

**3,5 Zimmer-Wohnung im 7. OG +++ 98 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche  
inkl. Balkon / Loggia mit traumhafter Aussicht+++**



**Objektnummer: 6349/1458**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Südtirolerstraße                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8750 Judenburg                   |
| Baujahr:                      | 1979                             |
| Zustand:                      | Teil_vollsaniert                 |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 85,51 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 98,05 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 1,82 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 54,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,99                           |
| Kaufpreis:                    | 109.900,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 186,61 €                         |
| Heizkosten:                   | 115,00 €                         |
| USt.:                         | 41,66 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

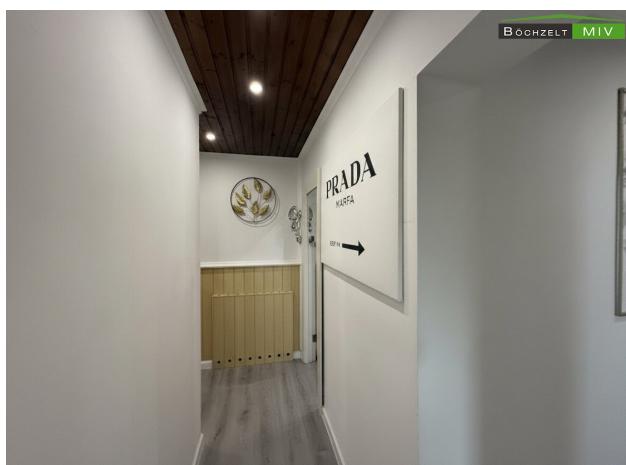
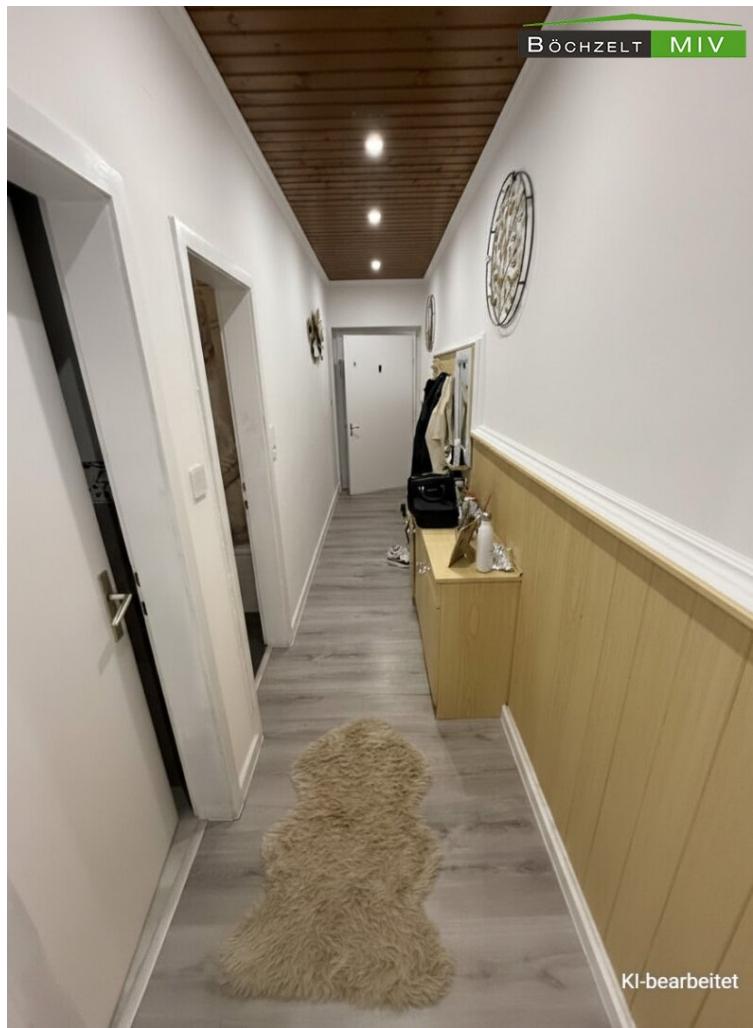
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

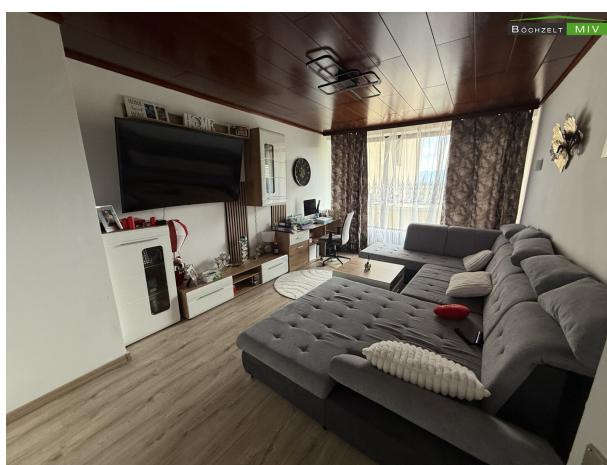
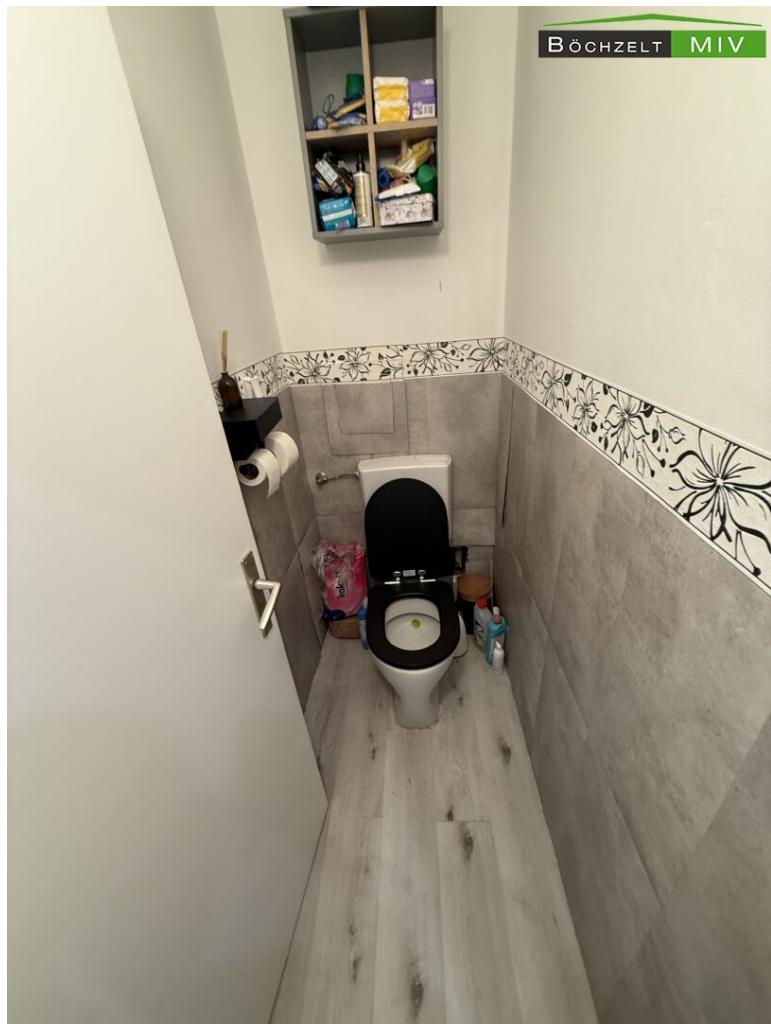
## Ihr Ansprechpartner

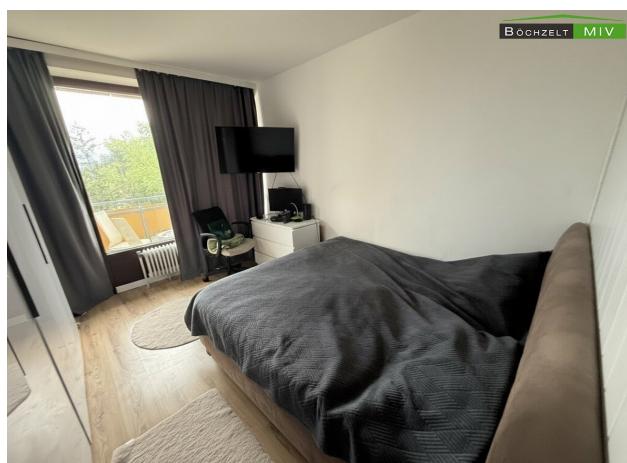
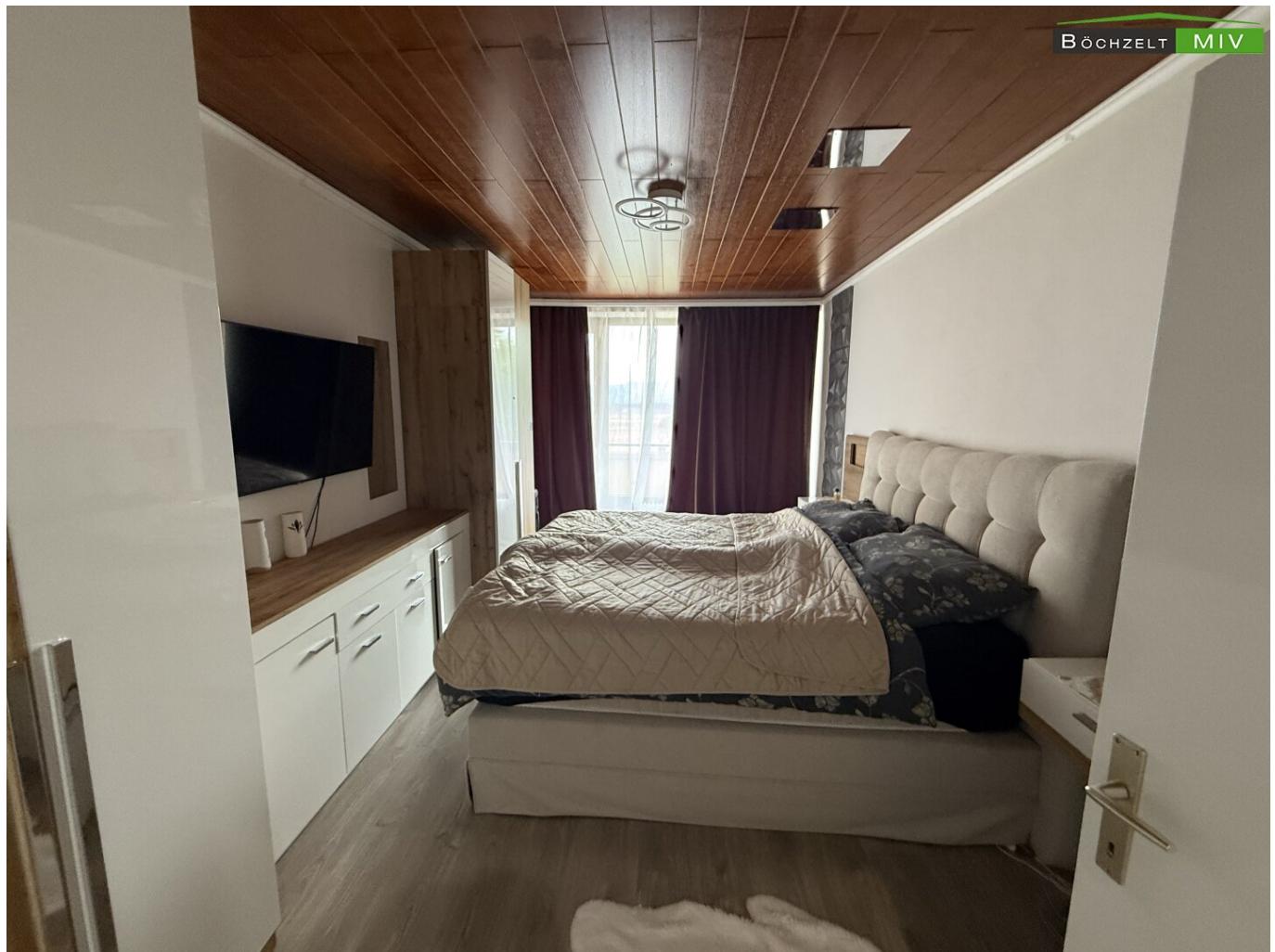


**Tobias Weikl**

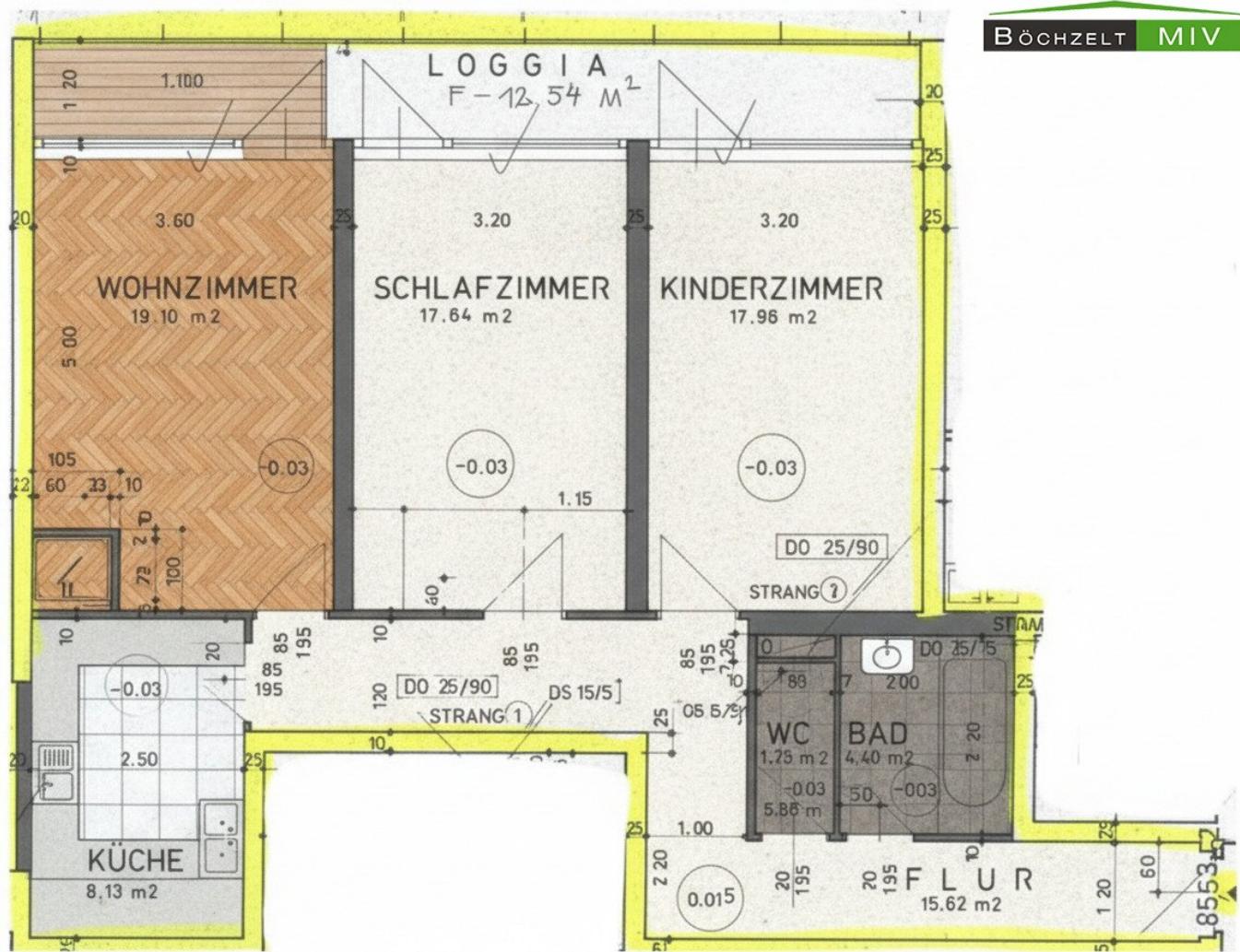


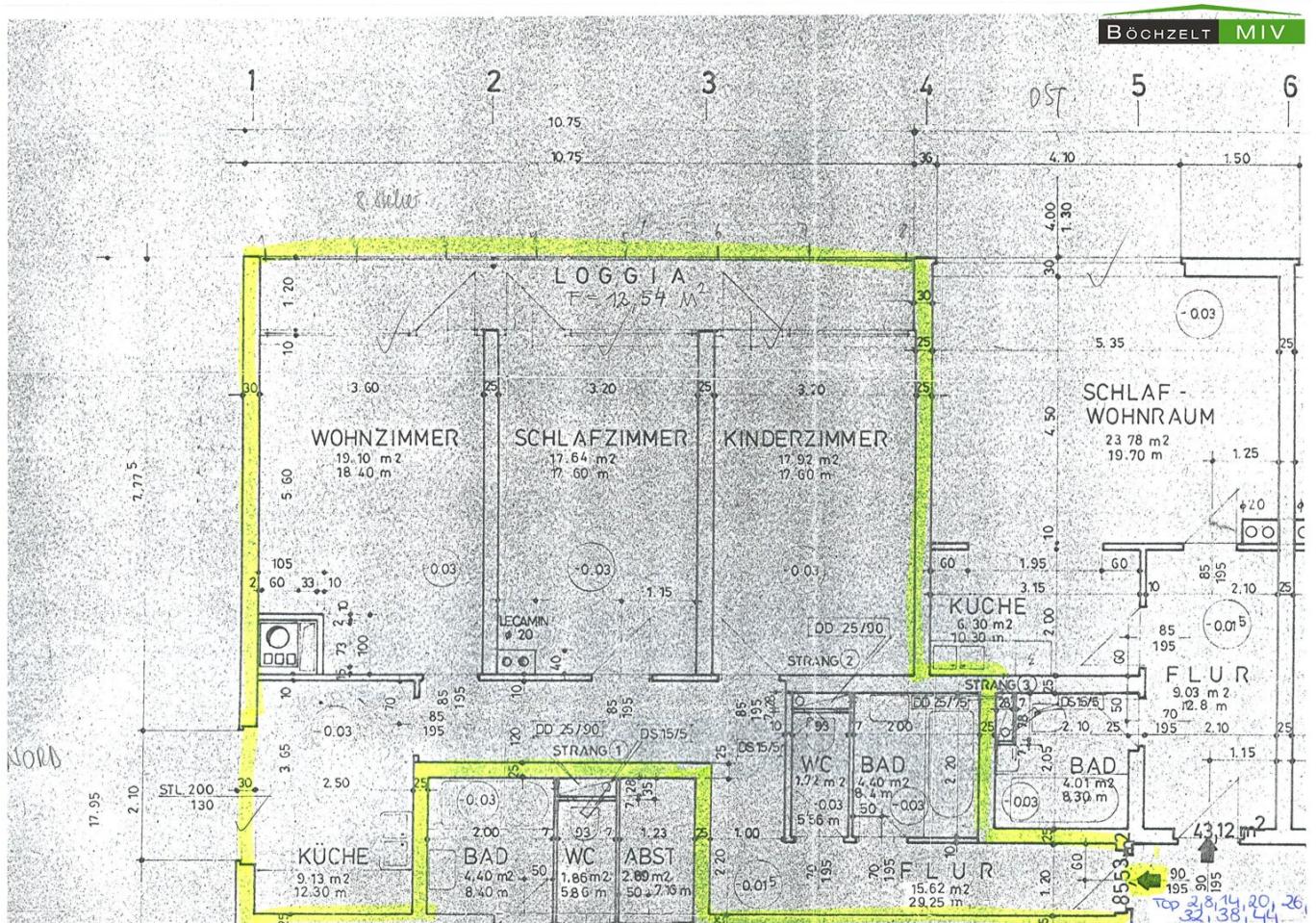




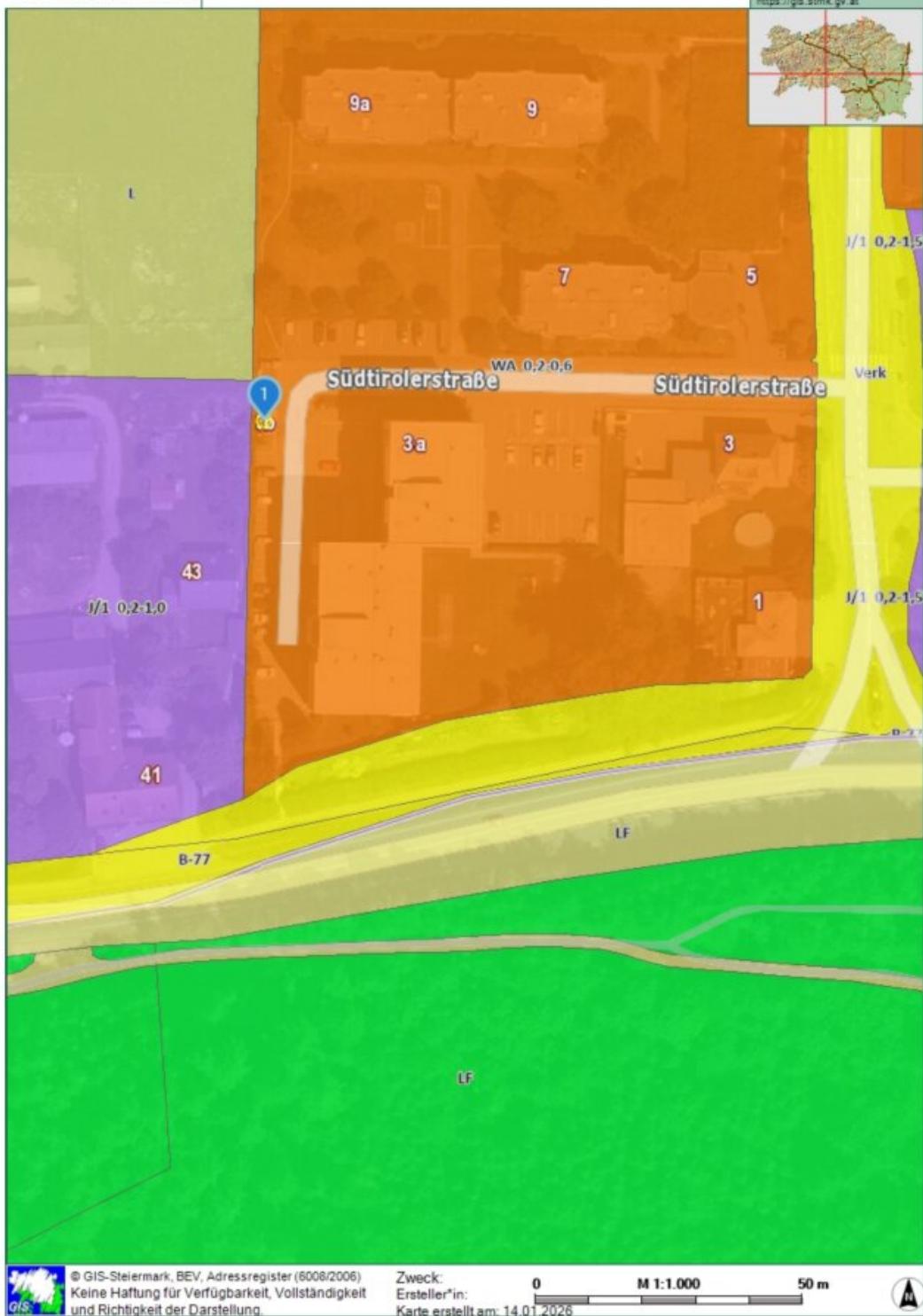












# Energieausweis für Wohngebäude

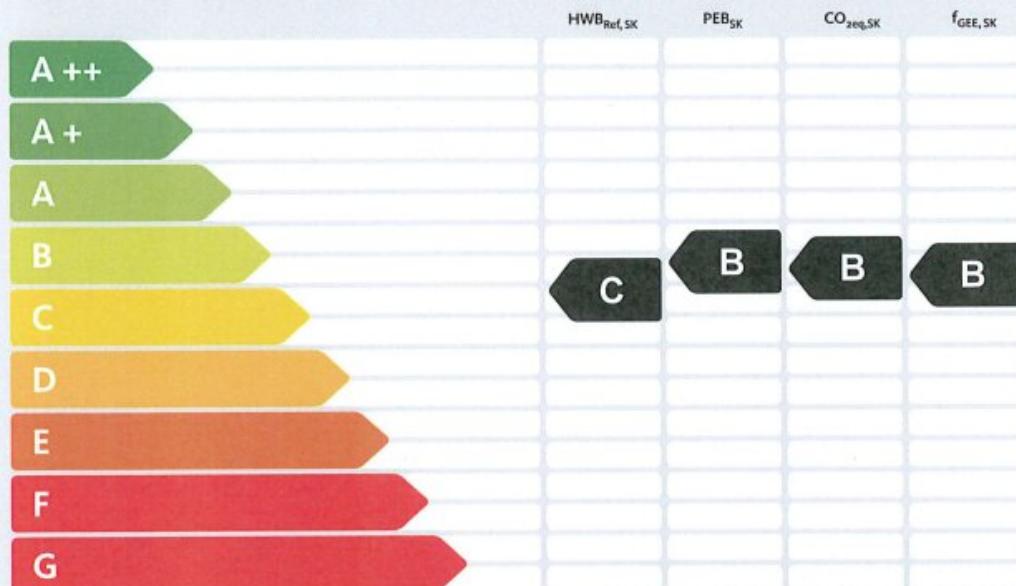
**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**BÖCHZELT** **MIV**

| BEZEICHNUNG    | MFWH - Südtirolerstraße 3b                    | Umsetzungsstand    | Bestand   |
|----------------|---|--------------------|-----------|
| Gebäude(-teil) | Wohnen  | Baujahr            | 1979      |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung |           |
| Straße         | Südtirolerstraße 3b                           | Katastralgemeinde  | Judenburg |
| PLZ/Ort        | 8750 Judenburg                                | KG-Nr.             | 65013     |
| Grundstücksnr. | 994/3   | Seehöhe            | 734 m     |

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOREN** jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**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 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 Haushaltstrombedarf 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 Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: 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<sub>er</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>ner</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte der 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

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**BÖCHZELT MIV**

## GEBAUDEKENNDATEN

|   |                         |                        |                          | EA-Art:                       |
|---|-------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)                  | 4 158,3 m <sup>2</sup>  | Heiztage               | 269 d                    | Fensterlüftung                |
| Bezugsfläche (BF)                         | 3 326,6 m <sup>2</sup>  | Heizgradtage           | 4780 Kd                  | - m <sup>2</sup>              |
| Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )          | 12 268,7 m <sup>3</sup> | Klimaregion            | ZA                       | - kWp                         |
| Gebäude-Hüllfläche (A)                    | 3 359,6 m <sup>2</sup>  | Norm-AußenTemperatur   | -15,3 °C                 | - kWh                         |
| Kompaktheit (A/V)                         | 0,27 1/m                | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C                  | WW-WB-System (primär)         |
| charakteristische Länge (l <sub>c</sub> ) | 3,65 m                  | mittlerer U-Wert       | 0,650 W/m <sup>2</sup> K | WW-WB-System (sekundär, opt.) |
| Teil-BGF                                  | - m <sup>2</sup>        | LEK <sub>r</sub> -Wert | 34,45                    | RH-WB-System (primär)         |
| Teil-BF                                   | - m <sup>2</sup>        | Bauweise               | schwere                  | Kessel, Gas                   |
| Teil-V <sub>B</sub>                       | - m <sup>3</sup>        |                        |                          | RH-WB-System (sekundär, opt.) |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

|                               | Ergebnisse  |
|-------------------------------|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> = 39,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> = 39,0 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> = 91,6 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub> = 0,97                        |
| Erneuerbarer Anteil           |   |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 227 793 kWh/a     | HWB <sub>Ref,SK</sub> = 54,8 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> = 222 168 kWh/a         | HWB <sub>SK</sub> = 53,4 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>tw</sub> = 42 498 kWh/a            | WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a                      |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 369 310 kWh/a     | HEB <sub>SK</sub> = 88,8 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |   | e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,12                            |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |   | e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,23                            |
| Energieaufwandszahl Heizen           |   | e <sub>AWZ,H</sub> = 1,37                             |
| Haushaltstrombedarf                  | Q <sub>HHSB</sub> = 94 710 kWh/a          | HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a                      |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> = 464 020 kWh/a       | EEB <sub>SK</sub> = 111,6 kWh/m <sup>2</sup> a        |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> = 561 473 kWh/a       | PEB <sub>SK</sub> = 135,0 kWh/m <sup>2</sup> a        |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEBn.ern.,SK</sub> = 502 716 kWh/a | PEB <sub>n.ern.,SK</sub> = 120,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEBenn.,SK</sub> = 58 757 kWh/a    | PEB <sub>enn.,SK</sub> = 14,1 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 112 687 kg/a      | CO <sub>2eq,SK</sub> = 27,1 kg/m <sup>2</sup> a       |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |   | f <sub>GEE,SK</sub> = 0,99                            |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a             | PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a   |

## ERSTELLT

|                   |            |
|-------------------|------------|
| GWR-Zahl          |            |
| Ausstellungsdatum | 09.08.2024 |
| Gültigkeitsdatum  | 08.08.2034 |
| Geschäftszahl     |            |

Erstellerin

Steinberger Bau Ges.m.b.H.

Unterschrift

**STEINBERGER**  
Ges.m.b.H.  
A-8753 FÖHNSDORF  
Gatelholzstraße 5  
Tel. 03573 / 4059 • Mobil 0664 / 425 30 14

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.



Rottenmanner  
Bauträger GesmbH

02 0000050 0038 0

BÖCHZELT

MIV

50/34, EW/400747

Rechnungsnummer: M/0000039 00 2026 1

UID-Nummer:

ATU59468613

Diese Rechnung gilt ab 01.01.2026 als Dauere Rechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.

Vorschreibung gültig ab 01.01.2026

Rottenmann, 22.12.2025

Eigentumswohnung, Südtirolerstraße 3b/ 8750 Judenburg

Sehr geehrte Fra:

anbei erhalten Sie die neue Vorschreibung:

| Entgeltkomponenten          | Zinssatz in % | Basis für Umsatzsteuer |        |      | Gesamt |
|-----------------------------|---------------|------------------------|--------|------|--------|
|                             |               | 0 %                    | 10 %   | 20 % |        |
| Betriebskostenvorauszahlung |               |                        | 157,08 |      | 157,08 |
| Verwaltungskosten           |               |                        | 29,53  |      | 29,53  |
| Rücklage gem. §31 WEG 2002  | 106,41        |                        |        |      | 106,41 |
| Heizkostenvorauszahlung     |               |                        | 115,00 |      | 115,00 |
| Nettovorschreibung          | 106,41        | 186,61                 | 115,00 |      | 408,02 |
| USt Vorschreibung           |               | 18,66                  | 23,00  |      | 41,66  |
| Gesamtvorschreibung         | monatlich     |                        | EUR    |      | 449,68 |

Bei Daueraufträgen oder Online-Banking achten Sie bitte darauf, diesen Betrag bis spätestens 5. des Monats unter Angabe Ihrer EDV-Nr. 400747 im Feld "Zahlungsreferenz" auf das Konto IBAN AT88 3836 8000 0010 9249 lautend auf WEG Judenburg, Südtirolerstraße 3b einzuzahlen.

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65013 Judenburg  
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 717

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3482/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 4241/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
994/3 G GST-Fläche \* 2234  
Bauf.(10) 574  
Gärten(10) 702  
Sonst(40) 958 Südtirolerstraße 3b

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

113 ANTEIL: 17/621

GEB: ADR:  
a 1241/1984 Wohnungseigentum an W 38  
b 3020/2023 IM RANG 2855/2023 Kaufvertrag 2023-08-28 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
104 auf Anteil B-LNR 113  
a 3482/2025 Schuld- und Pfandurkunde 2025-08-25  
PFANDRECHT  
3,6 % Z, 1 % VZ, 4,6 % ZZ, NGS EUR 40.000,--  
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.  
(FN 116309v)  
b 3482/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ KG  
EZ 717 KG 65013 Judenburg C-LNR 104

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

## Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine gut geschnittene **Eigentumswohnung im 7. Obergeschoss** (mit Lift) mit ca. **85,51 m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche und ca. **12,54 m<sup>2</sup>** **Balkon/Loggia** in toller Lage in **Murdorf**.. Die Wohnung ist ideal für **Paare oder kleine Familien geeignet** und beeindruckt nicht nur durch eine ausgezeichnete Lage, sondern auch durch die tolle Raumaufteilung und die erst vor ca. 2 Jahren abgeschlossene **Teilsanierung** der Wohnung.

Die Wohnung im 7. Obergeschoss teilt sich wie folgt auf: Vorraum, **Badezimmer** mit Wanne, **WC**, neu möblierte **Küche**, **Wohnzimmer**, **Schlafzimmer**, **Kinderzimmer** mit integriertem **Schrankraum/Abstellraum** sowie **Balkon/Loggia**, der von allen **Wohn- und Schlafräumen** aus begangen werden kann. Der Wohnung ist auch ein kleines **Kellerabteil** zugewiesen. **Allgemeine Parkplätze** befinden sich auf der Liegenschaft. **Die Küche** sowie die **Badezimmermöbel** sind im **Kaufpreis** inkludiert.

Die **Wohnhausanlage** wurde ca. **1979 errichtet**, im Jahr **2016** wurde das **Wohnhaus** durchgreifend **renoviert**. Dabei wurde eine entsprechende Dämmung an der Gebäudehülle (**Vollwärmeschutz Fassade**) sowie **Dämmung der Tiefgaragendecke** und **obersten Geschossdecke** durchgeführt, die **Balkone/Loggien** saniert und die **Auzugsanlage** erneuert. Seitens der Hausverwaltung wurde dafür ein außerbücherliches Darlehen aufgenommen, das noch bis 28.02.2029 läuft, der anteilige Darlehensrest beläuft sich auf nur mehr ca. 510,21 € für diese Wohnung. Das **Fenster** in der **Küche** wurde bereits auf ein Kunststofffenster **ausgetauscht**, die 3 Balkonportale/-fenster sind noch aus Holz. In den vergangenen 2 Jahren wurde seitens der Verkäuferin **neue Bodenbeläge** angebracht, teilweise **kosmetische Sanierungen** im **Bad und WC** vorgenommen, ein neuer **Fliesenboden in Granitoptik** in der **Küche** verlegt sowie 2024 eine **neue Einbauküche** montiert.

Die **Beheizung** der Wohnung erfolgt über eine **zentrale Gasheizung**. Die Kosten dafür sind in den Betriebskosten inkludiert. Die **monatliche Vorschreibung** der Hausverwaltung beläuft sich auf derzeit **449,68 € inkl. Betriebs-, Heiz-, Verwaltungskosten, Darlehen und Rücklage**. Die **Instandhaltungsrücklage** für die Gesamtligenschaft weist **per Ende Dezember 2025** ein **Guthaben von ca. 133.389,99 €** auf. Derzeit ist die **Erneuerung der Dachbeschichtung geplant**, wobei die Kosten der in Höhe von ca. 30.000 € aus der **Rücklage gedeckt** sind. Zusätzlich zum Kaufpreis ist ein außerbücherliches Darlehen in Höhe von 510,21 € per 28.02.2026 zu übernehmen, das Darlehen kann vorzeitig zurückbezahlt werden bzw. läuft ansonsten noch bis 28.02.2029.

### Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **3,5-Zimmer-Wohnung im 7. OG mit toller Aussicht**

- ca. **85,51 m<sup>2</sup>** **Wohnnutzfläche**
- ca. **12,54 m<sup>2</sup>** **Balkon / Loggia**
- **Sanierung des Gebäudes 2016** inkl. Fassade, Keller- und Geschossdeckendämmung sowie Aufzug
- **kosmetische Sanierungen 2023 - 2024** inkl. Böden, Fliesen und neuer Küche
- **allgemeine Parkplätze** bei der Liegenschaft
- **begehrte Lage** in Murdorf
- Kaufpreis: **109.900 €** inkl. Badezimmer und Küchenmöbel
- **kurzfristige Verfügbarkeit**

**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!

*Wir haben Ihr Interesse an dieser schönen Wohnung geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst und zögern Sie nicht einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne können Sie Herrn Weikl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!*

*KI Hinweis: Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet (Entfernung von persönlichen Gegenständen bzw. Personen etc.).*

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

### **Infrastruktur / Entfernung**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.250m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap