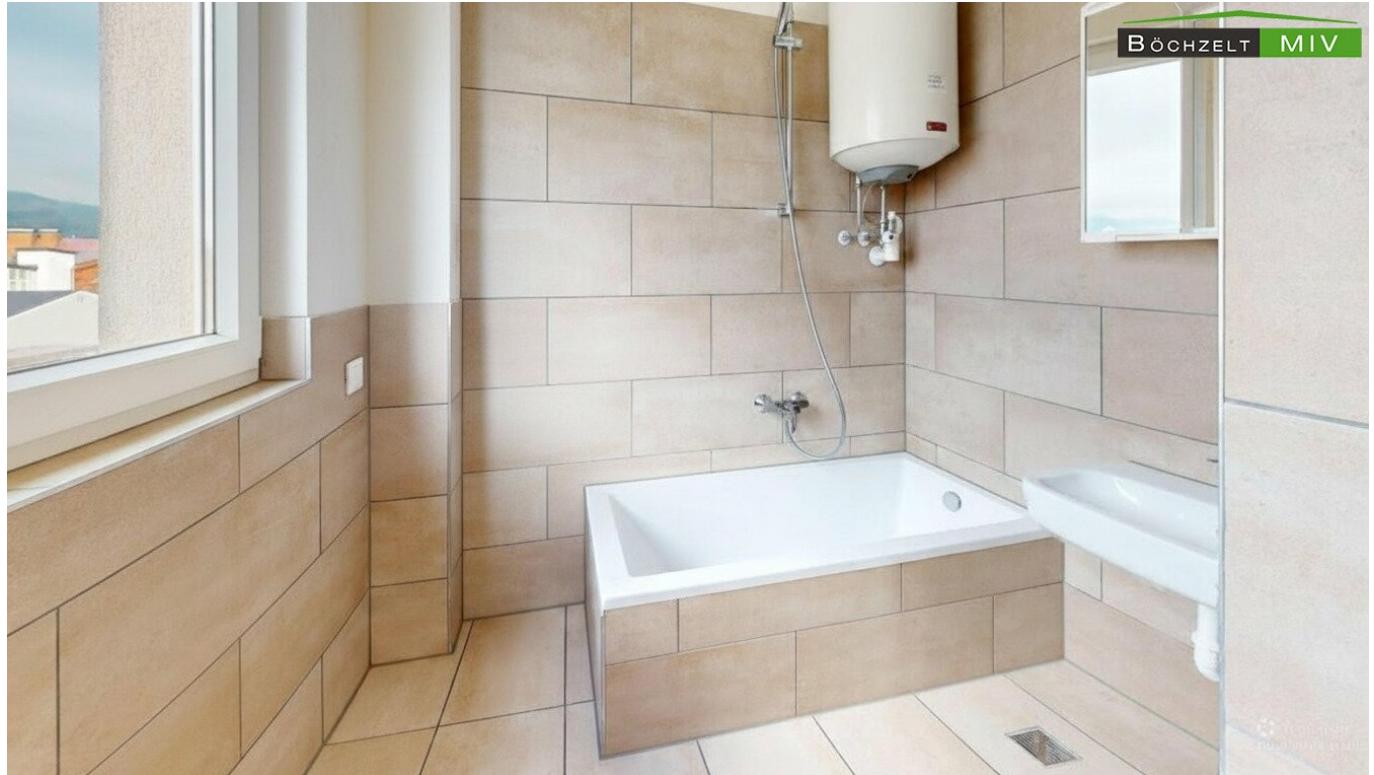


**2-Zimmer-Wohnung im 6. OG mit saniertem Bad und
Balkon im Herzen +++ Knittelfelds +++**



Objektnummer: 6349/1558

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schmittstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,69 m ²
Nutzfläche:	51,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	63.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.293,90 €
Betriebskosten:	91,25 €
USt.:	8,95 €

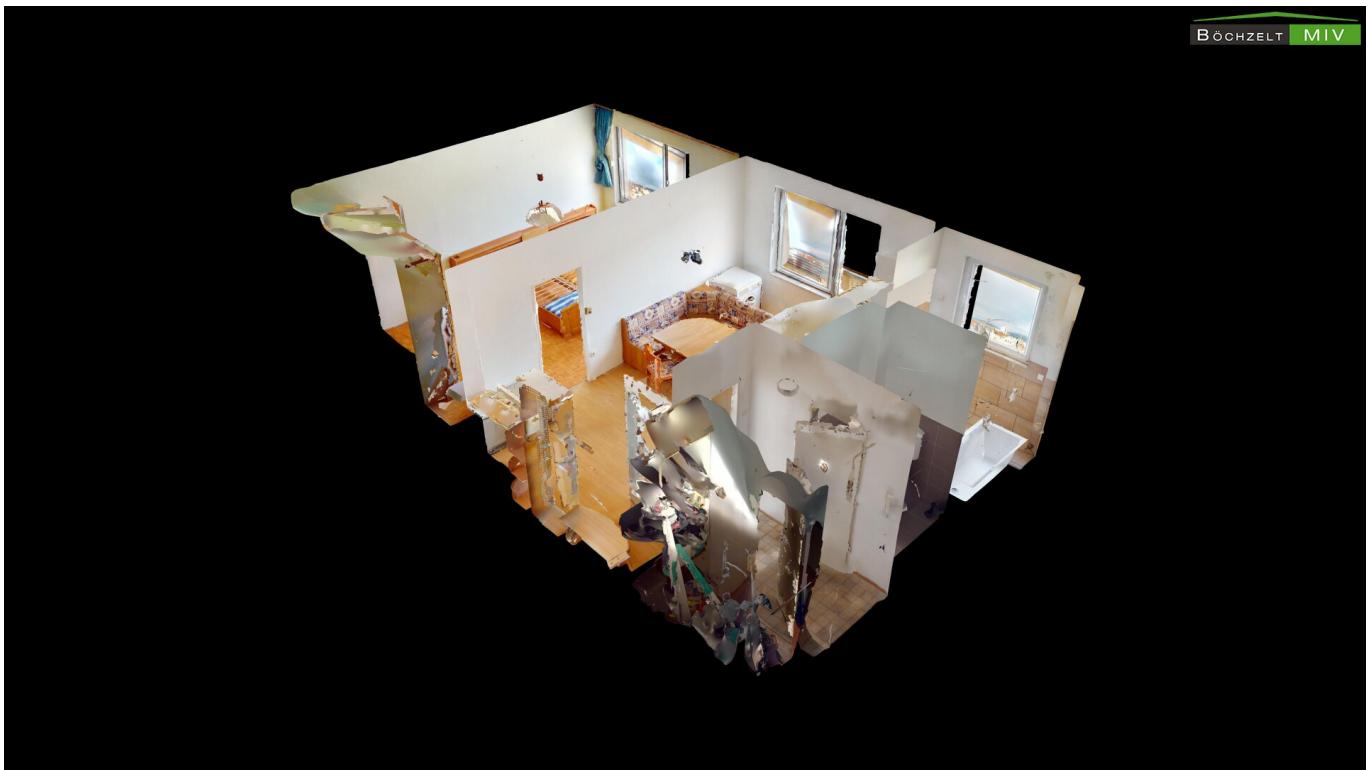
Infos zu Preis:

Monatsvorschreibung inkl. Betriebskosten und Rücklage. Strom und allfällige Fernwärme extra.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

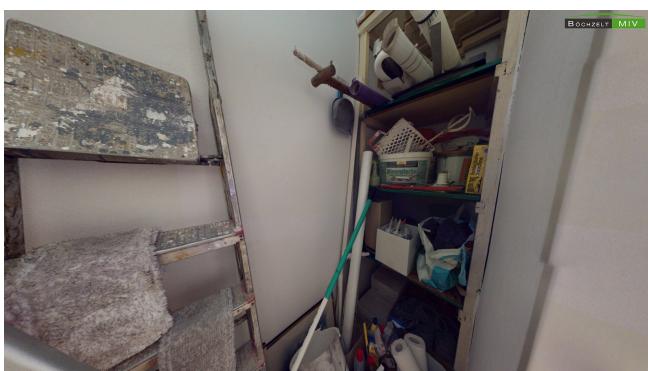
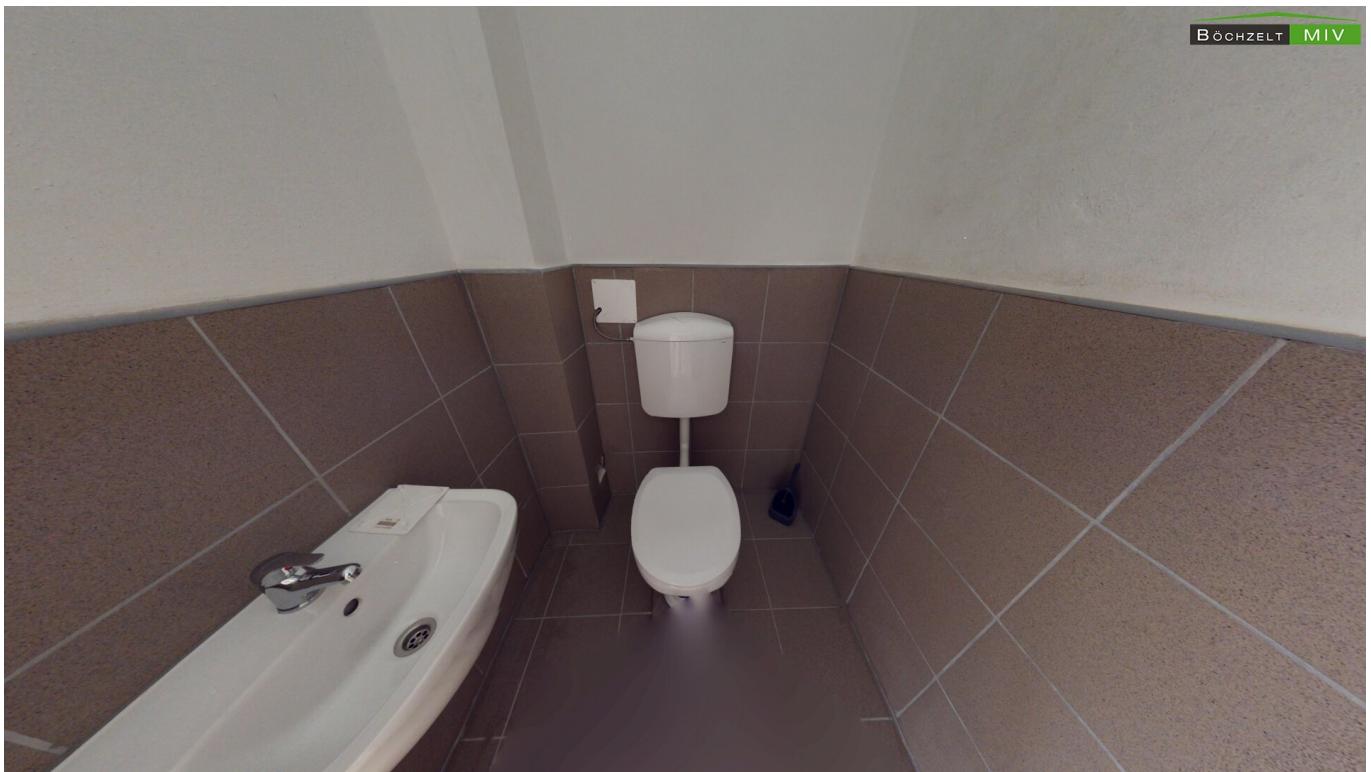


Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Matterport Property Report:

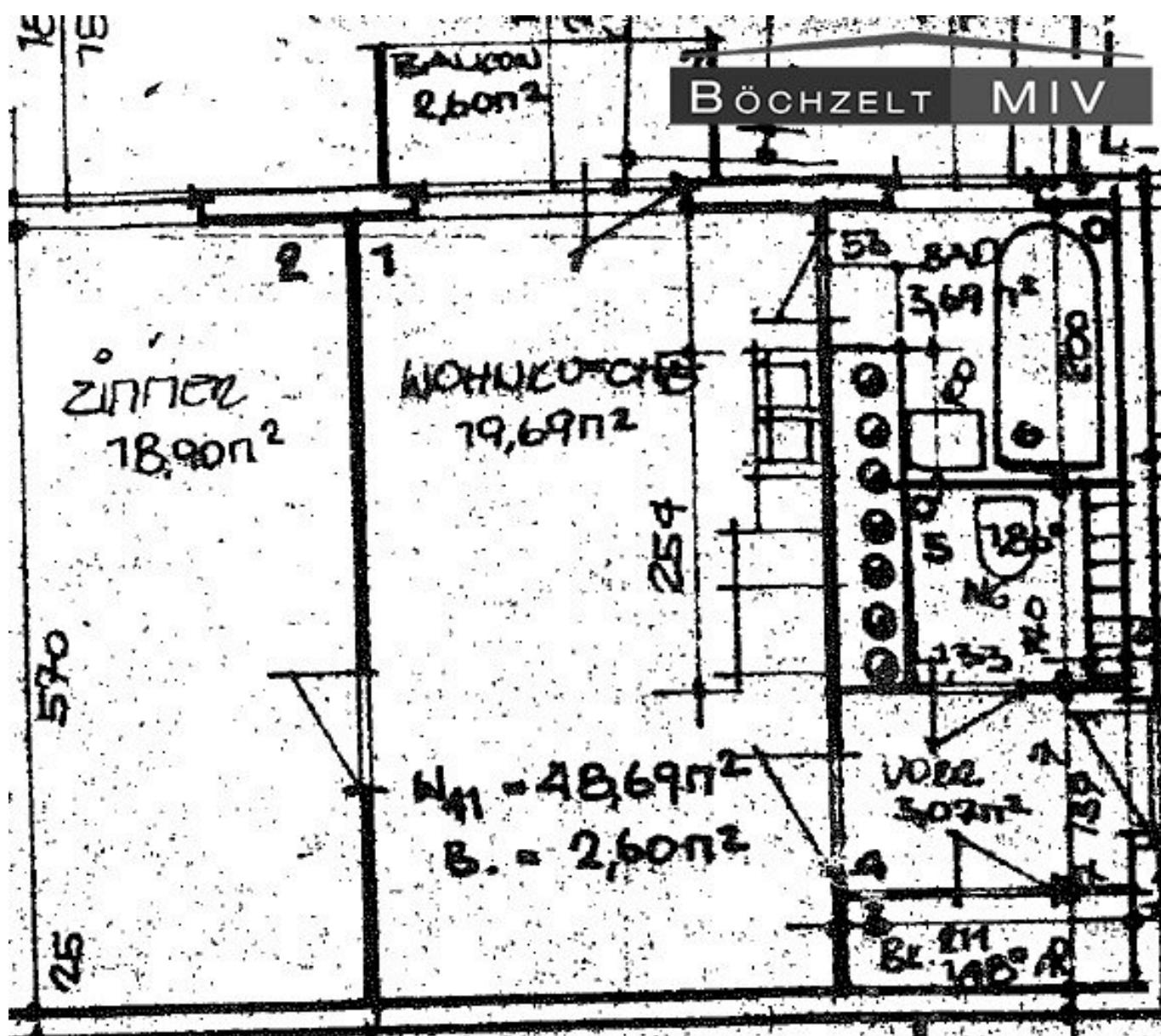
Schmittstraße 1a / Top 21, Knittelfeld

Gross Floor Area - Full Property 53,7 m² | Floor 1 53,7 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
 Matterport®





Auszug aus dem Hauptbuch

BÖCHZELT MIV

KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 1342

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

Letzte TZ 3865/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.169/1	GST-Fläche	3644	
	Bauf. (10)	1529	
	Gärten (10)	1907	
	Sonst (10)	208	Schmittstraße 1b
			Schmittstraße 1a
			Schulgasse 8
			Schmittstraße 3
			Schmittstraße 5
			Schmittstraße 1c

Legende:

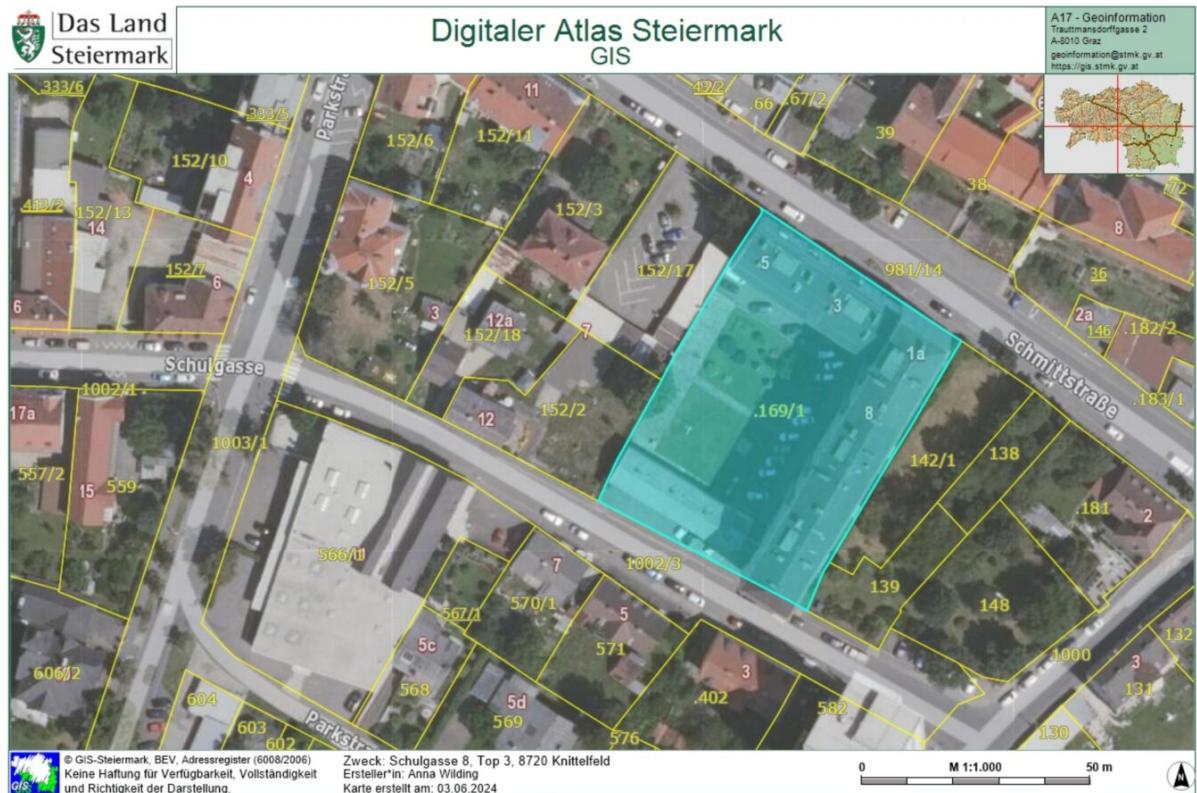
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****
1 a 5307/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins
Gst .169/1
2 a gelöscht
***** B *****
41 ANTEIL: 384/57528

GEB: ADR: ~
a 1263/1966 Wohnungseigentum an W 41
f 1715/2001 IM RANG 1511/2000 Kaufvertrag 2000-07-10 Eigentumsrecht
***** C *****
79 auf Anteil B-LNR 41
a 1732/2007 ~~~~~
wegen ~~~~~
87 auf Anteil B-LNR 41
a 633/2009 ~~~~~
wegen EUR



Böchzelt Immobilien GmbH
Verwaltung & Maklerbüro
Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld
Tel.: 03512 82237
E-Mail: office@boechzelt-immobilien.at
www.boechzelt-immobilien.at



Herrn

WEG SCHMITTSTR. - SCHULG.
Liegenschaft K-SCM05 UID: ATU59471379
SCHMITTSTR. 5, 3, 1A, 1B, 1C-SCH. 8
8720 KNITTELFELD
Nutzung 041
KOGLER REINHARD
Schm. 1a/21
(Wohnzweck)

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Rechnung 26/2505/VS00041 2.02.2026
(Duplikat)
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Liftkosten	9,11	10%	384	Anteile	von	55620
Instandh.	46,40	0%	384	Anteile	von	57528
HB.Afg. 1, 3, 5/8	1,74	0%	384	Anteile	von	57528
BETRIEBSKOSTEN	76,76	10%	384	Anteile	von	57528
Sep. Betriebsk.	3,64	10%	384	Anteile	von	12648
Netto gesamt	137,65					
10% USt	8,95					
Summe	EUR	146,60				

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 225050400000

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

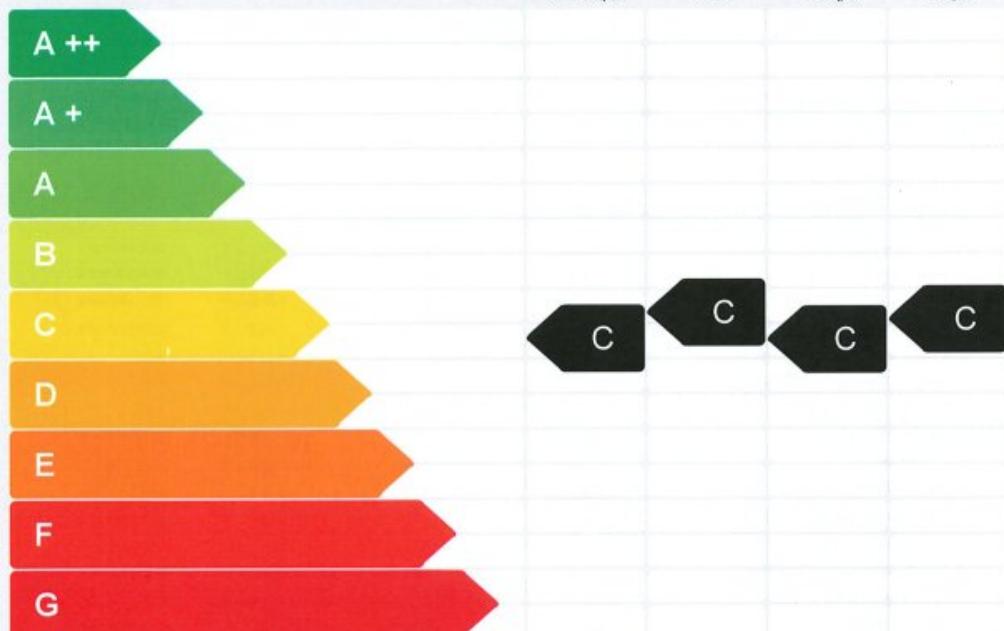
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

Ablieferverträge an Drittpersonen
Heizprofi-Shop

BEZEICHNUNG	Schmittstraße 1a		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohngebäude		Baujahr	1965
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	
Straße	Schmittstraße 1a		Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720	Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	.169/1		Seehöhe	645 m

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

HWB_{Ref, SK} PEB_{SK} CO_{2eq, SK} f_{GEE, SK}



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.

WWB: Der Warmwasservärmebedarf 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 Heizstrombedarf 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 Haushaltstrom, abzüglich allfälliger Endenergierückträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energie, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergierückträge 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 Fassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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.

Gebäudepro Duo Software, ETU GmbH, Version 6.8.2 vom 10.07.2023, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-ART:	K
Brutto-Grundfläche (BGF)	1.776,5 m ²	Heiztage	296 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	1.421,2 m ²	Heizgradtage	4.419 K-d	Solarthermie	... m ²
Brutto-Volumen (V _B)	5.229,5 m ³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	... kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.539,0 m ²	Norm-Außentemperatur	-16,0 °C	Stromspeicher	... kWh
Kompaktheit(A/V)	0,29 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L)	3,40 m	mittlerer U-Wert	0,88 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	... m ²	LEK _r -Wert	49,16	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	... m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	... m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref, SK} = 62,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} = 62,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} = 126,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEF, SK} = 1,30
Erneuerbarer Anteil	---

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{Ref, SK} = 152.358 kWh/a	HWB _{Ref, SK} = 85,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{SK} = 152.358 kWh/a	HWB _{SK} = 85,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 18.156 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizergiebedarf	Q _{HEB, SK} = 231.462 kWh/a	HEB _{SK} = 130,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{WWZ, WW} = 3,22
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{WWZ, RH} = 1,14
Energieaufwandszahl Heizen		e _{WWZ, H} = 1,36
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 40.462 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, SK} = 271.924 kWh/a	EEB _{SK} = 153,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, SK} = 321.363 kWh/a	PEB _{SK} = 180,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB1, SK} = 295.759 kWh/a	PEB _{en, SK} = 166,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB2, SK} = 25.604 kWh/a	PEB _{en, SK} = 14,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq, SK} = 66.326 kg/a	CO _{2eq, SK} = 37,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEF, SK} = 1,34
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, SK} = --- kWh/a	PVE _{Export, SK} = --- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn
Ausstellungsdatum	10.10.2023	Unterschrift
Gültigkeitsdatum	09.10.2033	
Geschäftszahl		

**Heizprofi
WAJNER**
Heizprofi Walner GmbH
Hauptstraße 26, 8734 Lohmingtal
www.heizprofi-wajner.at
Tel: 03512/ 85401 Mobil: 0673/ 428 23 22
Info@heizprofiwajner.at

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.

Gebäudeprofilo Duo Software, ETU GmbH, Version 6.8.2 vom 10.07.2023, www.etu.at

Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine gut geschnittene **Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss** (mit Lift) mit ca. **48,69 m²** in toller Lage in **Knittelfeld mit Balkon**. Die Wohnung ist ideal für **Singles, Paare oder Anleger geeignet** und beeindruckt nicht nur durch eine ausgezeichnete Lage, sondern auch durch die tolle Raumaufteilung und die kürzlich vorgenommenen **Sanierung** des Badezimmers samt Elektro-Verteiler.

Die Wohnung im 6. Obergeschoss (mit Lift) teilt sich wie folgt auf: Vorraum, **Badezimmer** mit Wanne, WC, **möblierter Wohnküche**, **Schlafzimmer**, **Abstellraum** sowie **Balkon**. Der Wohnung ist auch ein **Kellerabteil** zugewiesen. **Allgemeine Parkplätze** befinden sich auf der Liegenschaft sowie an der Straße. **Sämtliche** auf den Fotos sichtbare **Möbel** sind im Preis inkludiert!

Die **Wohnhausanlage** wurde ca. **1965 errichtet**, im Jahr **2022 - 2024** wurde die Wohnung von den Verkäufern **teilrenoviert**. Dabei wurde das **Badezimmer samt Fenster renoviert** sowie die **Elektrik erneuert** (Verteiler). In den vergangenen 15 Jahren wurden seitens der Wohnungseigentumsgemeinschaft viele Investitionen am Haus vorgenommen: **Teilsanierung der Dächer**, Erneuerung der **Lifte**, **Vollwärmeschutz** an der **Fassade**, **Balkon- und Kaminsanierung**, Erneuerung der **Hauseingangsportale**, **Kanalsanierung** (Inlinerverfahren), Erneuerung der Stiegenhausverteiler (**Elektrik**) sowie Sanierung der Hausbesorgerwohnung.

Die **Beheizung** der Wohnung erfolgt derzeit über **elektrische Nachspeicheröfen**. Im **Schlafzimmer** und in der **Wohnküche** besteht allerdings auch die Möglichkeit, einen Ofen beim bestehenden **Kamin** zu installieren. Auch an die bestehende **Fernwärmeleitung** im Keller könnte man die Wohnung über einen Kamin anschließen. Die **monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung** beläuft sich auf derzeit **146,60 € inkl. Betriebs-, Verwaltungskosten und Rücklage**. Die **Instandhaltungsrücklage** für die Gesamtliegenschaft weist per Ende Dezember 2025 ein **Guthaben von ca. 387.159,22 €** auf. Derzeit sind die **bauliche Umgestaltung** des **Innenhofes** um mehr **Parkfläche zu schaffen**, sowie die **Sanierung einiger Loggien geplant**, die Kosten dafür sind aus den **Rücklagen gedeckt**. Die Fenster im Wohn- und Schlafzimmer wären auf eigene Kosten des Käufers zu tauschen.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **2-Zimmer-Wohnung im 6. OG mit Lift**

- ca. **48,69 m²** **Wohnnutzfläche**
- **Sanierung 2022 - 2024** inkl. **Bad** und Badezimmerfenster sowie **Elektrik**
- kleiner **Balkon mit 2,6 m²**
- **allgemeine Parkplätze** bei der Liegenschaft und an der Straße
- **begehrte Lage** in Knittelfeld
- Kaufpreis: **63.000 €** zzgl. Nebenkosten
- **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!

Hinweis: Bei der dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um mit KI generierten Bildern - dabei wurden z. B. vereinzeltes Mobiliar zur besseren Vorstellbarkeit entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap