

# Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus im Zentrum von Knittelfeld mit Carports und Doppelgarage



Außenansicht

**Objektnummer: 6349/1545**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herrengasse 19a
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	163,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	245,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	120,00 m <sup>2</sup>
Keller:	29,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 526,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,69
Kaufpreis:	288.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.175,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





BÖCHZELT MIV



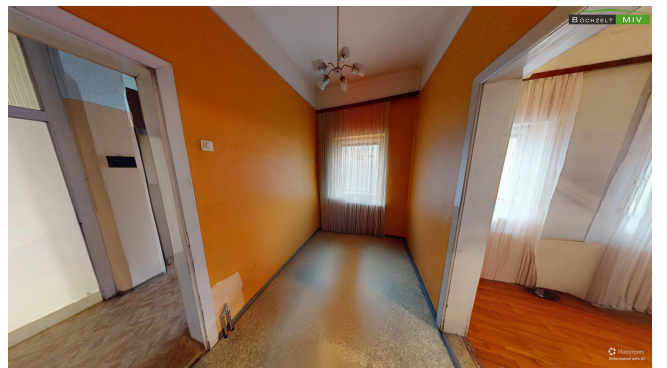
BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



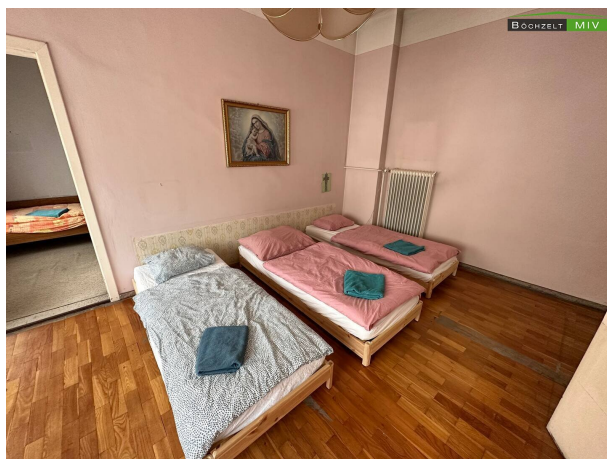












BOCHZELT MIV

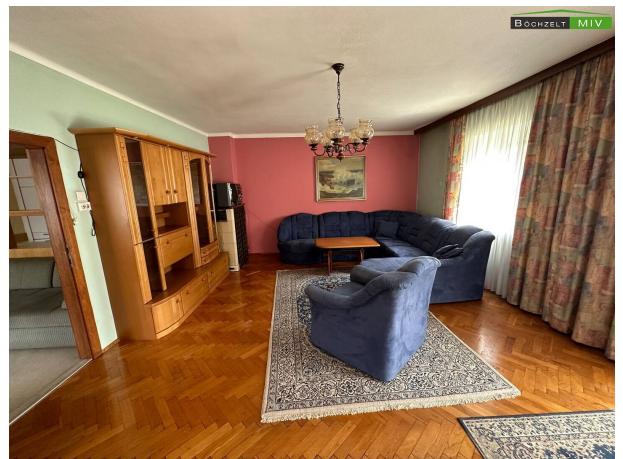
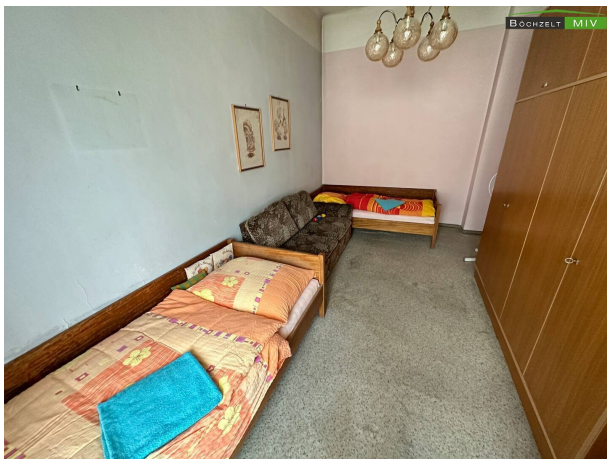


BOCHZELT MIV



BOCHZELT MIV









BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV







KI-bearbeitet

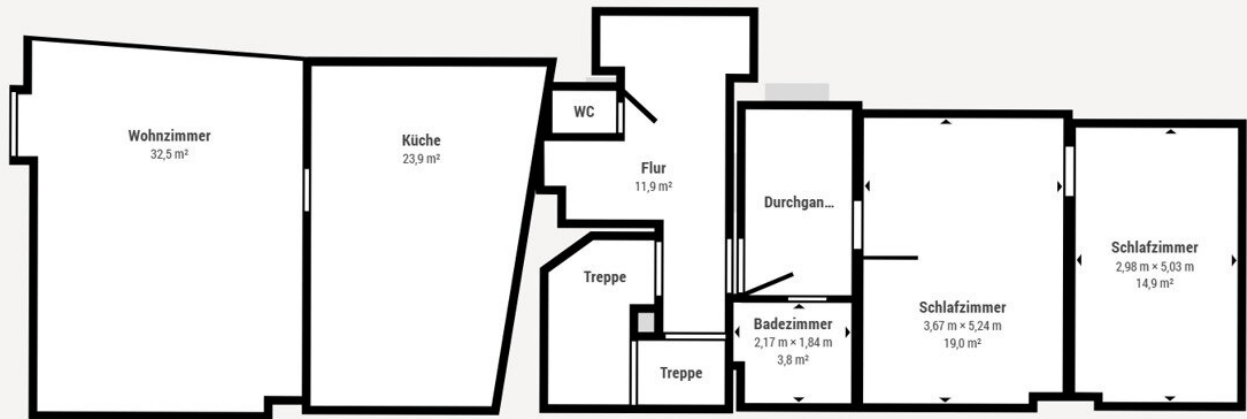




BÖCHZELT

MIV



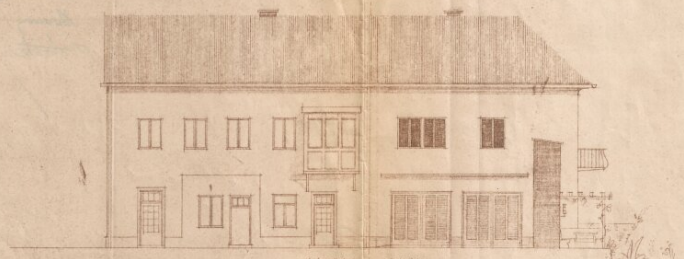


WIEDERAUFBAU DES BOMBENZERSCH. HOFGEBÄUDES  
DES HERRN HANS JAGLITSCH, KOALENHANDLUNG  
IN KNITTELFELD, AERRENGASSE 79, PARZ. NR. 53

BÖCHZELT MIV



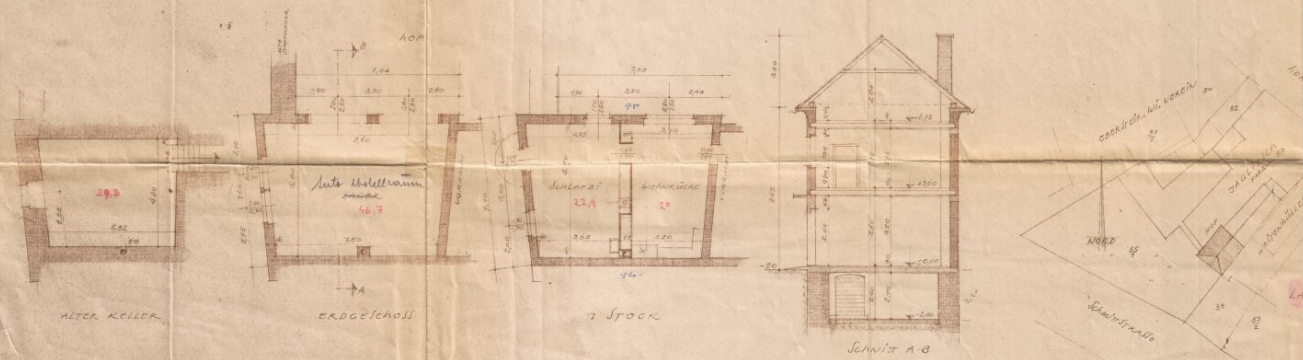
M 1/100



ALTBAU NEUBAU  
ANSICHT VOM HOF (NWS)



ANSICHT VON DER SCHMITZSTRASSE (SW)



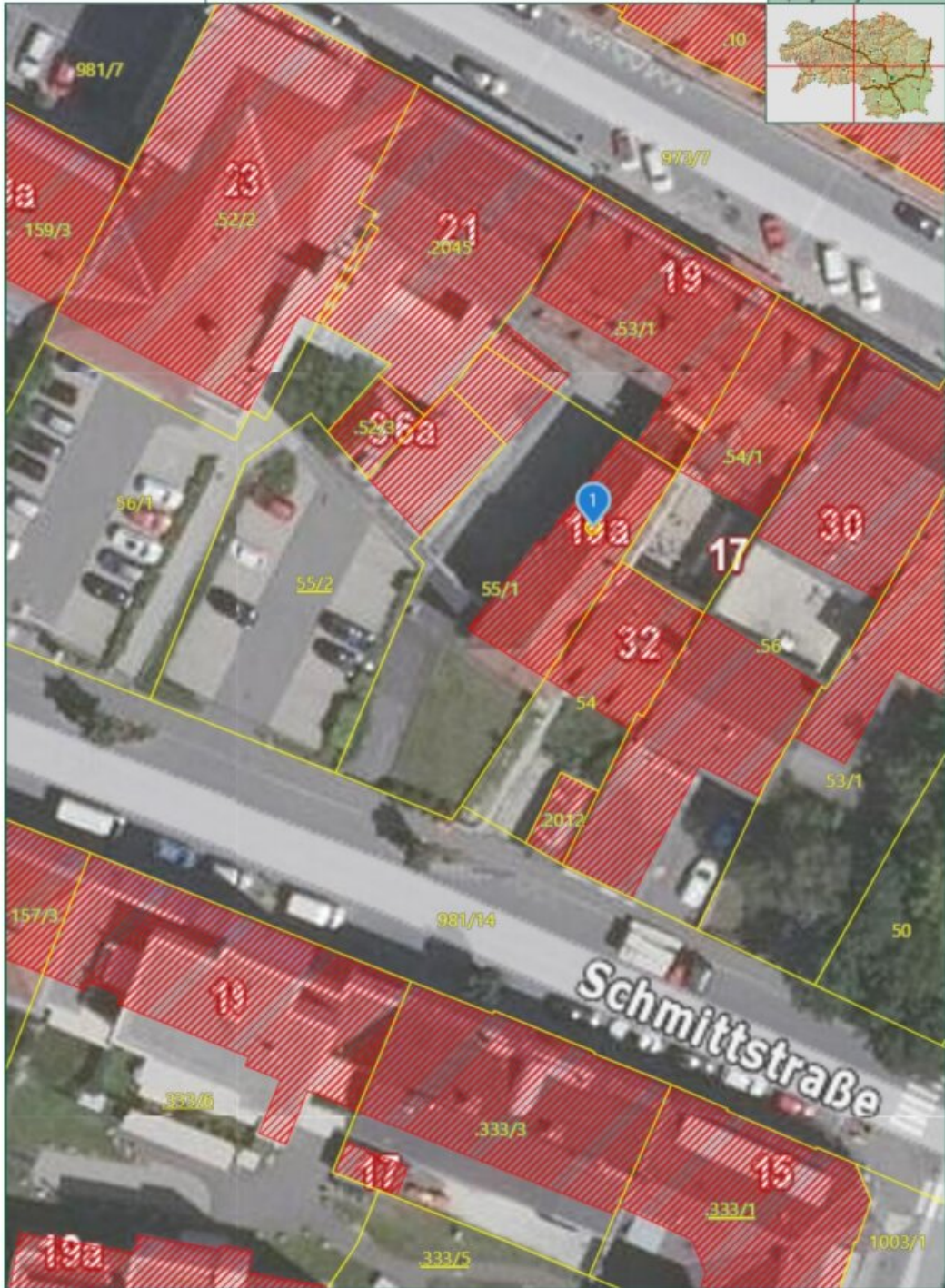
KNITTELFELD, im Sept. 1982

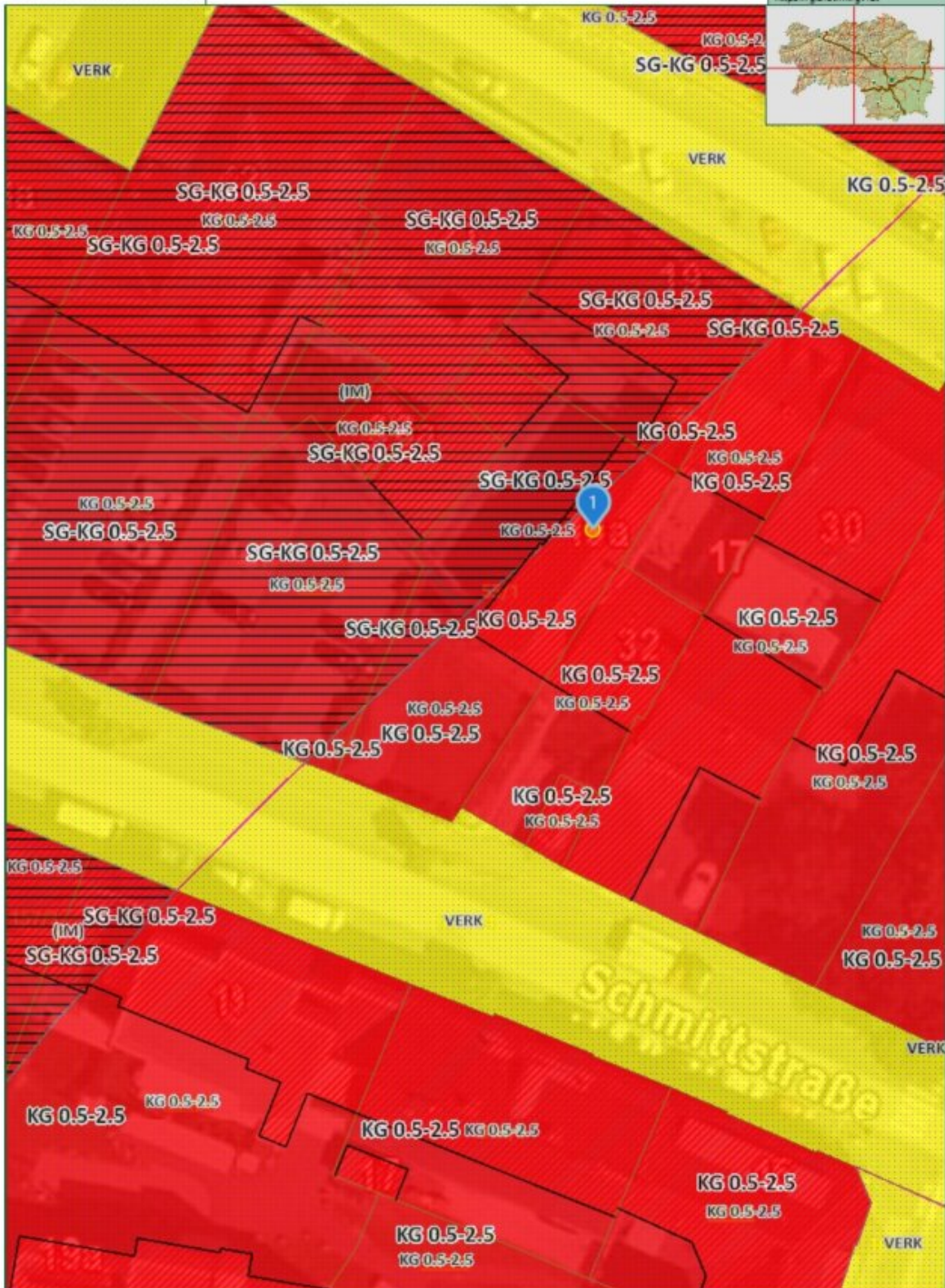
DER BAUHER:  
HANS JAGLITSCH  
KNITTELFELD  
Telefon Nr. 44

DER BAUFÜHRER:

HERRENGASSE 19A









Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld  
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 1096

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 40/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
55/1	GST-Fläche	592	
	Bauf.(10)	200	
	Gärten(10)	392	Herrengasse 19a

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 135/1981 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren über Gst .53/1
- 2 a 5063/1988 40/2024 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins  
Gst 55/1
- 8 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/1

ADR:

- a 4866/2022 IM RANG 4440/2022 Einantwortungsbeschluss 2021-10-29,  
Kaufvertrag 2022-11-18 Eigentumsrecht
- b gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

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 ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

ecotech  
Steiermark

<b>BEZEICHNUNG</b>	Wohngebäude Herrngasse	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Obergeschoss	Baujahr	1952
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	ca. 2010 Heizung
Straße	Herrngasse 19a	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ, Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nummer	65116
Grundstücksnummer	55/1	Seehöhe	648,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>	<b>G</b>

**HWB<sub>Ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher 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 möglicher 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 möglicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamteffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher 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<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>en</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgas), 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 Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energiesparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamteffizienz 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** Österreichischer  
Institut für Bauphysik

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

Steiermark

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	147,7 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	118,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4.423 Kd	Solarthermie	0 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (VB)	523,3 m <sup>3</sup>	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	500,6 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-16,0 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,96 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	1,05 m	mittlerer U-Wert	1,31 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	129,05	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

EA-Art:  K

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,sk</sub> = 393,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>sk</sub> = 393,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>sk</sub> = 608,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>ges,sk</sub> = 4,61

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,sk</sub> = 77.730 kWh/a	HWB <sub>ref,sk</sub> = 526,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,sk</sub> = 77.730 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> = 526,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 1.132 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>h,sk</sub> = 114.203 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> = 773,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>WW,WW</sub> = 4,84
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>WW,RH</sub> = 1,40
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>WW,H</sub> = 1,45
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 2.052 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub> = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,sk</sub> = 116.255 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> = 787,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,sk</sub> = 129.059 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> = 873,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nr,sk</sub> = 127.703 kWh/a	PEB <sub>n,sk</sub> = 864,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,er,sk</sub> = 1.356 kWh/a	PEB <sub>er,sk</sub> = 9,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2,sk</sub> = 28.671 kg/a	CO2 <sub>sk</sub> = 194,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>ges,sk</sub> = 4,69
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,sk</sub> = 0 kWh/a	PV <sub>Exp,sk</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	01.10.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	01.10.2034		
Geschäftszahl			

Planungsbüro Jan Habenicht  
Holzbaumeister Jan Habenicht  
3250 Pöchlarn, Land  
0677627 376 62  
Gütergasse 10  
www.jan-habenicht.at

Die Energiedaten 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

Sie wollen in der **Stadt** leben, aber trotzdem in einem **Einfamilienhaus**? Dann sind Sie hier genau richtig! Vermietet wird ein **ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche** (inkl. "Zusatzwohnung" oder Büro) **großes Einfamilienhaus** im **Stadtzentrum Knittelfelds!**

Die Innenstadtliegenschaft besteht aus dem **Haupthaus** mit **integrierter Doppelgarage**, dem **Wohnbereich**, welcher sich auf das **Erd- und Obergeschoss** verteilt, sowie einem **zusätzlichen Bereich** im **Erdgeschoss** mit ca. 31 m<sup>2</sup>, der ideal zu einer kleinen **Garçonnière** oder einem **Büro umgebaut** werden kann. Zudem bestehen noch **2 Carportabstellplätze** im Innenhof, sowie der **Garten** samt zusätzlicher Zufahrt Richtung Schmittstraße.

Im **Erdgeschoss** findet neben dem **Vorraumbereich** auch ein **WC**, **zwei Abstellräume** und einen **Heizraum** mit der Gastherme. Überdies gibt es noch einen **kleinen Keller**, der einen alten **40.000 Liter Öl-Tank** beherbergt. Über das Stiegenhaus gelangt man in den **Vorraum des Obergeschosses**, eine geräumige, **möblierte Küche** führt weiter ins großzügige **Wohnzimmer** samt **Balkon**. Die **Diele** vor den Schlafzimmern war bislang als **Esszimmer** genutzt, kann aber auch zu einem Durchgangsschlafzimmer umfunktioniert werden. Ein weiteres **WC**, sowie ein **Badezimmer mit Badewanne** im Obergeschoss sorgen für optimalen Wohnkomfort. **Zwei** weitere **Durchgangszimmer** bieten reichlich Platz für **Schlafzimmer**. Vom Vorraum im Obergeschoss gelangt man in den **unausgebauten Dachboden**. Neben dem Haupteingang im **Erdgeschoss** liegt ein **separater Eingang** mit ca. **31 m<sup>2</sup>** mit **2 Zimmern** die als **Büro**, kleine **Garçonnière** oder als **Lager** genutzt werden können.

Die Liegenschaft verfügt über eine ins Gebäude integrierte **Doppelgarage** mit ca. **53 m<sup>2</sup>** sowie **2 Carportstellplätze** welche auch für **Wohnwägen** geeignet wären. Die Carportstellplätze verfügen über eine Einfahrtsbreite zwischen 3,5 - 3,9 Meter und sind 3 Meter hoch. Weiters gibt es im **Innenhof**, sowie neben dem Garten Platz für **weitere 2 - 4 Autos**. Die Garage, sowie die Carport-Stellplätze sind derzeit vermietet. Die Mietverträge sind jedoch mit kurzen Fristen jederzeit kündbar. Die **Jahresmieteinnahmen** für Carports und Doppelgarage belaufen sich derzeit auf **4.685 €** pro Jahr (brutto). Ein Teilbereich des Carportgebäudes steht seit Jahrzehnten am Grundstück der Nachbarliegenschaft. Der **Garten**, sowie die **knapp 20 m<sup>2</sup> Terrasse** der Liegenschaft samt zweiter Zufahrt lassen sich von der **dahinterliegenden Schmittstraße**, sowie über eine **Verbindungsstür** in der ehemaligen Stadtmauer erreichen. Sollten Sie keinen Garten benötigen liegt eine **Entwurfsplanung** für die **Errichtung von 4 Fertigteilgarage** vor, die Planung wurde bislang noch nicht eingereicht - die Liegenschaft kann auch **ohne das Gartengrundstück** zu einem Preis von **229.000 €** erworben werden.

Die **Beheizung** der Liegenschaft erfolgt über eine ca. 2010 erneuerte **Gastherme**. Im Objekt sind bereits durchgehend **2-fach-verglaste Kunststofffenster**, teilweise mit **Rollläden** verbaut. Das **Dach** des **Carport-Gebäudes** samt **Dachkonstruktion** wurde **2023 erneuert**. Ebenso wurden **2023 neue elektrische Tore** in der Garage eingebaut.

## Die Highlights dieser Liegenschaft im Überblick:

- **592 m<sup>2</sup> Grundstück** in Knittelfelds Innenstadt
- ca. **245 m<sup>2</sup> Nutzfläche** (inkl. Garage, "Büro", Keller und Wohnbereich)
- ungefähr **163 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** (inkl. Garçonnière und EG)
- ca. **31 m<sup>2</sup>** als **eigene Wohnung, Büro** oder **Lager**
- **Doppelgarage** (53 m<sup>2</sup>), **2x Carport** (54 m<sup>2</sup>) und **Außenstellplätze**
- **4.685 € Mieteinnahmen pro Jahr** aus Carports und Garage - Mietverträge kündbar!
- **Potential für 4 Fertigteilgaragen** im derzeitigen Garten
- **Innenstadtlage** und **optimale Verkehrsanbindung**
- kleiner **Balkon**, ca. **20 m<sup>2</sup> Terrasse** und **Garten** (ca. 120 m<sup>2</sup>) trotz Innenstadtlage
- **Kaufpreis: 288.000 €** zzgl. Nebenkosten
- **Kaufpreis: 229.000 €** zzgl. Nebenkosten **ohne Garten** im hinteren Bereich der Liegenschaft

*Sie haben Interesse an diesem Einfamilienhaus? Dann rufen Sie Hrn. Weigl unter 0660 4740573 an vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort!*

**ACHTUNG:** Ab 01.04.2024 **entfällt** die **Grundbucheintragungsgebühr** 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!

Ein Teil des Carportgebäudes steht seit Jahrzehnten am Nachbargrundstück. Das genaue Baujahr des Gebäudes ist unbekannt, wurde aber vermutlich vor 1900 errichtet, ein Teilbereich der Liegenschaft wurde ab 1952 wieder aufgebaut.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <25m

Apotheke <150m

Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <6.175m

### **Sonstige**

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <150m

Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <1.600m

Bahnhof <775m

Flughafen <6.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap