

**Barrierefreie Geschäfts-, Büro- oder  
Ordinationsliegenschaft in Zentrumsnähe von +++  
Knittelfeld +++**



**Objektnummer: 6349/1561**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	184,06 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	184,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	149.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	809,52 €
Betriebskosten:	474,77 €
USt.:	47,48 €

### Infos zu Preis:

Strom und Fernwärme separat.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

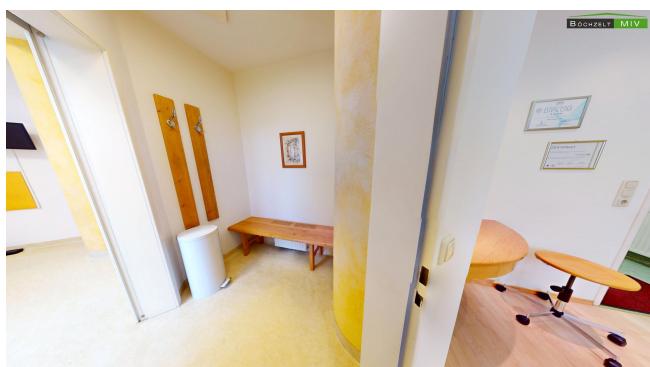


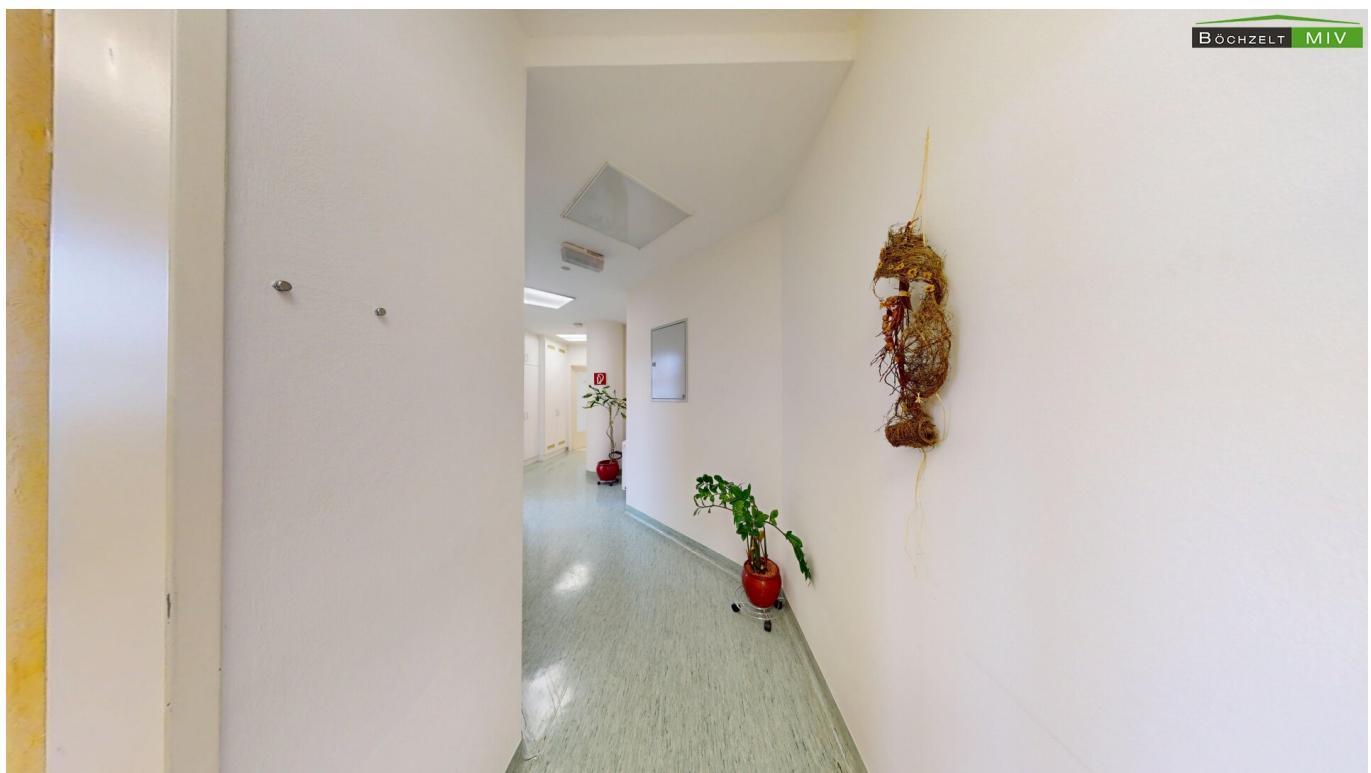




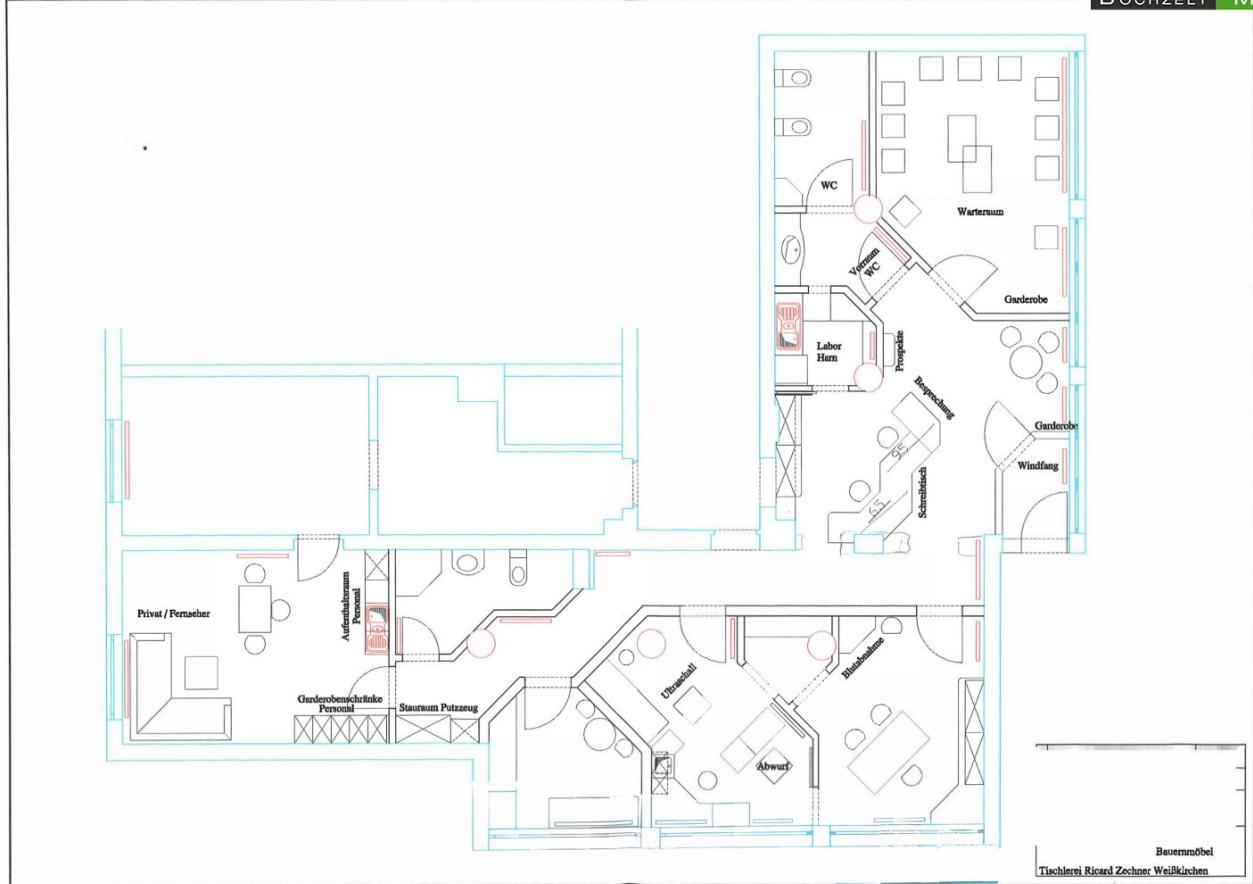


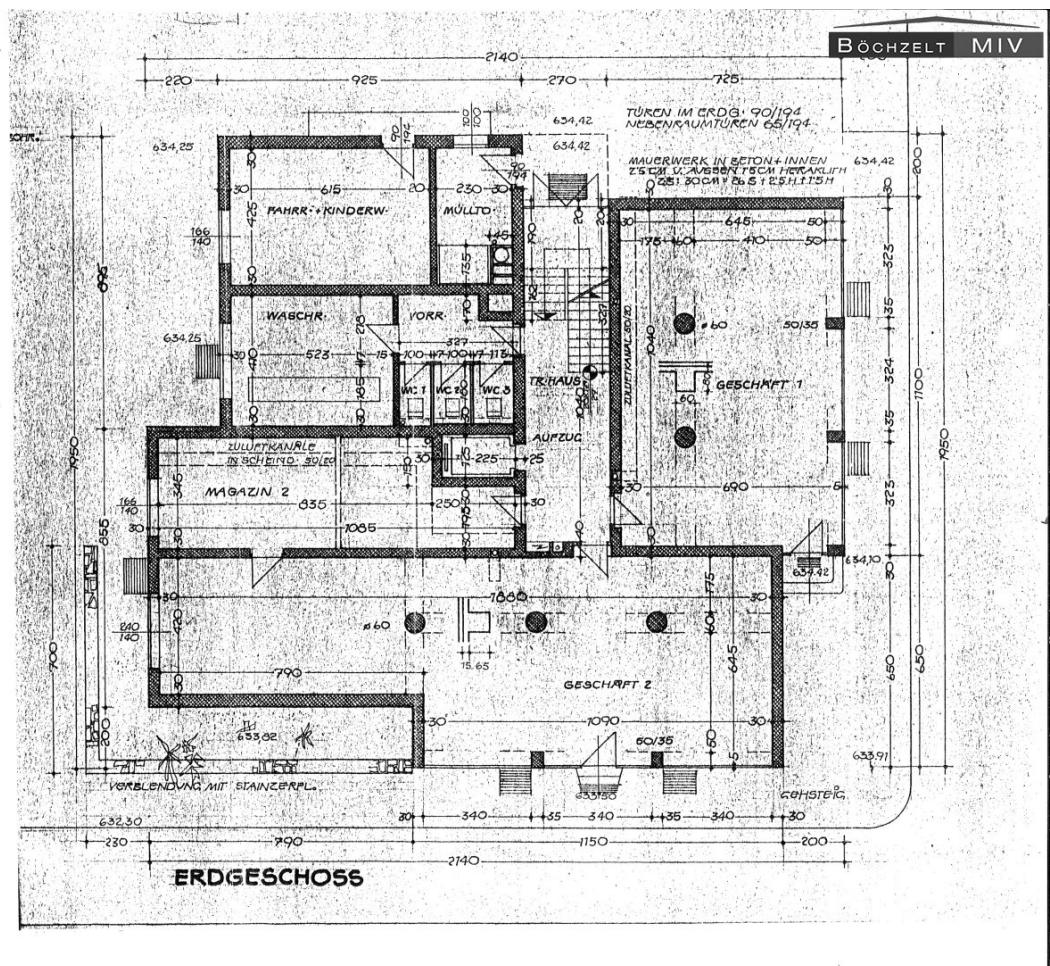


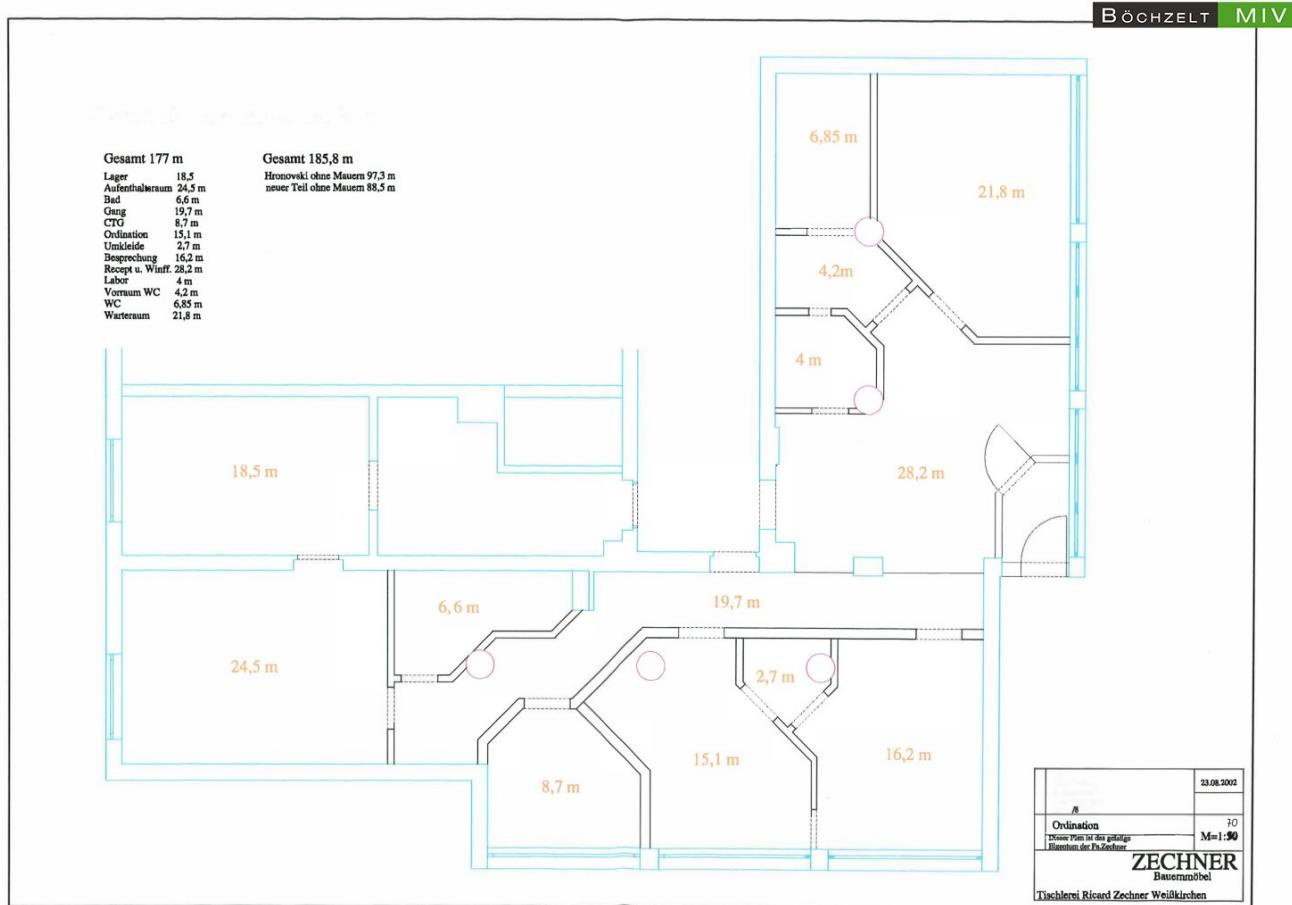












## Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHE  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Sandgasse 8		
Gebäude(-teil)	Gesamtes Gebäude	Baujahr	1969
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Sandgasse 8	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	582	Seehöhe	645 m

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR**

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



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normalv geforderten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudenkategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebaudelechnischen Systeme 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.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerlöse und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energie menge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>eu</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>neu</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

All Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerinverhalten. 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Brem: 2009 - 2013), und es wurden örtliche Allokationsregeln unterstellt.

\*Gebäudeprofil Duo\* Software, ETU GmbH, Version 6.0.2 vom 08.01.2020, www.etu.at

## Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

### GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.393,9 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,67 m	mittlerer U-Wert	0,56 W/m <sup>2</sup> ·K
Bezugs-Grundfläche	2.715,1 m <sup>2</sup>	Heiztage	250 d	LEK <sub>1</sub> -Wert	36,07
Brutto-Volumen	9.774,4 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	4215 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.657,7 m <sup>2</sup>	Klimaregion	Region ZA	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,37 m <sup>-1</sup>	Norm-Außentemperatur	-16,0 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

### ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	40,6 kWh/m <sup>2</sup> a	nicht erfüllt	HWB <sub>Ref, RK</sub>	48,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>RK</sub>	48,4 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	90,9 kWh/m <sup>2</sup> a	nicht erfüllt	E/LEB <sub>RK</sub>	92,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE</sub>	1,05
Erneuerbarer Anteil		nicht erfüllt		

### WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	206.075 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub>	60,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	206.075 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	60,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	43.357 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	302.316 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	89,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>Awz, H</sub>	1,21
Haushaltsstrombedarf	55.745 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	358.061 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	105,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	606.316 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	178,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	537.568 kWh/a	PEB <sub>n.ern., SK</sub>	158,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	68.747 kWh/a	PEB <sub>ern., SK</sub>	20,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	111.305 kg/a	CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub>	32,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,05
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV <sub>Export, SK</sub>	kWh/m <sup>2</sup> a

### ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn
Ausstellungsdatum	23.01.2020	Unterschrift
Gültigkeitsdatum	22.01.2030	

**Heizprofi**

**WALLNER**

Heizprofi Wallner GmbH

Hauptstraße 26, 8244 Lebmühl

www.heizprofishop.at

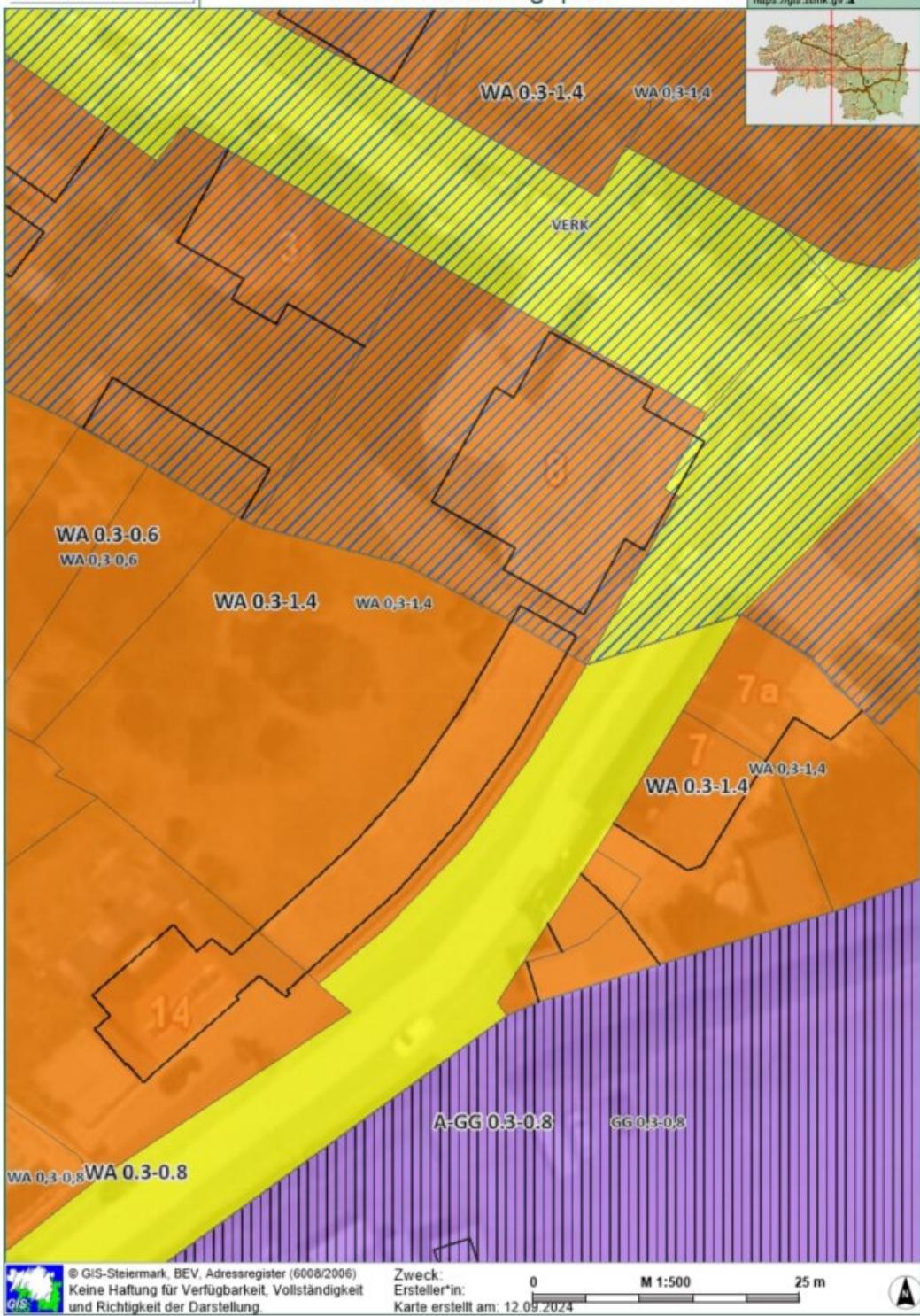
Tel: 03512/ 85141 Mob: 0664/ 428 23 22

info@heizprofishop.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsseiten, unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

\*Gebäudeprofil Duo\* Software, ETU GmbH, Version 6.0.2 vom 08.01.2020, www.etu.at





© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 12.09.2024

0

M 1:500

25 m





## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld  
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 1428

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 22, 23 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 4262/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
582 GST-Fläche (2096) Änderung in Vorbereitung  
Bauf.(10) 591  
Gärten(10) 1505 Sandgasse 8

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 5391/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins  
Gst 582  
3 a 2374/2016 Urkundenhinterlegung hins Gst 582  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
22 ANTEIL: 768/32484

GEB: . ADR:  
b 707/1973 Wohnungseigentum an W 1  
j 1724/2002 IM RANG 1582/2002 Kaufvertrag 2002-10-07 Eigentumsrecht  
k gelöscht  
23 ANTEIL: 864/32484

GEB: . ADR:  
b 707/1973 Wohnungseigentum an W 2  
d 400/2003 IM RANG 1895/2002 Kaufvertrag 2002-12-05 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Knittelfeld.

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **gut aufgeteilte und barrierefreie Geschäftsräumlichkeit mit knapp 184 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss des Hochhauses in der Sandgasse in Knittelfeld**. Das Objekt teilt sich wie folgt auf: **Windfang** mit dahinterliegendem **Empfangsbereich** sowie angeschlossenem **Wartezimmer, WC**, drei **Lagerräumlichkeiten**, ein **Badezimmer**, ein **Aufenthaltsraum** für Sie und Ihre Mitarbeiter und **drei separate Büroräume**.

Am Gebäude selbst wurden in den vergangenen Jahren viele Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde beispielsweise an der **Fassade** bereits ein **Vollwärmeschutz** angebracht und das **Dach** der Liegenschaft vor ca. 20 Jahren **saniert**, in diesem Zuge wurden auch neue **2-fach-verglaste Kunststofffenster** eingebaut. Das Objekt wird mittels **Fernwärme** beheizt und wird nach Verbrauch abgerechnet. Im Objekt sind **Kunststoff-, Laminat- und Fliesenböden** verlegt. Die auf den Fotos abgebildeten **Möbel** sowie Inventar sind **im Kaufpreis bereits enthalten**, vereinzelte Einrichtungsgegenstände und persönliche Gegenstände werden noch entfernt. Im Jahr **2003** wurden die beiden ursprünglich selbstständigen Geschäftsräumlichkeiten zusammengelegt und **umfassend saniert**. Dabei wurde die **Elektrik** samt **Fluchtwegsbeleuchtung, Wasser- und Heizungsleitungen, Böden, Türen, Fenster, Möbel usw.** **gänzlich erneuert**. Überdies wurden andere Grundrisse geschaffen, die **EDV-Verkabelung** und Technik eingebaut, eine **Alarmanlage** installiert und eine **Klimaanlage** für einen Raum eingebaut. Die Fenster verfügen an zwei von drei Gebäudeseiten über **außenliegende Beschattungsmöglichkeiten**. Das Geschäftslokal ist außen über eine **barrierefreie Rampe erschlossen** und kann auch über das **Stiegenhaus** betreten werden.

Diese Gewerbefläche weist einen **tollen Erhaltungszustand** auf und kann **sofort bezogen** werden. Aufgrund der Raumaufteilung und Lage eignet sich das Geschäftslokal für verschiedenste Anwendungsbereiche, wie beispielsweise **Büro, Handel, Ordination, Lagermöglichkeiten** etc. Für Sie und Ihre Kunden finden sich im näheren Umkreis **viele öffentliche Parkplätze**. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite kann zudem ein Carport fix angemietet werden (ca. 45,00 € pro Monat).

## Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **barrierefreies Geschäftslokal**
- **zwei Zugänge**
- **ca. 184 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche** (ohne neue Grundrissgestaltung)

- **Empfang, Wartebereich, 3 Büros, 2 WC bzw. Bad, Lagerräume und Aufenthaltsraum**
- **begehrte Lage** in Knittelfeld
- **öffentliche Parkplätze** in der Nähe - **Carport anmietbar**
- **gut erhaltene Geschäftseinrichtung** vorhanden
- **Klima-, Alarmanlage, Beschattung, EDV-Technik, Fluchtwegsbeleuchtung** etc.
- Kaufpreis: **149.000 €** inkl. **Inventar**
- **kurzfristige Verfügbarkeit**

*Wir haben Ihr Interesse an dieser Geschäftsräumlichkeit geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst und zögern Sie nicht einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne können Sie Herrn Weikl unter [0660 4740573](tel:06604740573) kontaktieren!*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <6.250m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap