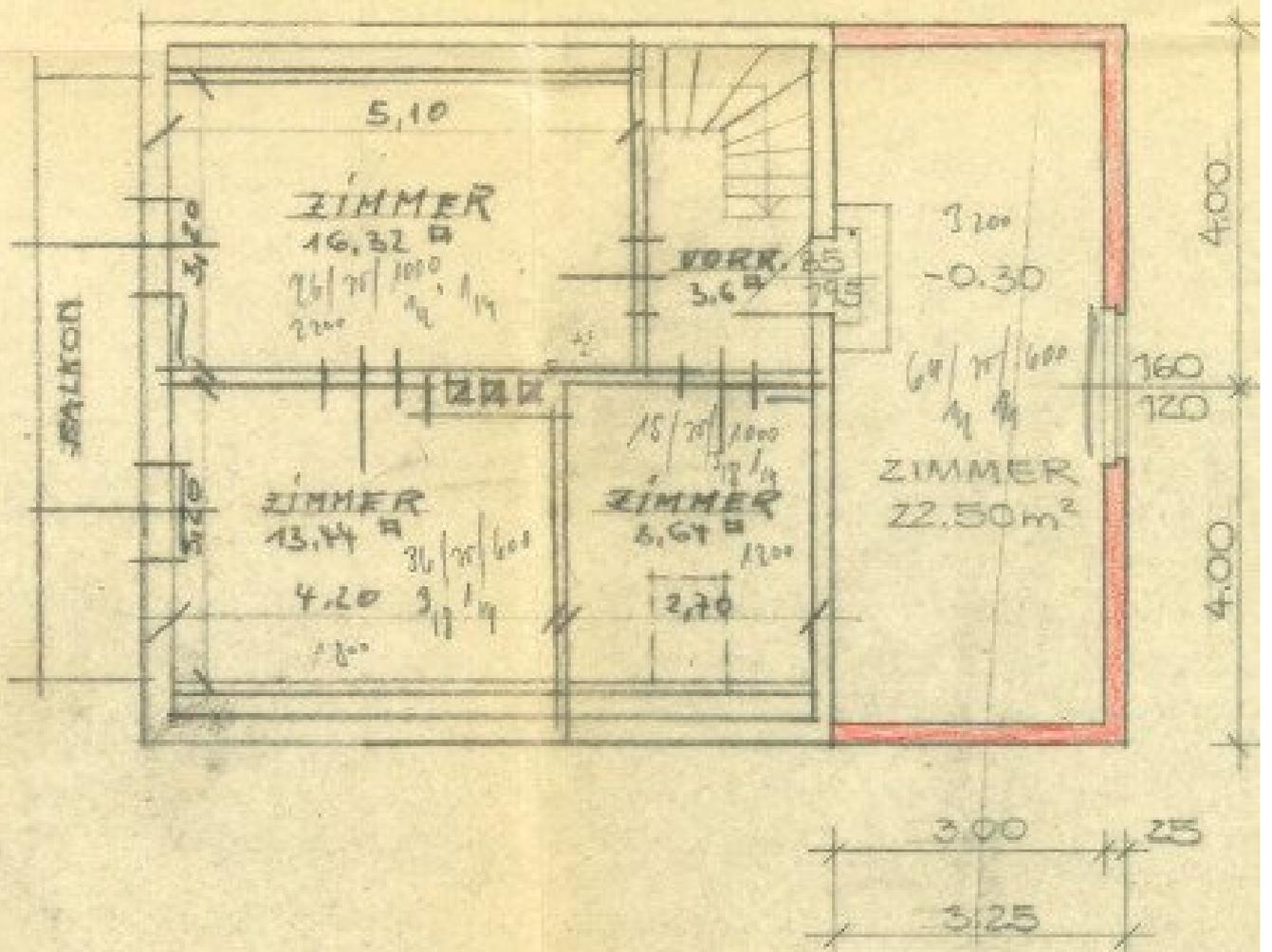
Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
 Matterport



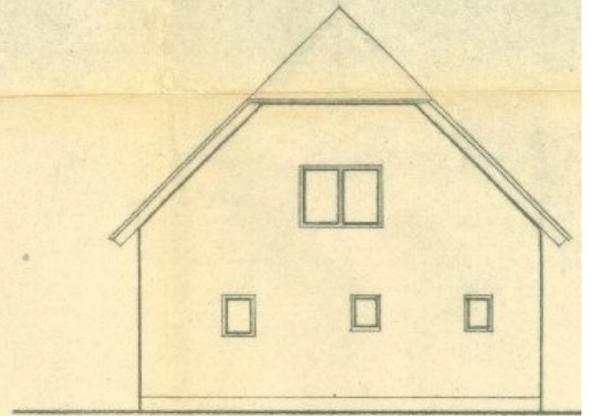
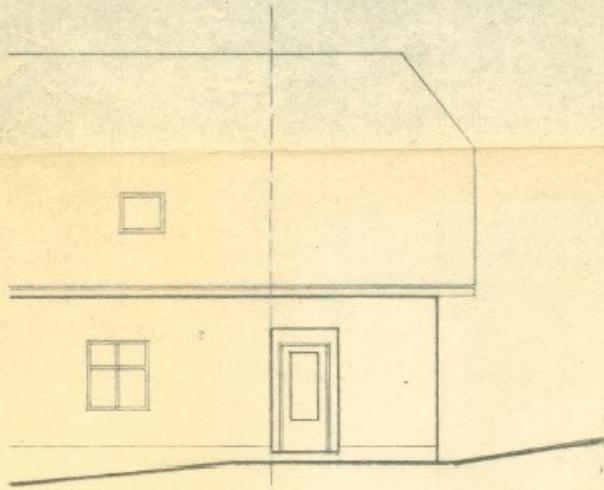
BÖCHZELT

MIV



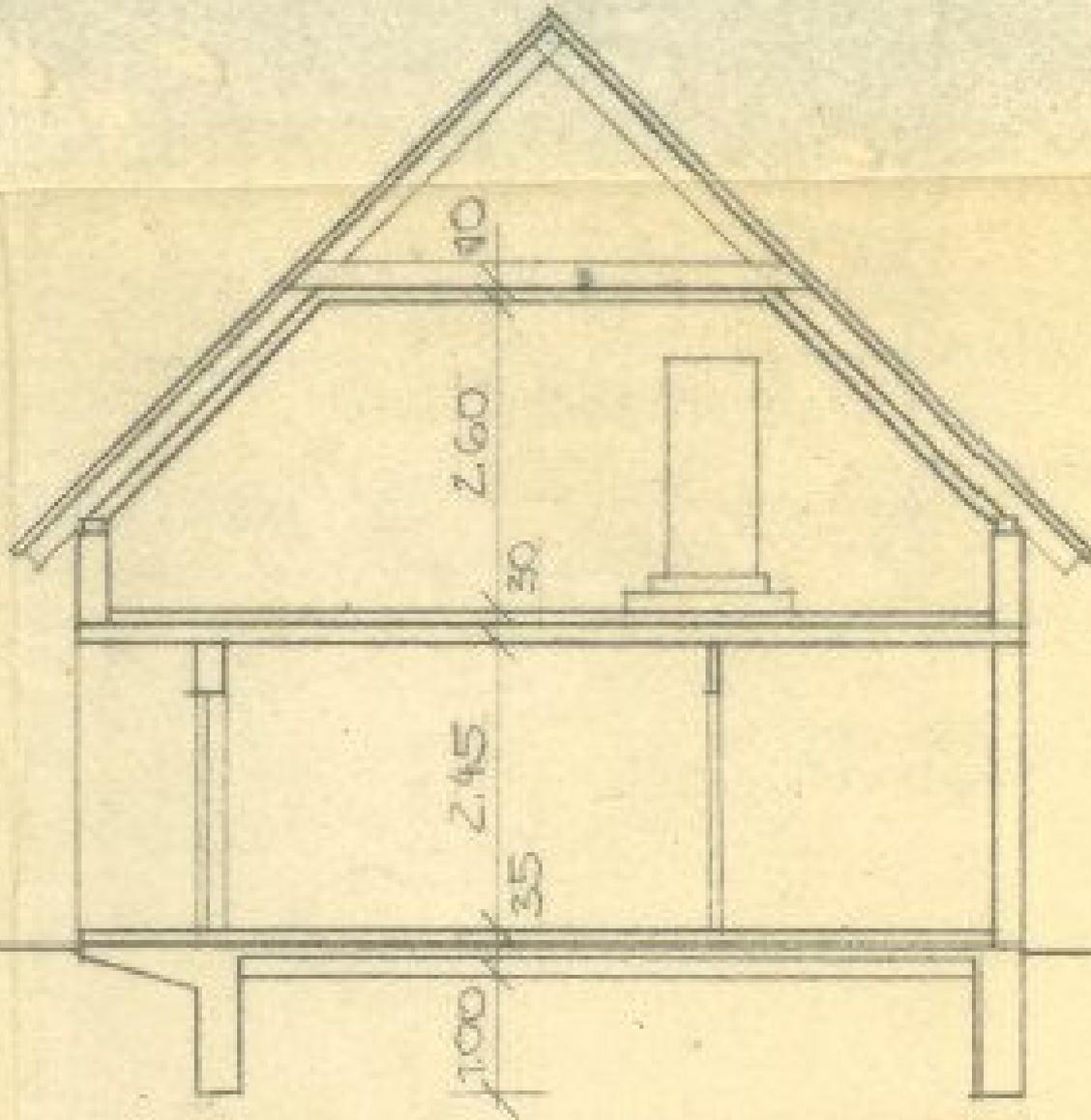
OSTEN

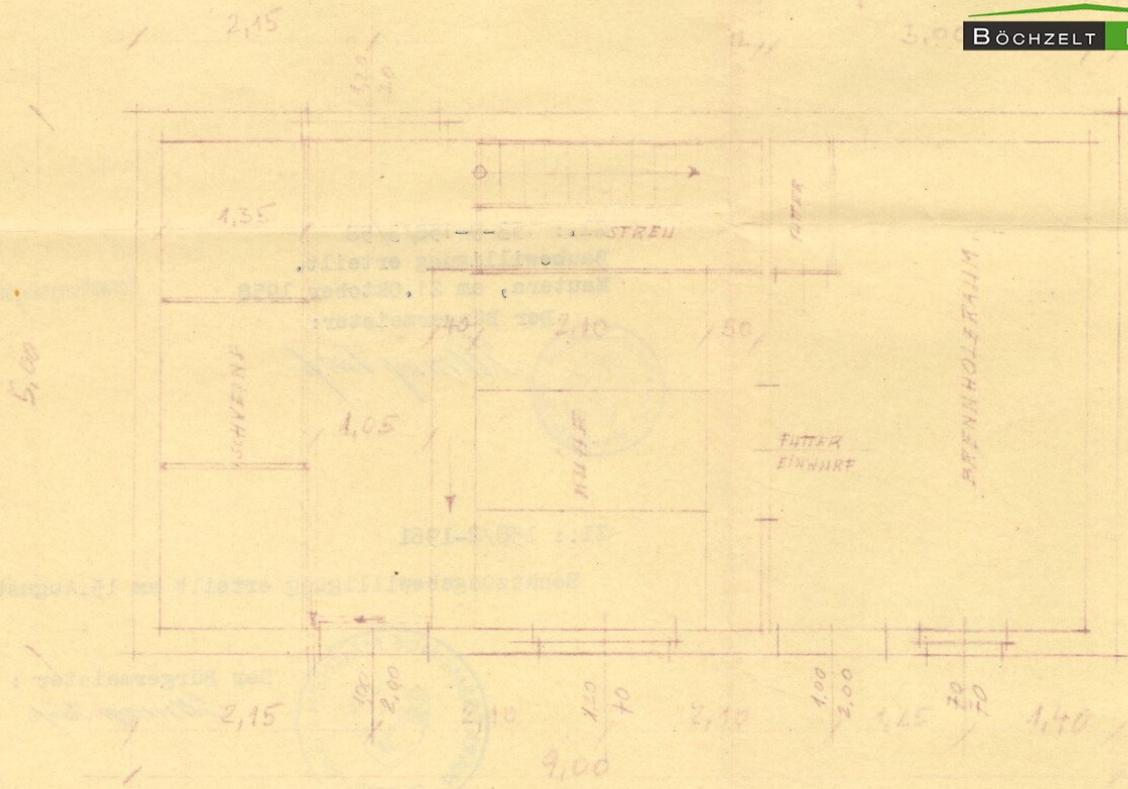
BÖCHZELT MIV



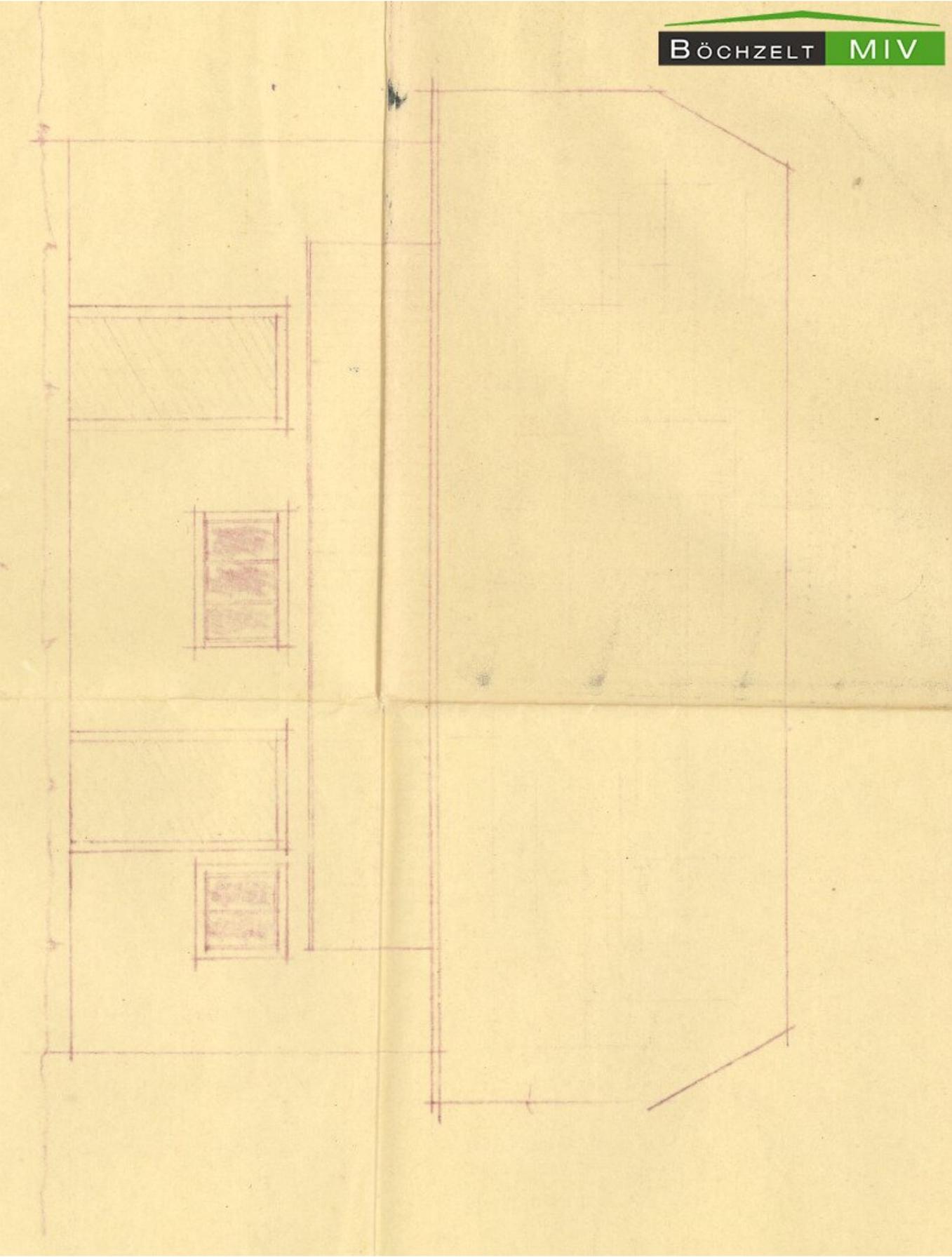
BÖCHZELT

MIV



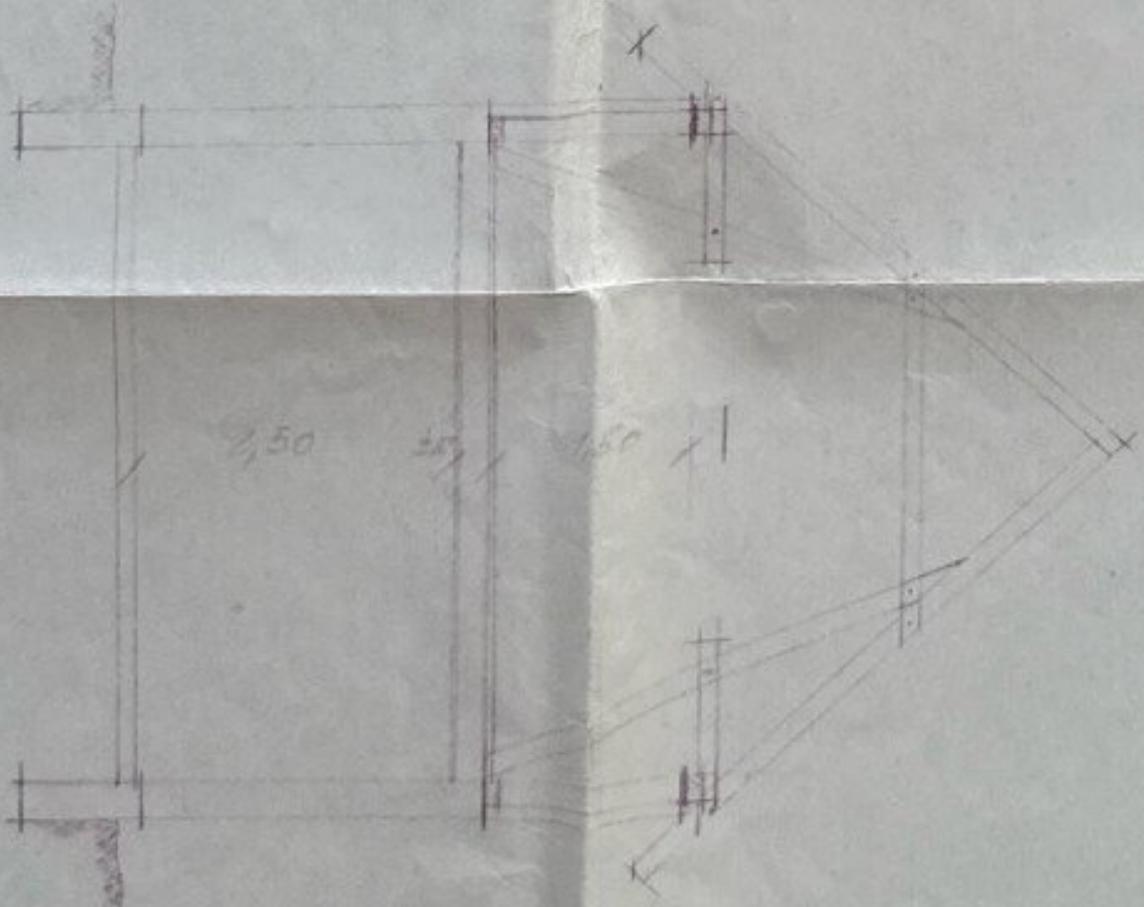


GRUNDRISS.



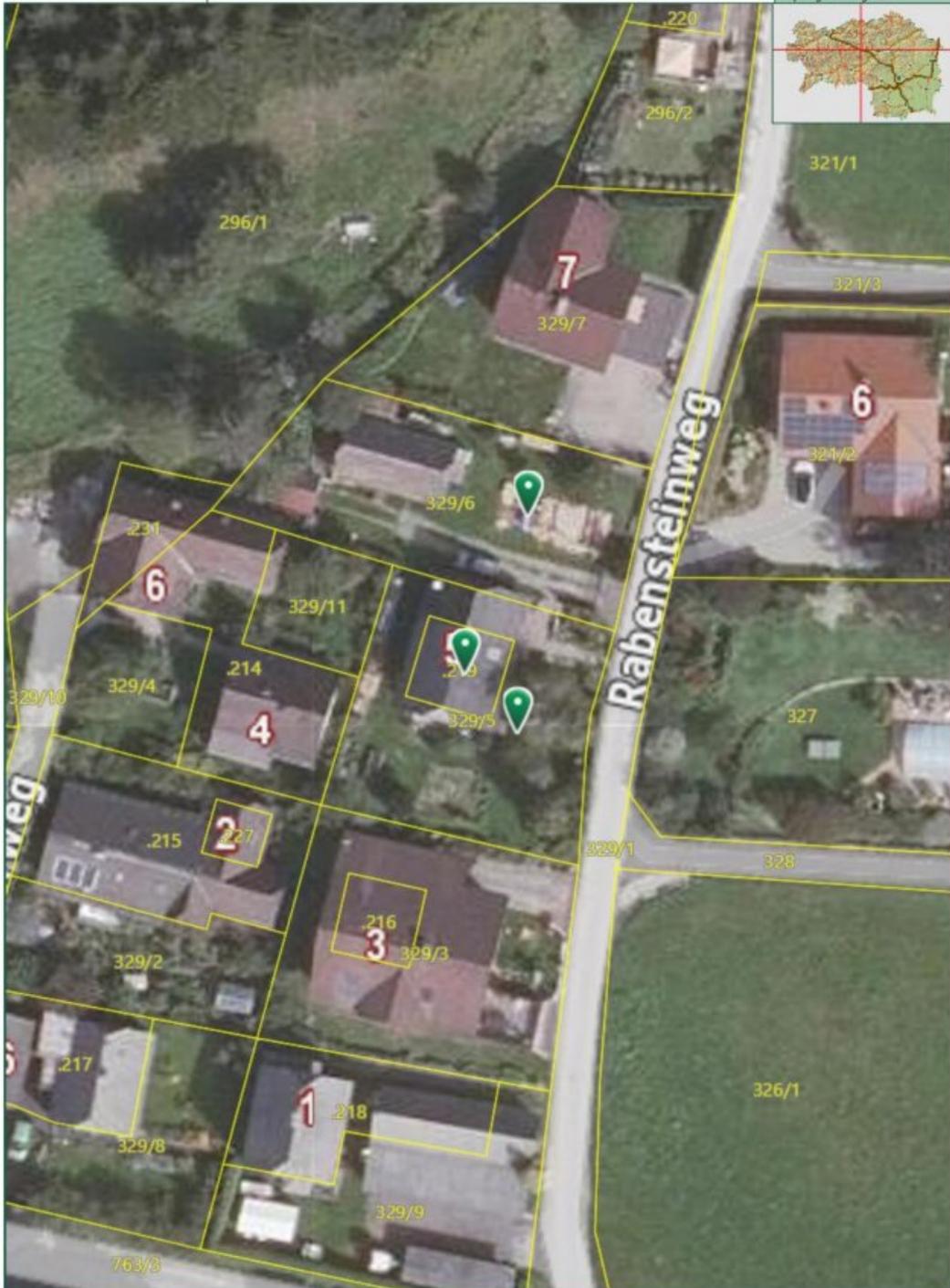
BÖCHZELT

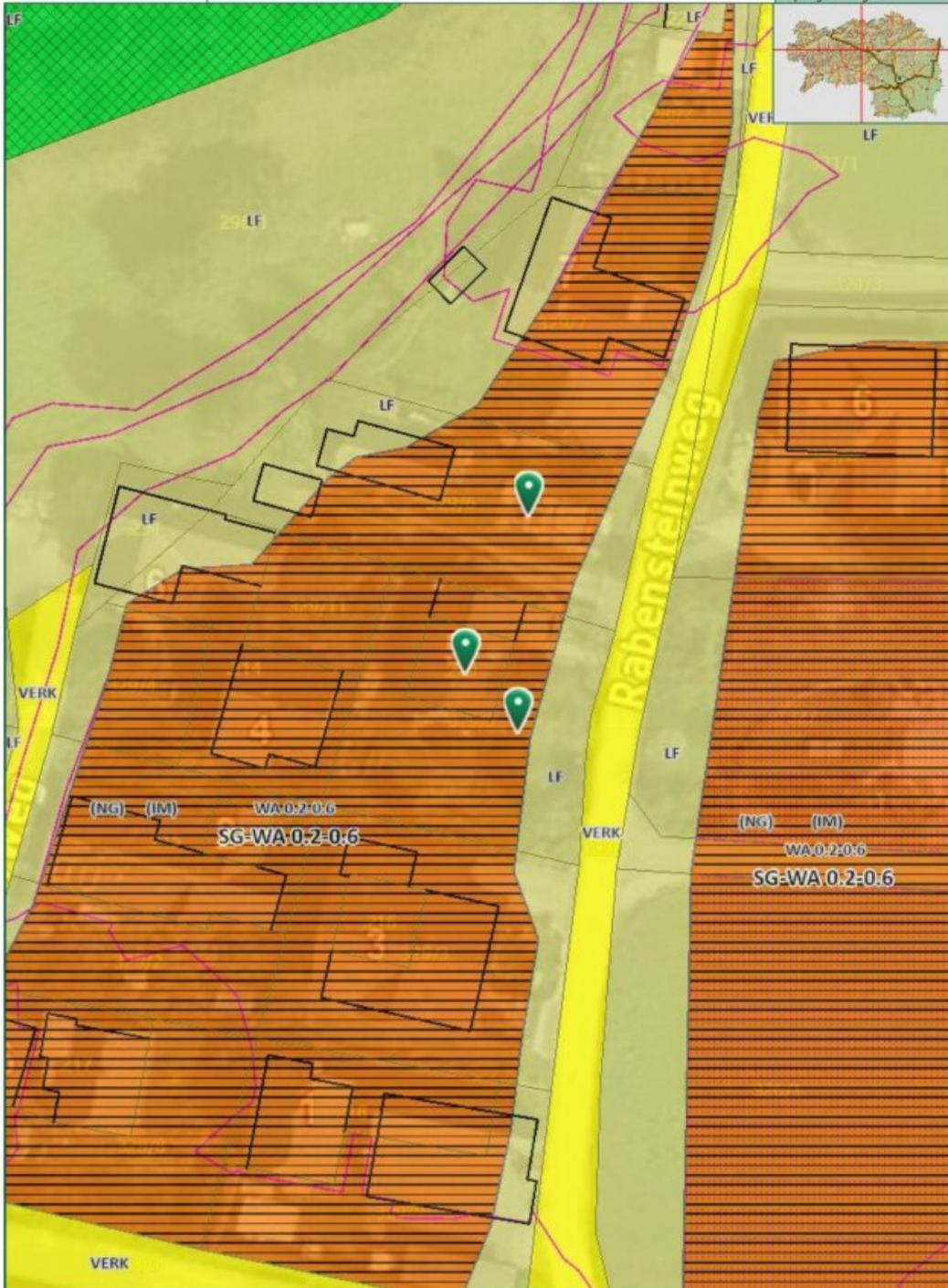
MIV



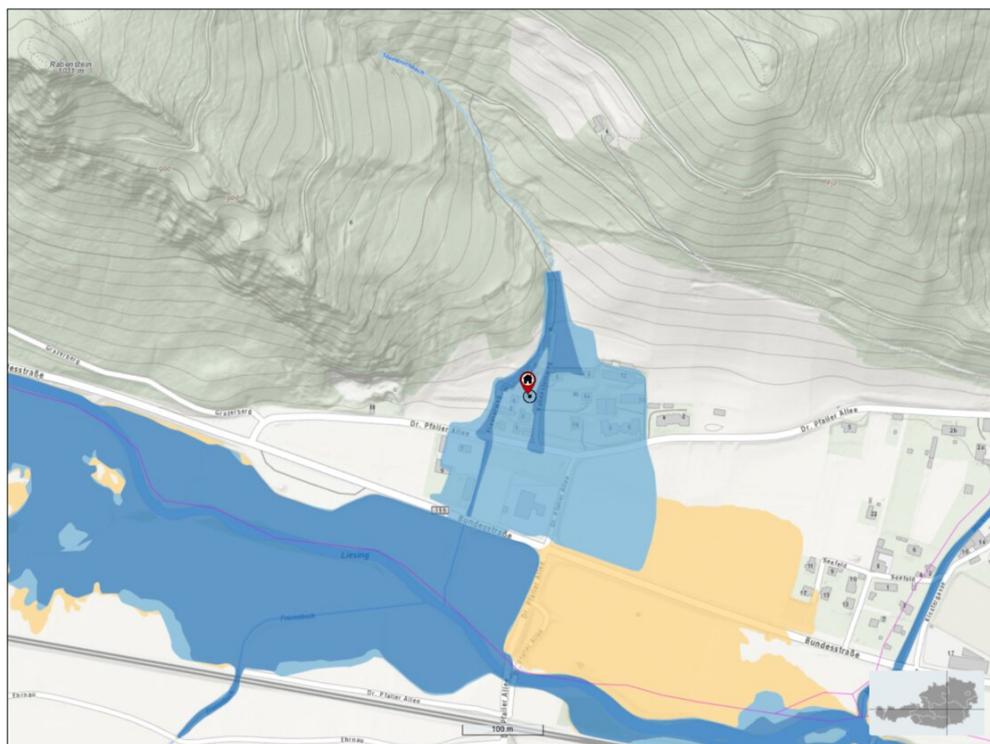
Schnitt A-B

FRA





- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)



Suche: rabensteinweg 5
● Adresse
● Geonamen
○ 47,40095°N/14,81497°E
 Seehöhe: 716 m

Maßstab: 1 : 5.730

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2024, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 11.6.2025

<https://hora.gv.at>

Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	Andrea Columbie Telleria	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1963
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1974, 2006
Straße	Rabensteinweg 5	Katastralgemeinde	Mautern
PLZ/Ort	8774 Mautern in Steiermark	KG-Nr.	60335
Grundstücksnr.	329/5, ,219	Seehöhe	717 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 des gebäudetechnischen Systems 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 Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-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 der 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.

Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

oib
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	178,6 m ²
Bezugsfläche (BF)	142,9 m ²
Brutto-Volumen (V _B)	476,8 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	376,6 m ²
Kompaktheit (A/V)	0,79 1/m
charakteristische Länge (ℓ _c)	1,27 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-V _B	- m ³

Wohnen

Heiztage	365 d
Heizgradtage	4756 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-14,1 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,860 W/m ² K
LEK _v -Wert	79,11
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Holz-, Kohleleir
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Re,GRK} = 163,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{GRK} = 163,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{GRK} = 314,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,GRK} = 2,31
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,ReLSK} = 40 522 kWh/a	HWB _{ReLSK} = 226,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 40 174 kWh/a	HWB _{SK} = 224,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 1 369 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,ReLSK} = 73 759 kWh/a	HEB _{SK} = 412,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 4,21
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,68
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,76
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 2 481 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 76 240 kWh/a	EEB _{SK} = 426,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 87 392 kWh/a	PEB _{SK} = 489,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,ern},SK} = 9 907 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} = 55,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} = 77 485 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 433,8 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2_{eq},SK} = 1 817 kg/a	CO _{2eq,SK} = 10,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,43
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	17.06.2025
Gültigkeitsdatum	16.06.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn	Steinberger Bau GesmbH
Unterschrift	

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.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein geräumiges Einfamilienhaus **in Mauterner Aussichtslage** am Rabensteinweg. Neben dem **großen Grundstück** besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die **vielen Räumlichkeiten** und die **bezaubernde Aussicht vom Balkon**, die Ihnen und Ihrer Familie künftig ein Zuhause geben.

Das Haus mit seinen knapp **119,60 m² Wohnnutzfläche** und ca. **42,7 m² Kellerfläche** verfügt über **3 Geschosse**. Ursprünglich wurde das Haus ca. **1951 errichtet** und **1974** um einen **Zubau** im Erd- und Obergeschoss ergänzt. Daneben dürfen Sie ein **zweigeschossiges Nebengebäude** mit **Garage, Werkstatt** und verschiedenen **Lagerungsmöglichkeiten** im Gesamtausmaß von **ca. 75 m²** (90 m² Bruttogeschossfläche) Ihr Eigen nennen, überdies bietet der **Außenbereich** Platz für weitere **Fahrzeuge zum Parken**.

Das **Kellergeschoss** mit knapp 42,7 m² lässt sich von einer Innenstiege aus erreichen. Dort befinden sich ein **Vorraum, Heizraum** sowie diverse weitere Lagerräumlichkeiten. Das **Erdgeschoss** mit seinen knapp **62,4 m²** besteht aus Vorraum/Diele, einem **Schlafzimmer, Wohn-Ess-Küche** mit **Ofen, Badezimmer, WC** und einem **Abstellraum**. Im **Dachgeschoss** mit seinen knapp **57,2 m²** befinden sich ein Vorraum, **2 Schlafzimmer**, eine **weitere Küche** sowie ein **Wohn- und Esszimmer** von dem aus man auf den **Balkon** mit einer **traumhaften Aussicht auf die Berge** gelangt. Sollte Ihnen der Balkon zu klein sein, liegt darunter sowie auch vor dem Haus eine großzügige, gepflasterte **Terrasse**. Bei **geringfügigen Umgestaltungen** könnte diese Liegenschaft daher auch als **Zweifamilienwohnhaus** genutzt werden.

Die Liegenschaft wurde ca. **1951 errichtet** und um den nordseitigen **Zubau** im Jahre **1974 erweitert**. Das **Nebengebäude** wurde ca. **1958 errichtet**. Das Objekt lässt sich als **renovierungs-/sanierungsbedürftig** beschreiben, wobei bereits vor ca. 20 Jahren **Kunststofffenster** (2-fach-verglast) eingebaut wurden. Seitens der Gemeinde/Land wurde erst vor wenigen Monaten der Bach hinter der Liegenschaft einem **Hochwasserverbau** unterzogen, um die Siedlung bei Starkregenereignissen besser zu schützen. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über einen **Holz-/Koks-Kessel**, der Keller bietet jedoch genügend Platz für eine zeitgemäße Pelletszentralheizung samt Pelletslager. Die Liegenschaft ist ans öffentliche Kanalnetz angeschlossen, die Trinkwasserversorgung erfolgt über ein grundbücherlich gesichertes Wasserbezugsrecht aus einer Quelle. über Das Mobiliar ist im Preis inkludiert, die Liegenschaft versteht sich daher, als **vollmöbliert**.

Ein echtes Paradies für Heimwerker und Bastler, die selbst anpacken und dieser charmaten Liegenschaft wieder neues Leben einhauchen wollen!

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **967 m² Grundstücksgröße** in Mauterner Siedlungslage
- ca. **75 m² Nebengebäude auf 2 Etagen** (Garage, Werkstatt, Lagerung etc.)
- ca. **120 m² Wohnnutzfläche**
- ca. **43 m² Kellerfläche**
- knapp **237 m² Gesamtnutzfläche** inkl. Keller und Nebengebäude
- 3 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 2 Küchen, Nebengebäude etc.
- **Balkon mit traumhafter Aussicht** sowie **2 Terrassen**
- **Fenster 2006** eingebaut
- renovierungsbedürftiger Zustand - ideal für Bastler und Heimwerker
- **Kaufpreis: 119.000 €**

ACHTUNG: Ab 01.04.2024 **entfallen** 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, stimmen jedoch +- mit den Plänen des Bauaktes überein. Der Zubau aus 1974 wurde nie bei der Gemeinde fertiggemeldet, die Endkommissionierung ist daher noch ausstehend und vom Käufer nachzuholen. Teilweise wurden Fotos mittels KI bearbeitet (z. B. Nebengebäude mittels KI Gegenstände aus Fotos entfernt).

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.250m

Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap