

**NEUBAU: 3 Zimmer-Eckwohnung mit traumhaften Blick  
auf die Mur in +++ JUDENDORF +++**



**Objektnummer: 6349/1573**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Judendorfer Straße 54            |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8700 Leoben                      |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 66,43 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 79,62 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 1,96 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 219.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 2.750,57 €                       |
| Betriebskosten:               | 137,12 €                         |
| Heizkosten:                   | 69,36 €                          |
| USt.:                         | 13,71 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Strom separat. 4.900 € Küchenablässe.

### Provisionsangabe:

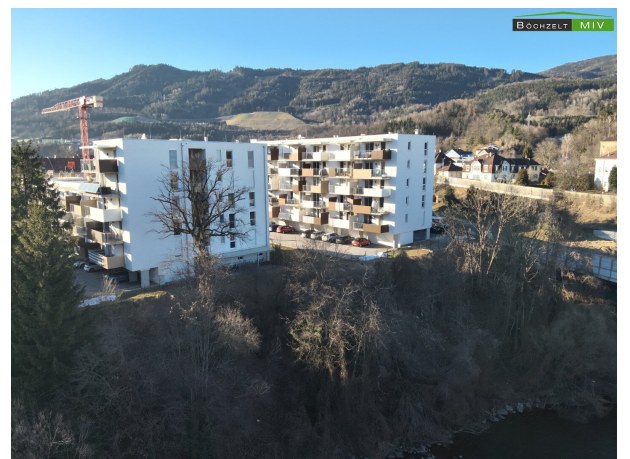
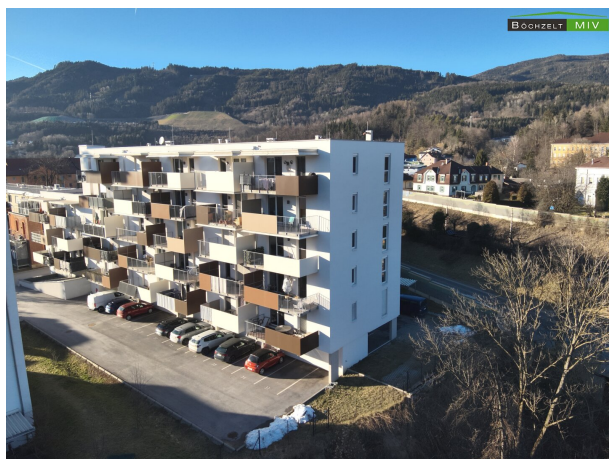
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



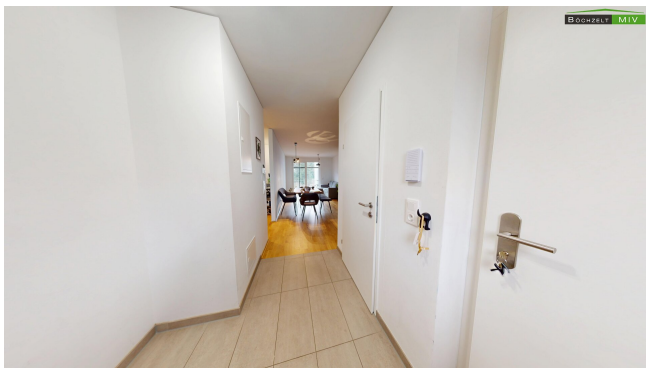
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







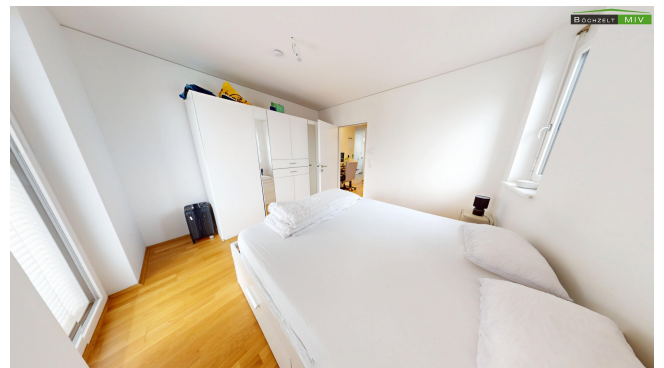


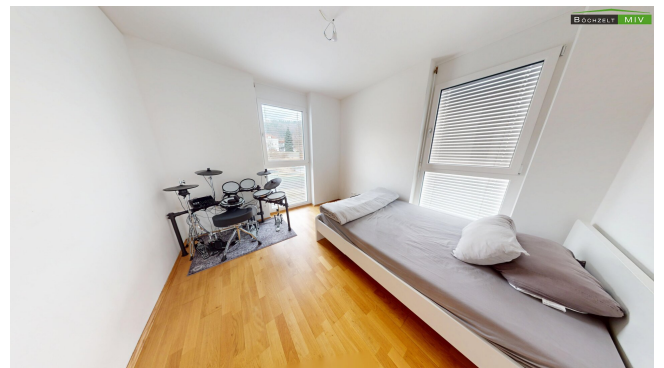






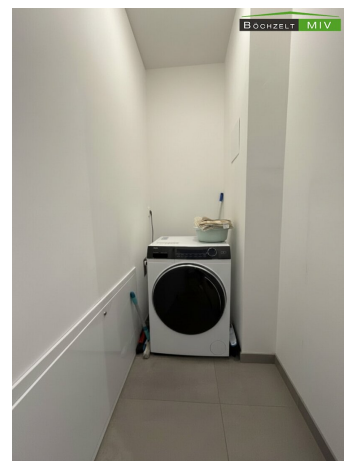
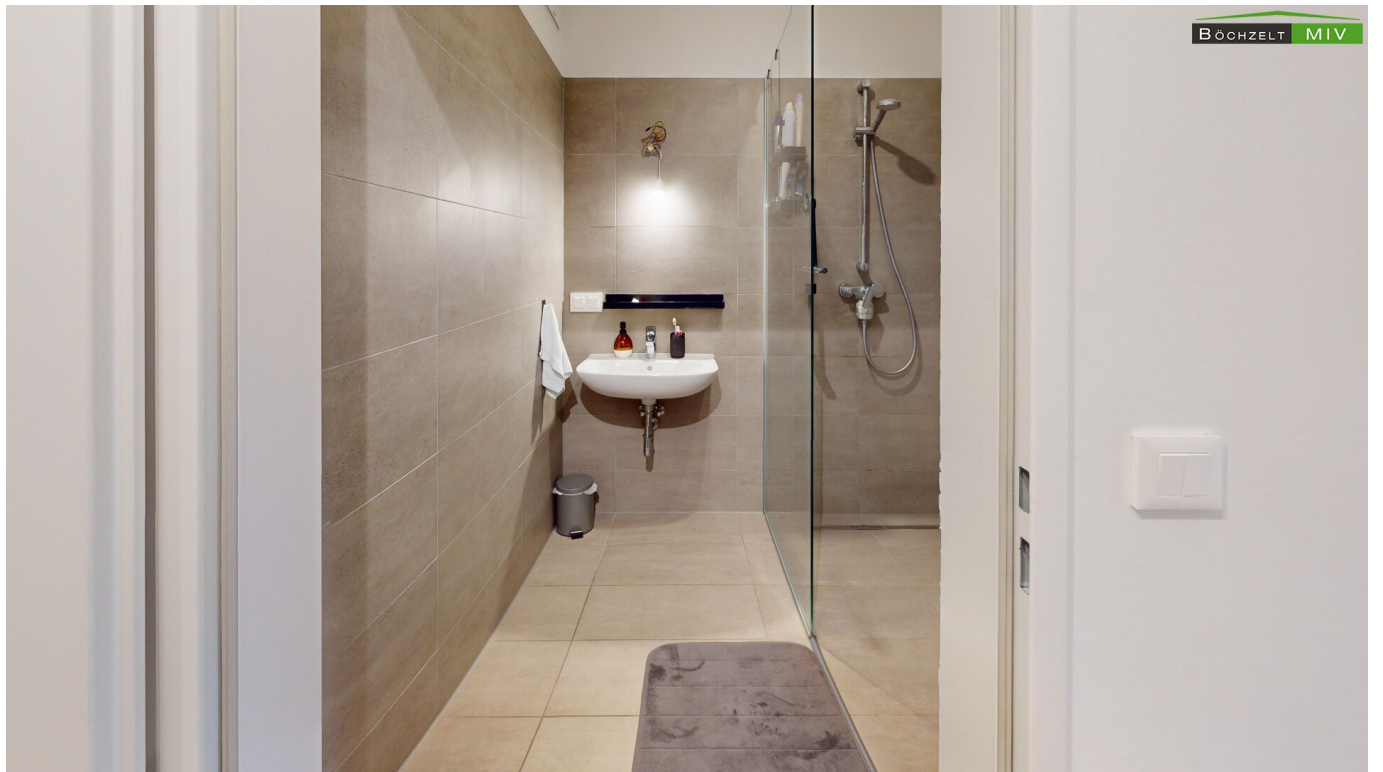


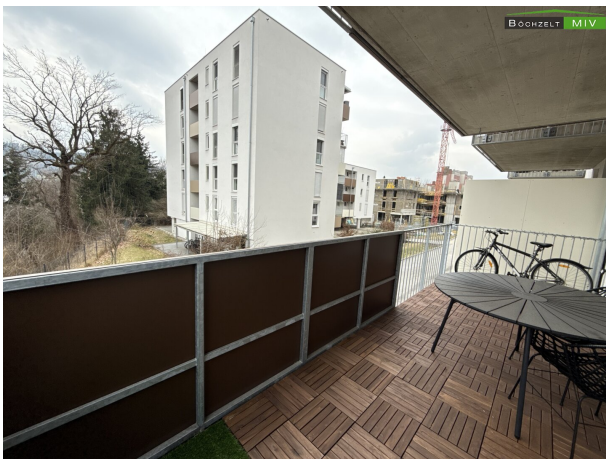


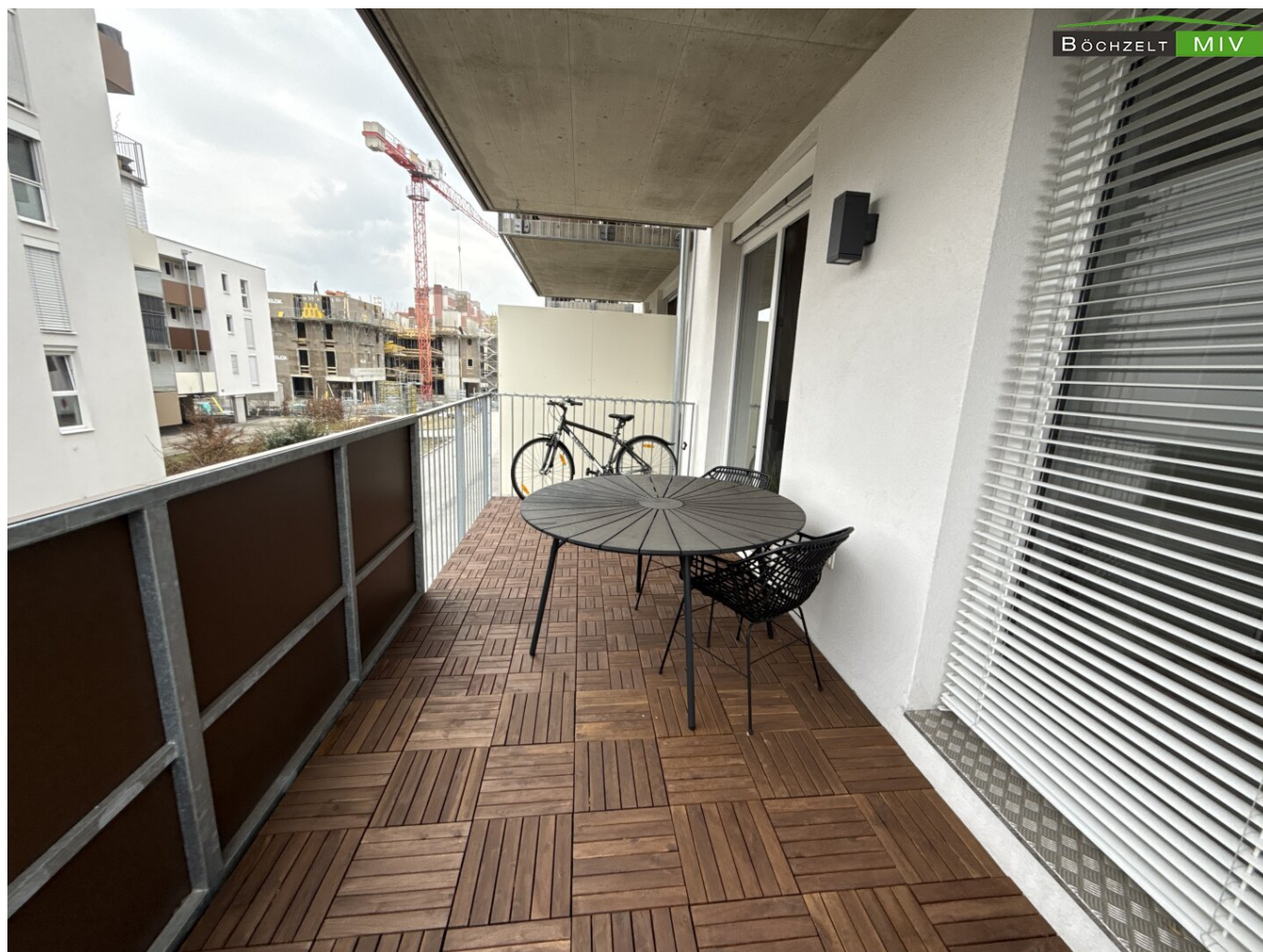


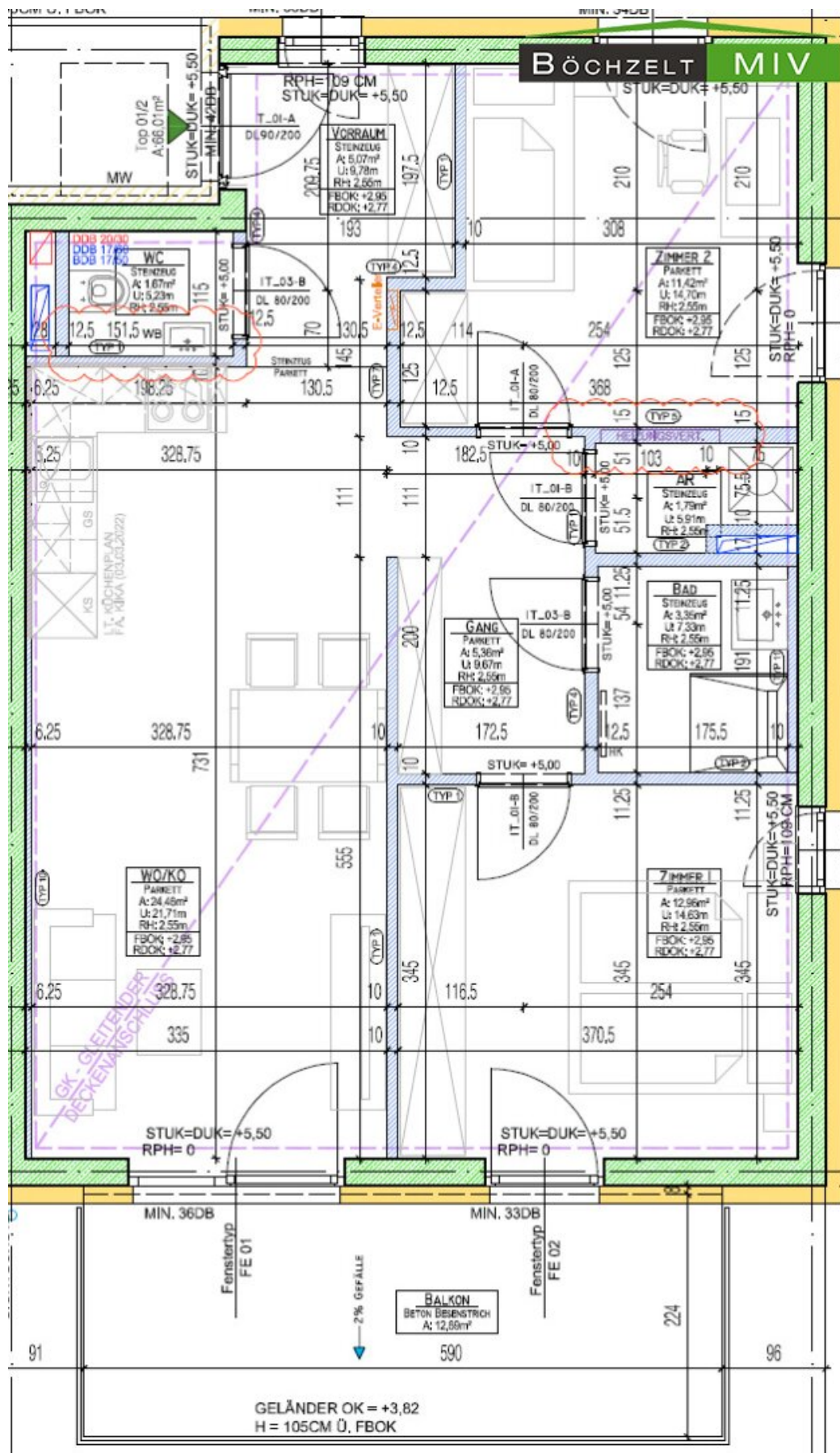












Bauteil 2

Judendorfer Straße 54

BÖCHZELT

MIV

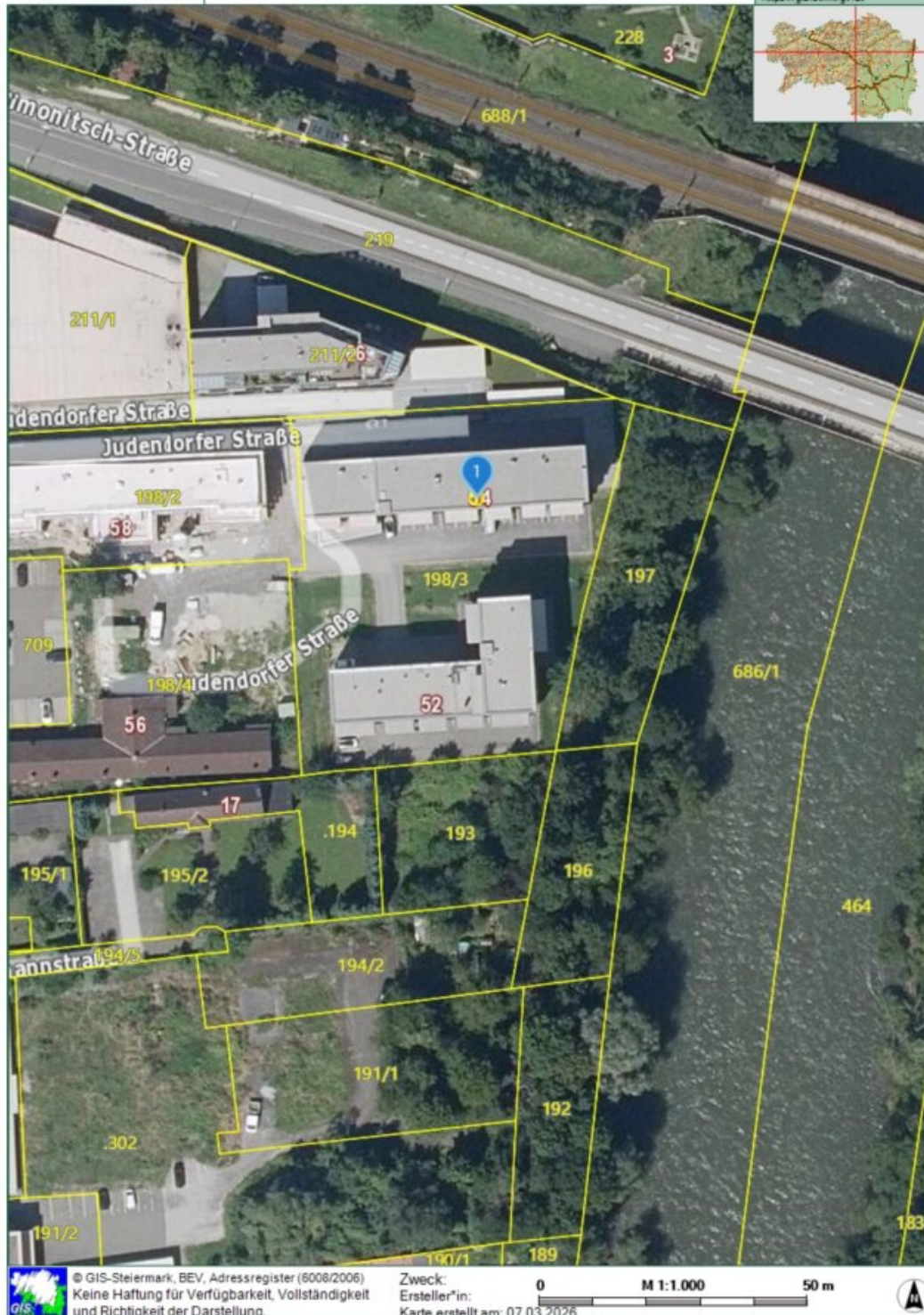
|      | Top W 01/2                          |              |       |       |    |
|------|-------------------------------------|--------------|-------|-------|----|
| 1.OG | Wohnung                             |              |       |       |    |
|      | Vorraum                             | 4,87         |       |       |    |
|      | Gang                                | 5,48         |       |       |    |
|      | Bad                                 | 3,39         |       |       |    |
|      | WC                                  | 1,72         |       |       |    |
|      | AR                                  | 1,73         |       |       |    |
|      | Zimmer                              | 11,42        |       |       |    |
|      | Zimmer                              | 12,97        |       |       |    |
|      | Wohnküche                           | 24,85        |       |       |    |
|      |                                     | <b>66,43</b> | 1,020 | 67,76 | 68 |
|      | Balkon (wird über Zuschlag verrechr | 13,19        |       |       |    |
| EG   | Kellerabteil 01/2                   | 1,96         | 0,250 | 0,49  | 1  |

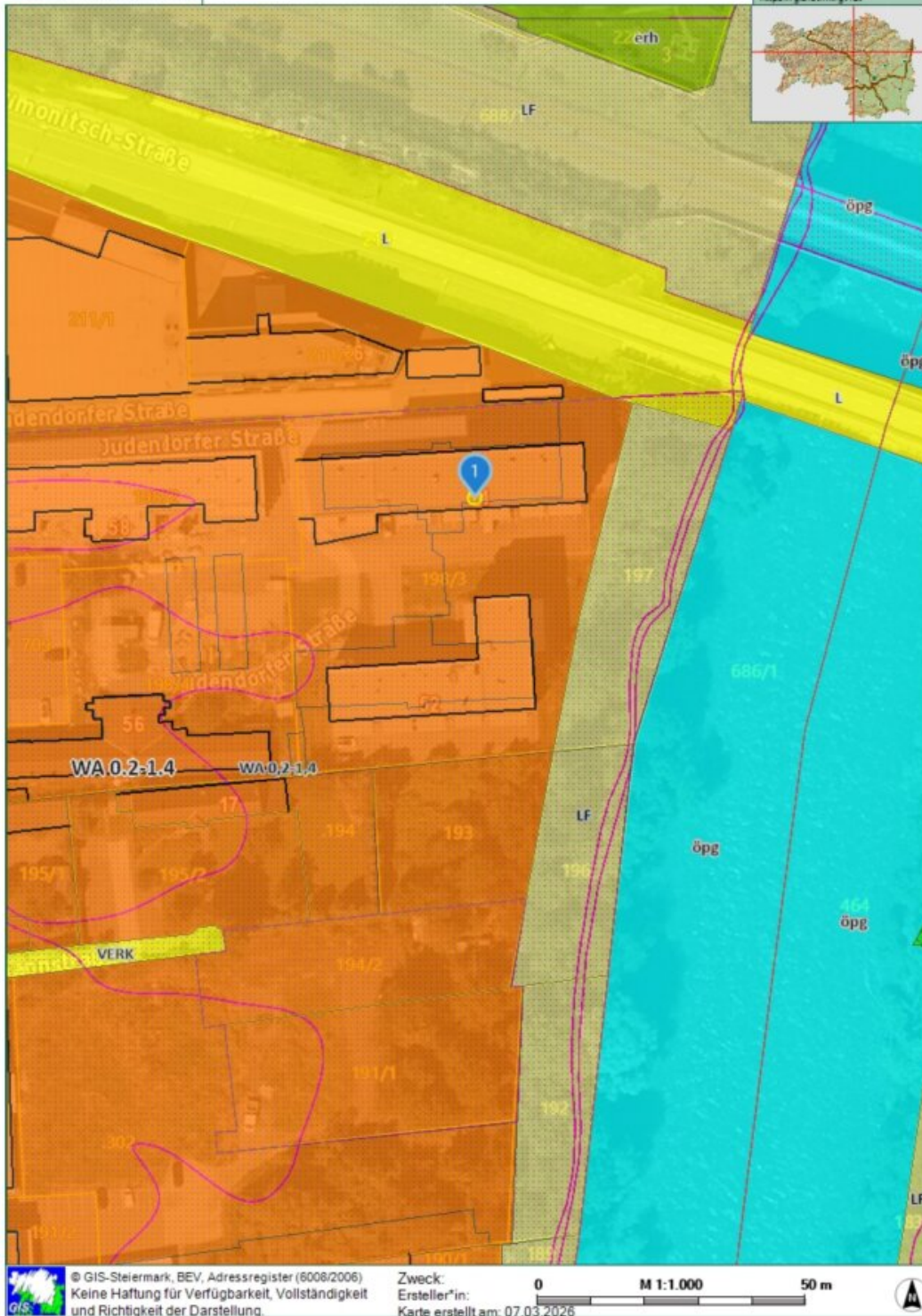
69

69/3655

1,8878

138/7310





**Böchzelt Immobilien GmbH  
Verwaltung & Maklerbüro**

Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld  
Tel.: 03512 82237  
E-Mail: office@boechzelt-immobilien.at  
www.boechzelt-immobilien.at



WEG LEOBEN  
JUDENDORFER STR. 52+54  
Liegenschaft **L-JUD052**  
**JUDENDORFER STRASSE 52+54**  
**8700 LEOBEN**  
Nutzung **054/01**

Rechnung 26/7052/VS00021 19.12.2025

**Monatsvorschreibung ab 1/2026**

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung  
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum  
Ende des Vertragsverhältnisses

|                  |        |        |
|------------------|--------|--------|
| RÜCKLAGE II      | 46,53  | 0%     |
| ALLG. BETRIEBSK. | 17,31  | 10%    |
| BK II            | 119,81 | 10%    |
| Netto gesamt     | 183,65 |        |
| 10% USt          | 13,71  |        |
| -----            |        |        |
| Summe            | EUR    | 197,36 |
| =====            |        |        |

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking:

# Energieausweis für Wohngebäude

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**BEZEICHNUNG** Judendorferstraße 54 BT2

**Gebäude(-teil)** BT 2

**Baujahr** 2019

**Nutzungsprofil** Mehrfamilienhaus

**Letzte Veränderung** 14.01.2019

**Straße** Judendorferstraße 54 BT2

**Katastralgemeinde** Judendorf

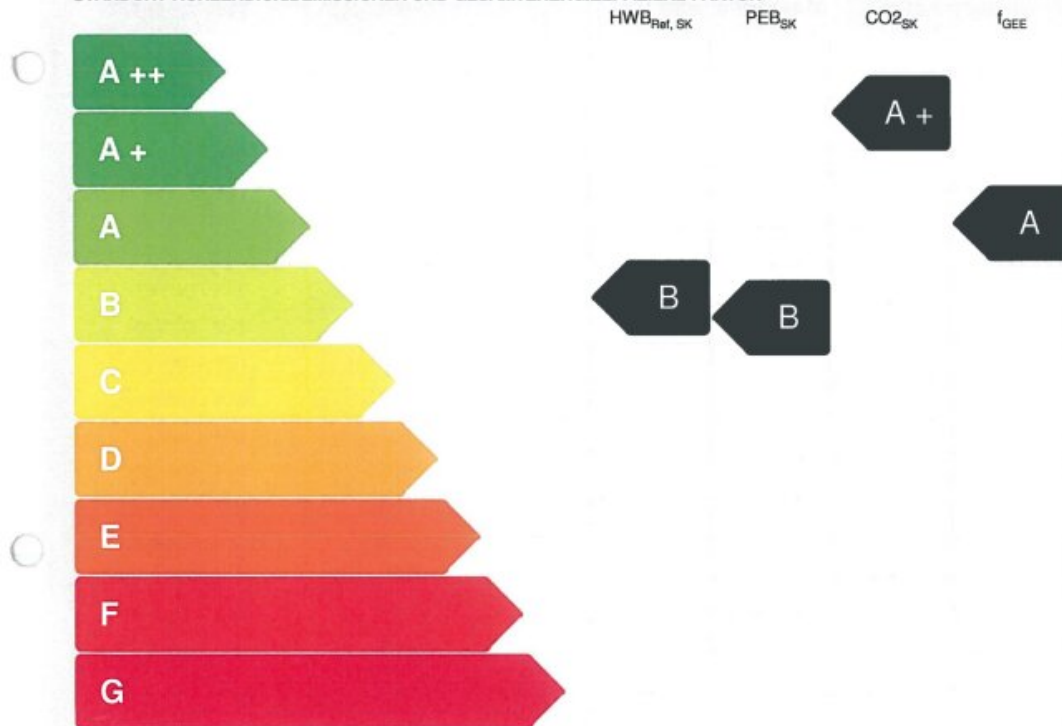
**PLZ/Ort** 8700 Leoben

**KG-Nr.** 60315

**Grundstücksnr.** 198/2

**Seehöhe** 540 m

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



**HWB<sub>Ret, SK</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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

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

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, 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 dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

\*Gebäudeprofil Duo 3D\* Software, ETU GmbH, Version 4.6.11 vom 03.08.2017, [www.etu.at](http://www.etu.at)

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**BÖCHZELT MIV**

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                    |                      |                         |           |                        |                              |
|--------------------|----------------------|-------------------------|-----------|------------------------|------------------------------|
| Brutto-Grundfläche | 1.752,1 m²           | charakteristische Länge | 2,50 m    | mittlerer U-Wert       | 0,33 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$ |
| Bezugs-Grundfläche | 1.401,6 m²           | Heiztage                | 210 d     | LEK <sub>r</sub> -Wert | 21,93                        |
| Brutto-Volumen     | 5.406,8 m³           | Heizgradtage            | 4085 K·d  | Art der Lüftung        | Fensterlüftung               |
| Gebäude-Hüllfläche | 2.166,1 m²           | Klimaregion             | Region ZA | Bauweise               | schwer                       |
| Kompaktheit(A/V)   | 0,40 m <sup>-1</sup> | Norm-Außentemperatur    | -12,7 °C  | Soll-Innentemperatur   | 20,0 °C                      |

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

|                               |              |         |                        |              |
|-------------------------------|--------------|---------|------------------------|--------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | 30,8 kWh/m²a | erfüllt | HWB <sub>Ref, RK</sub> | 29,6 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf               |              |         | HWB <sub>RK</sub>      | 29,6 kWh/m²a |
| End-/Lieferenergiebedarf      | 82,8 kWh/m²a | erfüllt | E/LEB <sub>RK</sub>    | 74,7 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor |              |         | f <sub>GEE</sub>       | 0,80         |
| Erneuerbarer Anteil           | erfüllt      |         |                        |              |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |               |                               |               |
|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | 61.910 kWh/a  | HWB <sub>Ref, SK</sub>        | 35,3 kWh/m²a  |
| Heizwärmebedarf                      | 61.910 kWh/a  | HWB <sub>SK</sub>             | 35,3 kWh/m²a  |
| Warmwasserwärmebedarf                | 22.382 kWh/a  | WWWB                          | 12,8 kWh/m²a  |
| Heizenergiebedarf                    | 111.802 kWh/a | HEB <sub>SK</sub>             | 63,8 kWh/m²a  |
| Energieaufwandszahl Heizen           |               | e <sub>AWZ, H</sub>           | 1,34          |
| Haushaltsstrombedarf                 | 28.777 kWh/a  | HHSB                          | 16,4 kWh/m²a  |
| Endenergiebedarf                     | 140.579 kWh/a | EEB <sub>SK</sub>             | 80,2 kWh/m²a  |
| Primärenergiebedarf                  | 234.515 kWh/a | PEB <sub>SK</sub>             | 133,9 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | 71.529 kWh/a  | PEB <sub>n.em., SK</sub>      | 40,8 kWh/m²a  |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | 162.986 kWh/a | PEB <sub>em., SK</sub>        | 93,0 kWh/m²a  |
| Kohlendioxidemissionen (optional)    | 14.129 kg/a   | CO <sub>2</sub> <sub>SK</sub> | 8,1 kg/m²a    |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |               | f <sub>GEE</sub>              | 0,77          |
| Photovoltaik-Export                  | kWh/a         | PV <sub>Export, SK</sub>      | kWh/m²a       |

## ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

Wiehn ZT GmbH

Ausstellungsdatum

15.01.2019

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

14.01.2029

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.

\*Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 4.6.11 vom 03.08.2017, [www.etu.at](http://www.etu.at)

**BÖCHZELT****MIV****BÖCHZELT****MIV**

IHR SPEZIALIST RUND UM DIE IMMOBILIE

VERWALTUNG &amp; MAKLERBÜRO

**Sie sind mit Ihrer Hausverwaltung unzufrieden?**

# **VERWALTUNGSWECHSEL**

**leicht gemacht - jetzt Verwaltungsangebot anfordern!**

Ihre derzeitige Hausverwaltung ist schwer zu erreichen, kümmert sich nicht um Probleme in der Liegenschaft oder ignoriert die Anliegen der Eigentümer?

Gerne sehen wir uns Ihre Liegenschaft unverbindlich an, erstellen Ihnen ein attraktives Verwaltungsangebot und erledigen natürlich auch die Übernahme und Kündigung der Vorverwaltung!

- kompetente Hausverwaltung direkt aus der Region
- Notdienstnummer abends und am Wochenende
- regionales Professionistennetzwerk
- eigenes Haustechniker-Team
- 70 Jahre Branchenerfahrung
- MRG-, WEG- und Subverwaltung

**JETZT ANGEBOT SICHERN:****03512/82237****Böchzelt Immobilien GmbH**

Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld

03512 82237 - office@boechzelt-immobilien.at

BÖCHZELT

MIV

BÖCHZELT

MIV

IHR SPEZIALIST RUND UM DIE IMMOBILIE

VERWALTUNG & MAKLERBÜRO

## GUTSCHEIN FÜR EINE KOSTENLOSE IMMOBILIENBEWERTUNG

Gerne unterstützen wir Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie!  
Dazu bedarf es zuerst allerdings der Ermittlung eines  
realistischen Verkaufswertes!

Mit diesem Gutschein erhalten Sie eine kostenlose Markt-  
wertanalyse Ihrer Liegenschaft im Wert von 299 € inklusive:

- Marktwertanalyse
- Grundbuchsauszug
- Drohnenaufnahmen
- Fotos der Liegenschaft
- Kataster- und Lageplan
- Flächenwidmungsplan

JETZT BEWERTUNG SICHERN:

**03512/82237**



**Böchzelt Immobilien GmbH**

Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld

03512 82237 - [office@boechzelt-immobilien.at](mailto:office@boechzelt-immobilien.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine äußerst gepflegte und gut geschnittene **Neubau-Eigentumswohnung** in **attraktiver Wohnlage** von Leoben **Judendorf**, die durch ihre durchdachte **Raumaufteilung**, **hochwertige Ausstattung** und ein **angenehmes Wohnumfeld** überzeugt. Die Wohnung eignet sich ideal für **Paare oder kleinere Familien** und besticht insbesondere durch den **großzügigen Wohn- und Essbereich**, den **sonnigen Südbalkon** mit **ca. 13,19 m<sup>2</sup>** sowie den **neuwertigen Zustand der gesamten Anlage**. Besonders hervorzuheben ist der **traumhafte Blick auf die Mur**, der in den Ruhestunden zum Verweilen einlädt.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Ein **einladender Vorraum**, ein **geräumiger Abstellraum** mit **Waschmaschinen-Anschluss**, eine **Diele** die zum **Home-Office-Platz** umfunktioniert werden kann, ein separates **WC**, ein **Badezimmer** mit **Walk-In-Dusche** sowie **zwei helle Schlafzimmer**. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küchennische ist mit einer **modernen Einbauküche** ausgestattet. Die **großzügige Südterrasse** bietet **ideale Sonnenverhältnisse** und **Fernblick**. Die Terrasse lässt sich von der Wohnküche und dem südseitigen Schlafzimmer aus erreichen. Die Wohnung ist **barrierefrei** über einen **Lift** erreichbar und befindet sich im 1. Obergeschoss. Ein **Kellerabteil** (ca. 1,96 m<sup>2</sup>) ist der Wohnung zugeordnet.

Die **Wohnhausanlage** (Neubau) wurde im Jahr **2022 fertiggestellt** und präsentiert sich in einem absolut **neuwertigen Zustand**. Die Wohnung verfügt über eine behagliche Fußbodenheizung (betrieben über Fernwärme), **hochwertige Parkett- und Fliesenböden** sowie **außenliegenden Sonnenschutz** (Raffstores) an den Fenstern. Zusätzlich stehen ein **Fahrradplatz** sowie ein **Müllraum** zur Verfügung.

Die **monatlichen Kosten** betragen aktuell **ca. 197,36 € brutto** (inkl. **Betriebskosten** von ca. 137,12 € und einem Beitrag zur **Reparaturrücklage** von ca. 46,53 €). Bitte beachten Sie, dass die **Heiz- und Stromkosten separat** abzurechnen sind. Die **Reparaturrücklage** für die Liegenschaft beträgt **per Februar 2026 ca. 38.170,84 €**. Derzeit ist die Errichtung einer Enthärtungsanlage (Kalk) sowie eines außenliegenden Müllraumes geplant, wobei die Kosten dafür entweder aus der Rücklage oder alternativ aus der Veräußerung des unnutzbaren Uferstreifens für die geplante Errichtung des Murkraftwerks Leoben-Ost an die Energie Steiermark gedeckt wären.

### Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **Objektart:** Neuwertige Eigentumswohnung (Baujahr 2022)

- **Wohnfläche:** ca. 66,43 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** ca. 13,19 m<sup>2</sup> sonniger Südbalkon mit Mur-Blick
- **Zimmer:** 3 Zimmer sowie traumhafter Balkon mit Blick auf die Mur
- **Ausstattung:** Fußbodenheizung (Fernwärme), Parkett- & Fliesenböden, Einbauküche, Raffstores, Kabelfernsehen
- **Besonderheiten:** Lift (seniorengerecht), Außenbeschattung, Fahrradraum
- **Lage:** 1. OG mit Lift und Blick auf die Mur
- **Bezug:** vornehmlich Feb. 2027 oder früher nach Vereinbarung
- **Kaufpreis:** 219.000,00 € zzgl. Nebenkosten und Küchenablöse (4.900 €)

*Haben wir Ihr Interesse an dieser äußerst gepflegten und hochwertig ausgestatteten Wohnung geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst und zögern Sie nicht einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne können Sie Herrn Weigl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!*

*KI-Hinweis: Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet (z. B. Entfernung persönlicher Gegenstände).*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <450m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <1.175m  
Universität <575m  
Höhere Schule <1.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <825m  
Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Bank <800m  
Geldautomat <800m  
Post <550m  
Polizei <1.025m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Autobahnanschluss <1.725m  
Bahnhof <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap