NUR NOCH 1 EINHEIT: Doppelhaushälften mit Doppelcarport und PV-Anlage in Lobmingtal



Objektnummer: 6349/1592

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lobmingerstraße 22
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8734 Großlobming
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,33 m²
Nutzfläche:	102,33 m²
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	184,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 1,20
Kaufpreis:	314.900,00 €
Kaufpreis / m²:	3.077,30 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weikl

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5



















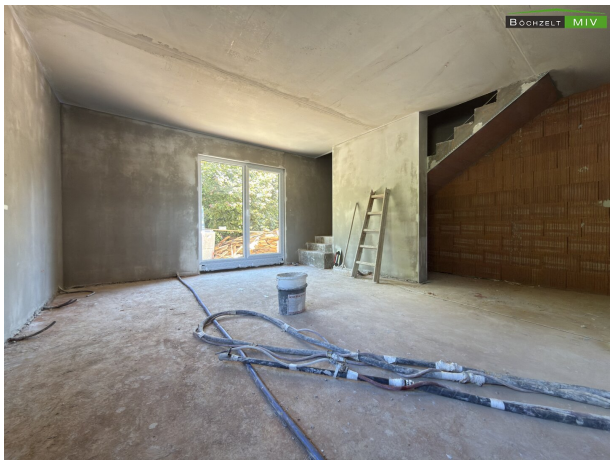






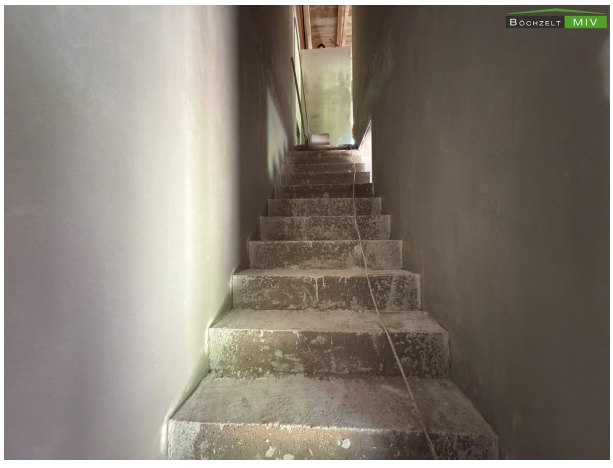

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV
KE KELIT


BÖCHZELT MIV









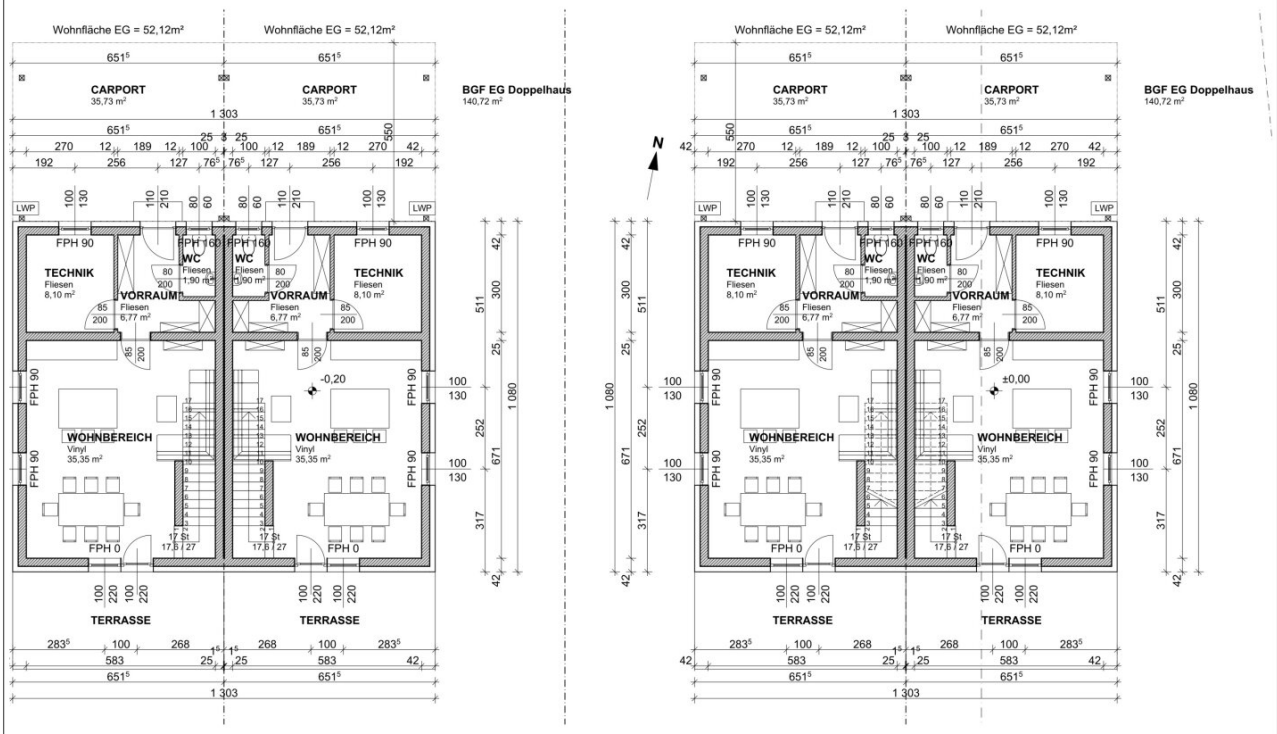




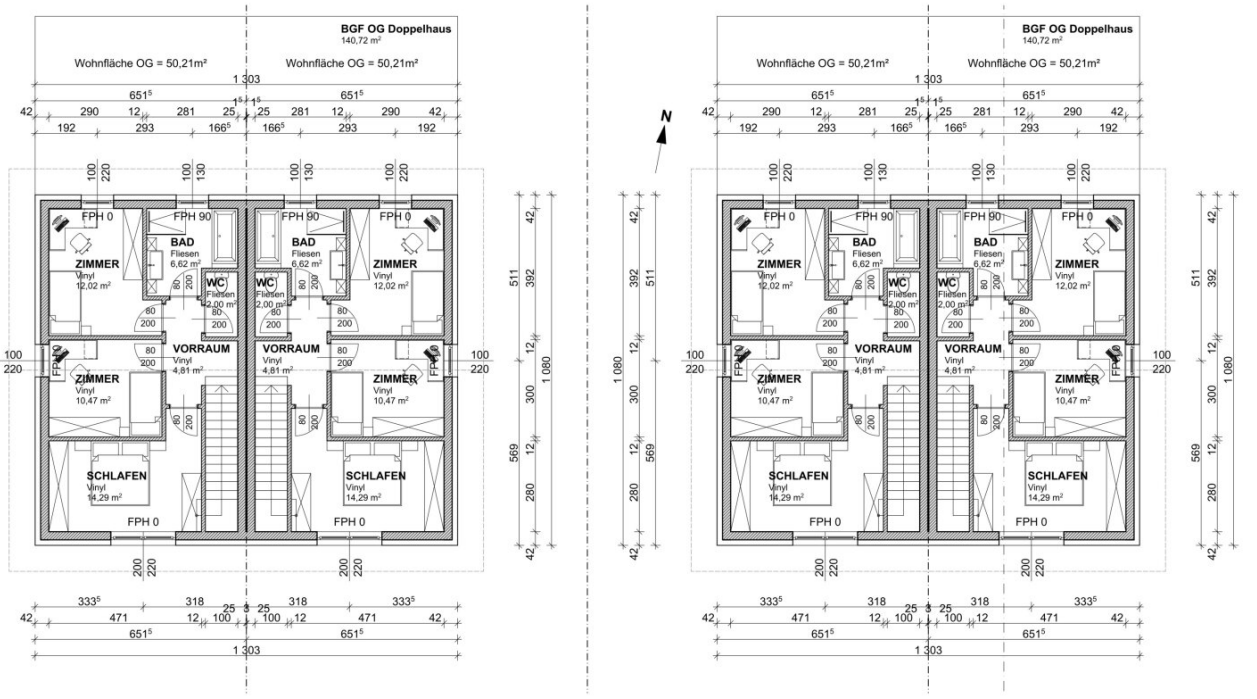




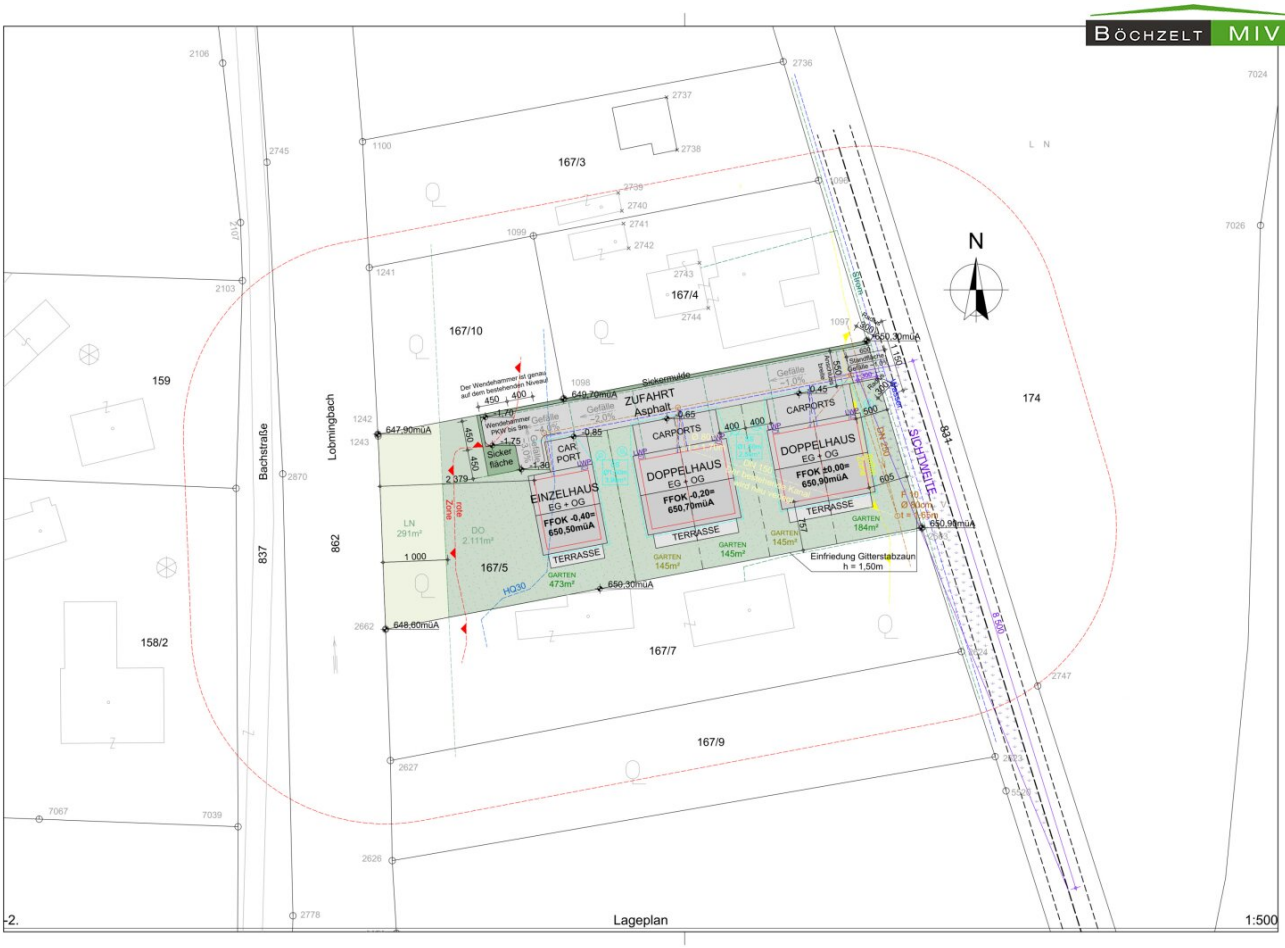


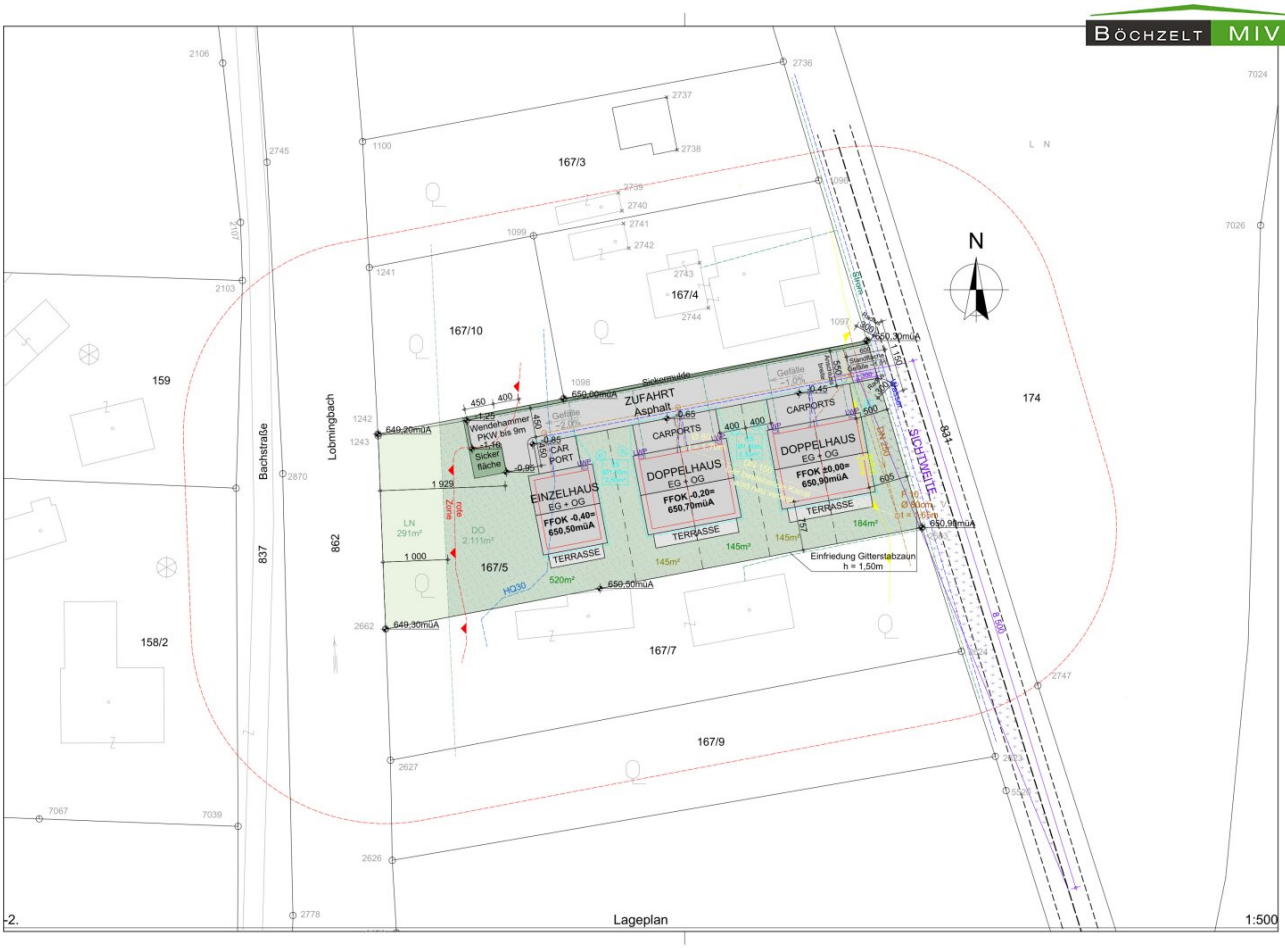


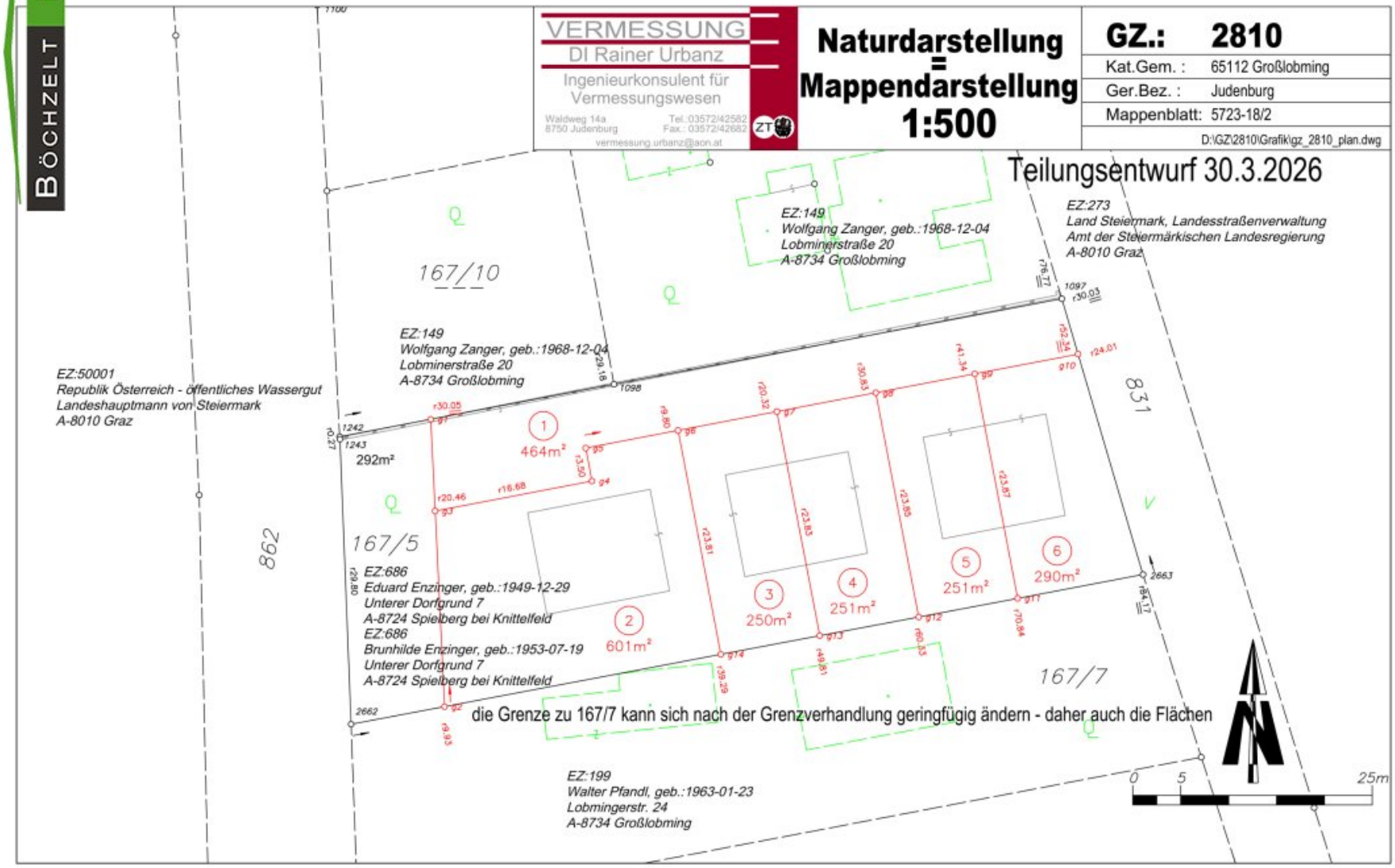
0. Erdgeschoß 1:100



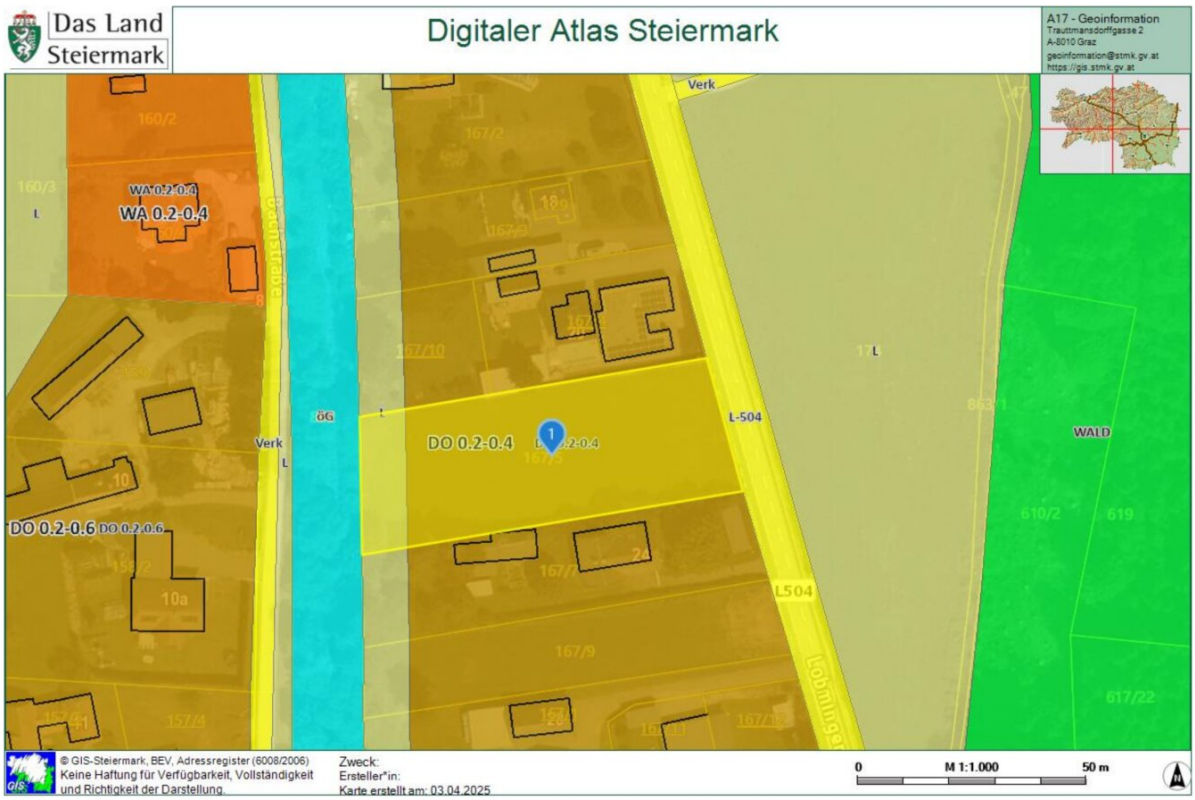
1. Obergeschoß 1:100


BÖCHZELT MIV
N
167/3
167/4
167/10
167/5
167/7
167/9
159
158/2
174
Bachstraße
Lobmingbach
837
862
ZUFAHRT
Asphalt
EINZELHAUS
EG + OG
FFOK -0,40=
650,50müA
DOPPELHAUS
EG + OG
FFOK -0,20=
650,70müA
DOPPELHAUS
EG + OG
FFOK 00,00=
650,90müA
CARPORTS
CAR PORT
TERRASSE
GARTEN
473m²
GARTEN
145m²
GARTEN
184m²
SICHTWEITE
Einfriedung Gitterstabzaun
h = 1,50m
649,70müA
647,90müA
650,30müA
650,90müA
648,60müA
Lageplan
1:500


BÖCHZELT MIV
N
167/3
167/4
167/10
167/5
167/7
167/9
159
158/2
174
Bachstraße
Lobmingbach
862
837
ZUFAHRT
Asphalt
Sickermulde
Gefälle ~1,0%
Gefälle ~2,0%
Mendelhammer PKW bis 9m
Sicker fläche
CAR PORT
CARPORTS
EINZELHAUS
EG + OG
FFOK -0,40= 650,50müA
DOPPELHAUS
EG + OG
FFOK -0,20= 650,70müA
FFOK ±0,00= 650,90müA
TERRASSE
145m²
184m²
520m²
LN 291m²
DO 2.111m²
1 929
1 000
649,20müA
649,30müA
650,50müA
650,90müA
650,30müA
SICHTWEITE
Einfriedung Gitterstabzaun h = 1,50m
Lageplan
1:500

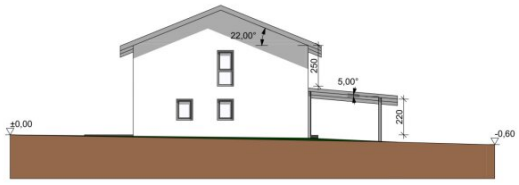

BÖCHZELT MIV
VERMESSUNG
DI Rainer Urbanz
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
Waldweg 14a
8750 Judenburg
Tel.: 03572/42582
Fax.: 03572/42682
vermessung.urbanz@aon.at
Naturdarstellung = Mappendarstellung 1:500
GZ.: 2810
Kat.Gem. : 65112 Großlobming
Ger.Bez. : Judenburg
Mappenblatt: 5723-18/2
D:\GZ\2810\Grafik\gz_2810_plan.dwg
Teilungsentwurf 30.3.2026
EZ:273
Land Steiermark, Landesstraßenverwaltung
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A-8010 Graz
EZ:149
Wolfgang Zanger, geb.:1968-12-04
Lobminerstraße 20
A-8734 Großlobming
EZ:149
Wolfgang Zanger, geb.:1968-12-04
Lobminerstraße 20
A-8734 Großlobming
EZ:50001
Republik Österreich - öffentliches Wassergut
Landeshauptmann von Steiermark
A-8010 Graz
167/10
167/5
167/7
862
831
1 464m²
2 601m²
3 250m²
4 251m²
5 251m²
6 290m²
292m²
EZ:686
Eduard Enzinger, geb.:1949-12-29
Unterer Dorfgrund 7
A-8724 Spielberg bei Knittelfeld
EZ:686
Brunhilde Enzinger, geb.:1953-07-19
Unterer Dorfgrund 7
A-8724 Spielberg bei Knittelfeld
EZ:199
Walter Pfandl, geb.:1963-01-23
Lobmingerstr. 24
A-8734 Großlobming
die Grenze zu 167/7 kann sich nach der Grenzverhandlung geringfügig ändern - daher auch die Flächen
0
5
25m


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
160/2
160/3
160/4
159
158/2
10
10a
157/5
157/4
Bachstraße
862
837
167/2
167/3
167/4
20
167/10
167/5
1
831
832
174
863/1
610/2
619
617/22
167/7
24
L504
167/9
167/1
167/11
167/12
Löbminger
0
M 1:1.000
50 m
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 03.04.2025

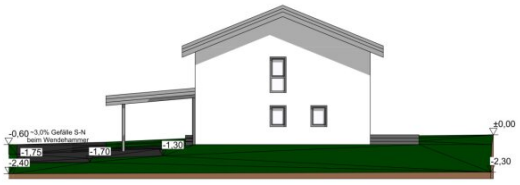

Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
WA 0.2-0.4
DO 0.2-0.4
DO 0.2-0.6
L-504
WALD
Verk
öG
160/2
160/3
167/2
167/3
167/10
167/7
167/9
10
10a
610/2
619
617/22
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 03.04.2025
0
M 1:1.000
50 m



Nord Ansicht 1:200



Ost Ansicht 1:200



West Ansicht 1:200



Süd Ansicht 1:200

BÖCHZELT MIV





Gemeinde Lobmingtal
8734 Lobmingtal, Hauptstraße Nr. 22
Telefon 03512/82923, Fax DW 20
E-mail: gemeinde@lobmingtal.gv.at
Homepage: www.lobmingtal.gv.at
Bankverbindung: Raiba Großlobming
IBAN: AT613834600005018239, BIC: RZSTAT2G346 - UID ATU69184615

BÖCHZELT MIV

Verfahren: 27.22.00-2025
Aktenzahl: 131-9/314-2025-Kal

Lobmingtal, 30.09.2025

Gegenstand: Baubehördliche Bewilligung
Eduard Enzinger, Unterer Dorfgrund 7/1, 8724 Spielberg
Brunhilde Enzinger, Unterer Dorfgrund 7/1, 8724 Spielberg
Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Carports

Bescheid

Spruch
I.

Auf Grund des Ansuchens vom 26.08.2025 von Eduard Enzinger, Unterer Dorfgrund 7/1, 8724 Spielberg u. Brunhilde Enzinger, Unterer Dorfgrund 7/1, 8724 Spielberg , zwecks Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Carports auf dem Grundstück Nr.: **167/5**, KG: **Großlobming**, EZ: **105** wird die

Baubewilligung erteilt.

Die beiliegenden mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Gleichzeitig werden folgende Auflagen vorgeschrieben:

1. **In jede Wohneinheit sind hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne physische Infrastrukturen von einem Zugangspunkt bis zu den Netzabschlusspunkten vorzusehen.**

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 22 BauG – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen des BauG sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 29 Abs. 1 BauG umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die notwendigen Bescheinigung nach § 38 Abs. 2 BauG vorgelegt werden. Werden diese Bescheinigungen nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäß Ausführung festgestellt wird, erfolgen.

Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

Hinweise:
- Die gemäß § 15 des BauG zu leistende Bauabgabe wird mit gesondertem Abgabenbescheid vorgeschrieben.
- Gemäß § 31 BauG erlischt die erteilte Baubewilligung, wenn mit dem Vorhaben nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

BEZEICHNUNG	Enzinger - Einzelhaus	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2026
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Lobmingerstraße 22	Katastralgemeinde	Großlobming
PLZ/Ort	8734 Großlobming	KG-Nr.	65112
Grundstücksnr.	167/5	Seehöhe	651 m

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



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.

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

f_{GEE}: 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_{ern}) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) 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 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

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	183,0 m²
Bezugsfläche (BF)	146,4 m²
Brutto-Volumen (V_B)	590,0 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	431,5 m²
Kompaktheit (A/V)	0,73 1/m
charakteristische Länge (ℓ_c)	1,37 m
Teil-BGF	- m²
Teil-BF	- m²
Teil-V_B	- m³

Wohnen

Heiztage	282 d
Heizgradtage	4427 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-16,3 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,230 W/m²K
LEK_T-Wert	20,37
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m²
Photovoltaik	1,5 kWp
Stromspeicher	17,8 kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	40,0 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	51,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	40,0 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	25,4 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,70	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	9 847 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	53,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	9 941 kWh/a	HWB_{SK} =	54,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	1 402 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	4 441 kWh/a	HEB_{SK} =	24,3 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	0,80
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,34
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	0,39
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	2 541 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	5 836 kWh/a	EEB_{SK} =	31,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	9 512 kWh/a	PEB_{SK} =	52,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	5 952 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	32,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	3 560 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	19,5 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	1 325 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	7,2 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,68
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	223 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	1,2 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	k.A. k.A. Steinberger Bau GesmbH
Ausstellungsdatum	26.01.2026	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	25.01.2036		
Geschäftszahl			

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.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65112 Großlobming EINLAGEZAHL 686
BEZIRKSGERICHT Judenburg

****
Letzte TZ 3074/2025
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
167/5		Gärten(10)	2402	Lobmingerstraße 22

Legende:
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
1 ANTEIL: 1/2
Eduard Enzinger
GEB: 1949-12-29 ADR: Unterer Dorfgrund 7, Spielberg bei Knittelfeld 8724
a 3074/2025 Kaufvertrag 2025-07-17 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 1/2
Brunhilde Enzinger
GEB: 1953-07-19 ADR: Unterer Dorfgrund 7, Spielberg bei Knittelfeld 8724
a 3074/2025 Kaufvertrag 2025-07-17 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 3074/2025 Pfandurkunde 2025-07-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)

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

****

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 Marktwertanalyse Ihrer Liegenschaft im Wert von 299 € inklusive:



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

JETZT BEWERTUNG SICHERN:

03512/82237

IMMOBILIENTREUHÄNDLER STAATLICH GEPRÜFT · IMMOBILIENMAKLER STAATLICH GEPRÜFT · IMMOBILIENVERWALTER STAATLICH GEPRÜFT · BAUTRÄGER STAATLICH GEPRÜFT

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

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

IMMOBILIENTREUHÄNDLER STAATLICH GEPRÜFT · IMMOBILIENMAKLER STAATLICH GEPRÜFT · IMMOBILIENVERWALTER STAATLICH GEPRÜFT · BAUTRÄGER STAATLICH GEPRÜFT

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld
03512 82237 - office@boechzelt-immobilien.at

Objektbeschreibung

Auf dem Grundstück in der Lobmingerstraße 22 werden zwei moderne Doppelhäuser mit insgesamt **vier Doppelhaushälften** errichtet. Jede Einheit bietet rund **102 m² Wohnfläche**, eine **eigene Gartenfläche** mit Grundstücksgrößen zwischen etwa **250 m² und 290 m²** sowie einen großzügigen **Doppelcarport für zwei Fahrzeuge**. Die Häuser werden in **massiver Bauweise** errichtet und entsprechen dem **aktuellen Stand der Technik** im Hinblick auf Energieeffizienz und Ausstattung. Die **Fertigstellung des Projekts ist für das Frühjahr 2027 geplant**. Die Architektur ist **zeitlos und klar strukturiert**. **Anthrazitfarbene Dachflächen, Fenster und Verblechungen** setzen einen modernen Akzent zur hellen Fassade. Großzügige Glasflächen sorgen für viel Tageslicht im Innenbereich. Die Grundrisse sind **funktional und familiengerecht** und auf die Bedürfnisse moderner Haushalte zugeschnitten. Jede Haushälfte verfügt über einen großen **Wohn-Ess-Küchenbereich im Erdgeschoss** sowie **drei Schlafzimmer, Bad** und **separates WC im Obergeschoss**.

Im **Erdgeschoss** befindet sich der zentrale Eingangsbereich mit einem **Vorraum**, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus sind das **Gäste-WC** und der **Technikraum** bequem erreichbar. Der Technikraum nimmt die Haustechnik einschließlich **Luft-Wasser-Wärmepumpe** und **Waschmaschinenanschluss** auf und kann gleichzeitig als Hauswirtschaftsraum genutzt werden. Der **offene Wohn-Ess-Küchenbereich mit rund 35 m²** bildet das Herzstück des Hauses. Er verbindet Kochen, Essen und Wohnen in einem großzügigen, hellen Raum. Die Anordnung ermöglicht eine moderne Küchenplanung mit kurzen Wegen und eine gemütliche Ess- und Wohnzone. **Große Fensterflächen** sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick in den eigenen Garten. Über eine Terrassentür gelangen Sie auf die **gepflasterte Terrasse** und weiter in den Garten.
Ein **Terrassendach** kann auf Wunsch **gegen Aufpreis** ausgeführt werden, wodurch ein zusätzlicher geschützter Freiraum entsteht.

Über die innenliegende **Granit-Stiege** gelangen Sie in das **Obergeschoss**. Dort befindet sich ein kompakter Vorraum, von dem alle Zimmer zentral erschlossen werden.
Das **Elternschlafzimmer** bietet mit rund 14 m² ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer zwischen etwa 10 m² und 12 m² eignen sich ideal als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice**. Das **Badezimmer** ist mit **Badewanne, Dusche, Waschtisch und Handtuchheizkörper** geplant und bietet damit hohen Komfort für den Familienalltag. Ein **separates WC im Obergeschoss** erhöht die Alltagstauglichkeit zusätzlich, insbesondere für Familien mit Kindern oder bei Besuch. Alle Wohn- und Schlafräume sind klar geschnitten und gut möblierbar. Die funktionale Raumaufteilung sorgt für **kurze Wege** und eine sinnvolle Trennung von **Wohn- und Ruhezonen**.

Die Doppelhaushälften werden in **massiver Ziegelbauweise mit außenliegendem Vollwärmeschutz** errichtet. Die Außenwände bestehen aus Hochlochziegeln und erhalten ein **Wärmedämmverbundsystem**. Die Fassade wird in einem **hellen Farbton** ausgeführt und durch **anthrazitfarbene Bauteile** wie **Fenster**, Dachdeckung und Verblechungen optisch

aufgelockert. Die Dächer sind als **Kaltdächer mit entsprechender Dämmung** ausgeführt. Die Dacheindeckung erfolgt mit **Ton- oder Betonziegeln in der Farbe Anthrazit**. Die Dachrinnen, Fallrohre und Blechabdeckungen werden ebenso in einem passenden anthrazitfarbenen Design gehalten, sodass ein **stimmiges Gesamtbild** entsteht. Für Fenster und Terrassentüren kommen **hochwertige Kunststoffelemente mit 3-fach Wärmeschutzverglasung** zum Einsatz. Außen werden die Fenster in **Anthrazit** ausgeführt. Alle Hauptfenster und Balkontüren erhalten **elektrische Rollläden mit integriertem Insektenschutz**, die bequem über Schalter bedient werden. Die **Hauseingangstüre** wird als moderne **Aluminiumtüre in Anthrazit** ausgeführt und bietet ein hohes Maß an Sicherheit und Witterungsbeständigkeit.

Die Beheizung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über eine **eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe je Haus**, welche gleichzeitig die Warmwasserversorgung sicherstellt. In allen beheizten Räumen wird eine **Niedertemperatur-Fußbodenheizung** installiert, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und ideal mit der Wärmepumpe harmoniert. Zusätzlich wird pro Wohneinheit eine **Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 5 kWp** installiert. Diese wird mit einem **Wechselrichter**, einem **Speicher mit rund 5 kWh Kapazität** und einer **Black-Out-Box** kombiniert. Damit ist eine **Notstromversorgung ausgewählter Stromkreise bei Stromausfall** möglich, was einen besonderen Mehrwert in Hinblick auf Versorgungssicherheit darstellt.

Im Elektrobereich werden ausreichend **Steckdosen, Lichtauslässe sowie SAT- und TV-Anschlüsse** gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hergestellt. Auf der Terrasse steht eine **Außensteckdose mit Klappdeckel** sowie ein Lichtauslass zur Verfügung. Eine **Leerverrohrung vom Technikraum bis zur öffentlichen Straße** ermöglicht die spätere Einleitung eines Glasfaseranschlusses und sorgt damit für eine **zukunftssichere Internet- und Datenversorgung**. Im Innenbereich kommen **pflegeleichte Laminatböden in Eichenoptik** in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Vorraum im Obergeschoss zum Einsatz. Technikraum, Vorraum im Erdgeschoss, WC und Bad werden mit **modernen Fliesen in Grautönen beziehungsweise Anthrazit** ausgeführt. Die Stiege wird als **Granit-Stiege** ausgeführt und verbindet damit hochwertige Optik mit Robustheit. Wände und Decken werden in **Weiß gestrichen** und bilden eine neutrale Basis für die individuelle Einrichtung.

Die Bäder werden mit **moderner Sanitärkeramik** ausgestattet. Geplant sind eine **Acrylbadewanne**, eine **bodennahe Walk-In-Dusche oder niedrige Duschtasse mit Glastrennwand**, ein Waschtisch mit Einhebelmischer sowie ein **Handtuchheizkörper**. Die WC-Anlagen werden als **Hänge-WC mit Unterputzspülkasten** ausgeführt. Im Erdgeschoss ist das WC mit einem **Handwaschbecken** ausgestattet, im Obergeschoss ist ein separates WC ohne Handwaschbecken vorgesehen. Der **Waschmaschinenanschluss** befindet sich im Technikraum. Im Außenbereich wird je Einheit ein **frostsicherer Wasseranschluss** im

Bereich der Terrasse installiert.

Die Außenanlagen umfassen eine **gepflasterte Terrasse**, einen **humusierten Gartenbereich** pro Einheit und die befestigte **Zufahrt mit Wendehammer**. Jede Einheit erhält einen **Doppelcarport mit Platz für zwei Fahrzeuge**. Die Carports werden als Holzkonstruktion mit anthrazitfarbenem Sandwichpaneeldach ausgeführt. Eine **Einfriedung mittels Doppelstabmattenzaun in Anthrazit** kann auf Wunsch und gegen Aufpreis errichtet werden.

Für das gegenständliche Projekt liegt eine **rechtskräftige baubehördliche Bewilligung** der Gemeinde Lobmingtal zur **Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Carports** auf dem Grundstück **167/5, KG Großlobming** vor. Die Widmung erfolgt als **Bauland mit der Ausweisung Dorfgebiet (DO)**. Die Bebauung und Ausführung haben entsprechend den genehmigten Einreichunterlagen und der **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** zu erfolgen. Die **Anschlussgebühren für Kanal, Wasser und Strom** sind laut vorliegender Bau- und Ausstattungsbeschreibung **im Kaufpreis inkludiert**. Die laufenden **Betriebskosten** wie Strom, Heizung, Wasser, Müll und Gemeindeabgaben fallen verbrauchsabhängig an und sind individuell von den Eigentümern zu tragen. Ein detaillierter Betriebskostenschlüssel liegt naturgemäß erst nach Fertigstellung und Inbetriebnahme vor. Der **Kaufpreis je Doppelhaushälfte beträgt 314.900 Euro** zuzüglich der üblichen **Kaufnebenkosten** wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühren, Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung. Allfällige **Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen**, wie etwa ein Terrassendach, alternative Bodenbeläge wie Vinyl oder Parkett oder zusätzliche Installationen, können je nach Baufortschritt **gegen Aufpreis** berücksichtigt werden. Der **Baustart** ist bereits im **März 2026 erfolgt**.

Das Neubauprojekt in der Lobmingerstraße 22 in Lobmingtal bietet **vier moderne Doppelhaushälften** in **massiver Bauweise** mit **durchdachten Grundrissen**, **eigenem Garten** und **Doppelcarport**. Jede Einheit verfügt über rund **102 m² Wohnfläche** mit großem Wohn-Ess-Küchenbereich, **drei Schlafzimmern**, einem hochwertig ausgestatteten Badezimmer sowie **zwei separaten WC**. Die Kombination aus **Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung** und **Photovoltaikanlage mit Speicher und Notstromfunktion** sorgt für zeitgemäße Energieeffizienz und ein hohes Maß an Unabhängigkeit. Die Lage in Großlobming verbindet **ländliches Wohnen im Grünen** mit einer **guten Anbindung** an Knittelfeld, Judenburg und die gesamte Region Murtal. Arbeitgeber, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind rasch erreichbar. Mit einem geplanten **Fertigstellungstermin im Frühjahr 2027** und einem klar definierten **Ausstattungsstandard** bietet dieses Projekt eine **attraktive Gelegenheit für Familien, Paare und Eigennutzer**, die ein modernes Zuhause in ruhiger Umgebung suchen.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **Neubau-Doppelhaushälften** in massiver Ziegelbauweise

- **Wohnfläche je Einheit ca. 102,33 m²**
- **Grundstücksgrößen je Einheit ca. 250 m² bis 290 m²**
- Großzügiger **Wohn-Ess-Kochbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse
- **Drei Schlafzimmer** im Obergeschoss
- **Ein Badezimmer** mit Badewanne und Dusche
- **Zwei separate WC** (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** je Wohneinheit
- **Fußbodenheizung** in allen beheizten Räumen
- **Photovoltaikanlage mit ca. 5 kWp** pro Einheit
- **Speicher mit ca. 5 kWh** und **Black-Out-Box** (Notstromversorgung)
- **Doppelcarport** je Wohneinheit für zwei Fahrzeuge
- **Gepflasterte Terrasse**, Terrassendach gegen Aufpreis möglich
- Fenster, Dach und Verblechungen in **Anthrazit**
- **Elektrische Rollläden** mit integriertem Insektenschutz an den Hauptfenstern
- **Aluminium-Haustüre** in modernem Design

- **Granit-Stiege** ins Obergeschoss
- **Leerverrohrung für Glasfaser** bis ins Haus
- **Anschlussgebühren** für **Kanal, Wasser und Strom im Kaufpreis enthalten**
- **Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2027**
- **Kaufpreis je Doppelhaushälfte: 314.900 Euro** zuzüglich Nebenkosten und Sonderwünsche

Baustellenstatus 06.07.2026: Dach dicht, Fenster und Rollo verbaut, Innenputz sowie Vollwärmeschutz begonnen. Rohinstallation fertiggestellt.

Haben diese modernen Doppelhaushälften Ihr Interesse geweckt, dann überzeugen Sie sich am besten persönlich vor Ort und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Gerne steht Ihnen Herr Weikl unter 0660/47 40 573 für weitere Informationen zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <450m
Apotheke <3.250m
Krankenhaus <4.050m

Kinder & Schulen
Schule <2.700m
Kindergarten <3.275m

Nahversorgung
Supermarkt <625m

Bäckerei <4.075m
Einkaufszentrum <4.450m

Sonstige
Bank <675m
Geldautomat <3.250m
Post <625m
Polizei <4.625m

Verkehr
Bus <150m
Autobahnanschluss <4.025m
Bahnhof <2.475m
Flughafen <5.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap