# großzügige Mietwohnung mit Charme nahe dem Hauptplatz ++ JUDENBURG ++



**Objektnummer: 6349/1525** 

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Wickenburgstraße 2

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 8750 Judenburg

Zustand:GepflegtMöbliert:TeilAlter:AltbauWohnfläche:157,57 m²Nutzfläche:157,57 m²

Zimmer: 5
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

**Keller:** 4,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: E 179,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C1,85Gesamtmiete1.150,00 €Kaltmiete (netto)745,95 €Kaltmiete1.045,45 €Betriebskosten:299,50 €USt.:104,55 €

Infos zu Preis:

Heizkosten und Strom separat.

#### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**





















































## Energieausweis für Wohngebäude

OIB OSTERREICHSCHES



BEZEICHNUNG	Wickenburggasse 2 - Teil Wohnen 2024		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnha	us	Baujahr	vor 1900
Nutzungsprofil		ebäude mit drei bis neun seinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Wickenburgstraße 2		Katastralgemeinde	Judenburg
PLZ/Ort	8750	Judenburg	KG-Nr.	65013
Grundstücksnr.	.93		Seehöhe	735 m

CO <sub>2eq,SK</sub> f <sub>GEE,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	HWB <sub>Ref, SK</sub>
	E	Œ

 $HWB_{\rm hal}$  Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung altfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

auf, onne seruckscropgung attraiger ertrage aus warmeruckgewinnung, zu nazen. WWWB: Der Warmwasserwirmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaufwert festgelegt. HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasser-wärmebedarf die Verlrusie der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesonder die Verhause der Wärmeberektsfellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmesbgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzidima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energie-

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich alffälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energie-menge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f<sub>ett</sub>: Der Gesamtenergieriffziere. Fickter ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergiereträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergieber (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen emeuerbaren (PEB<sub>m</sub>.) und und einen nicht emeuerbaren (PEB<sub>mm.</sub>) Anteil auf.

CO, eg: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodel 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 119. Mei 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mei 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktor für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019





htp://www.eao.st

GEBÄUDEKENNDATEN					EA-ART: K
Brutto-Grundfläche (BGF)	595,7 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	476,6 m²	Heizgradtage	4.781 K·d	Solarthermie	m²
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1.906,2 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.058,3 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-15,3 °C	Stromspeicher	kWh
Kompaktheit(A/V)	0,56 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekt
charakteristische Länge (I <sub>c</sub> )	1,80 m	mittlerer U-Wert	0,83 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	_
Tell-BGF	m²	LEK <sub>T</sub> -Wert	65,27	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	m²	Bauweise	sehr schwer	RH-WB-System (sekundår, opt.)	
Tell-V <sub>e</sub>	m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)			Nach	Nachweis über Gesamtenergieeffizienz-Faktor		
		Ergebnisse			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	126,3 kWh/m²a	entspricht nicht	HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> =	59,7 kWh/m²a	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	126,3 kWh/m²a				
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	191,5 kWh/m²a				
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE.RK</sub> =	1,72	entspricht nicht	f <sub>GEE.RK.zui</sub> =	0,95	
Erneuerbarer Anteil			entspricht nicht	Punkt 5.	2.3 a, b oder c	

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>n,Flot,SK</sub> =	106.858 kWh/a	HWB <sub>Ref. SK</sub> =	179,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> =	106.858 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	179,4 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> =	6.088 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	139.238 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> =	233,7 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ_WW</sub> =	1,16
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>NWZ, RH</sub> =	1,24
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ, H</sub> =	1,23
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	13.567 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q <sub>EBB.SK</sub> =	152.806 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	256,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	180.804 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	303,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em,SK</sub> =	167.351 kWh/a	PEB <sub>nam,SK</sub> =	280,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBern,SK</sub> =	13.453 kWh/a	PEB <sub>em_SK</sub> =	22,6 kWh/m²a
aquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>COZeq SK</sub> =	29.909 kg/a	CO <sub>2eq,5K</sub> =	50,2 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	1,85
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE. SK</sub> =	kWh/a	PVE <sub>Export,SK</sub> =	kWh/m²a

WR-Zahl		Erstellerin	Energieagentur Obersteiermark GmbH
usstellungsdatum	17.10.2024	Unterschrift	cherales/sertur
ültigkeitsdatum	16.10.2034		CERSTERSAMARK
Seschäftszahl	EJ061-18		La L

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

## **Objektbeschreibung**

Großzügige, teilmöblierte Mietwohnung – perfekt für Familien mit zwei Kindern, die ein ruhiges Zuhause mit viel Platz suchen.

Zur Vermietung gelangt eine teilmöblierte Mietwohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 157,57 m² sowie einem großen, sonnigen Balkon, die ab sofort bezogen werden kann. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines charmanten Altbaus und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

#### Raumaufteilung:

- einladender Vorraum
- möblierte Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- zwei geräumige Schlafzimmer
- Arbeitszimmer mit einer Türe nach draußen
- mögliches drittes Schlafzimmer (zw. Arbeitszimmer & Wohnzimmer)
- Badezimmer mit Badewanne und WC (teilsaniert)
- Abstellraum
- 2 Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind nach **Süden** ausgerichtet und verfügen über einen großzügigen **Balkon**

• Haustiere: nach Vereinbarung

Die Wohnung ist teilmöbliert; auf Wunsch können vorhandene Möbelstücke nach Rücksprache entfernt werden.

Das Haus verfügt über einen Personenaufzug und wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt.

Sonnige Tage können am großzügigen, **südseitig** ausgerichteten **Balkon** genossen werden der von beiden Schlafzimmern sowie vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Unmittelbar darunter im Erdgeschoss befindet sich ein **kleiner Gemeinschaftsgarten** der ebenfalls genutzt werden kann. Auch ein kleines **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet!

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großzügigen Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und angenehmem Wohnambiente –vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter 03512 / 822 37!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <125m Apotheke <200m Krankenhaus <525m

#### Kinder & Schulen

Schule <450m Kindergarten <675m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m Bäckerei <125m Einkaufszentrum <7.400m

#### Sonstige

Bank <100m

Geldautomat <225m Post <375m Polizei <575m

#### Verkehr

Bus <100m Autobahnanschluss <1.050m Bahnhof <825m Flughafen <7.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap