

## **BEZUG Q1 2027: 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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	102,33 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	184,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 54,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 1,20
Kaufpreis:	314.900,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.077,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tobias Weigl**

Böchzelt Immobilien GmbH  
Kapuzinerplatz 5





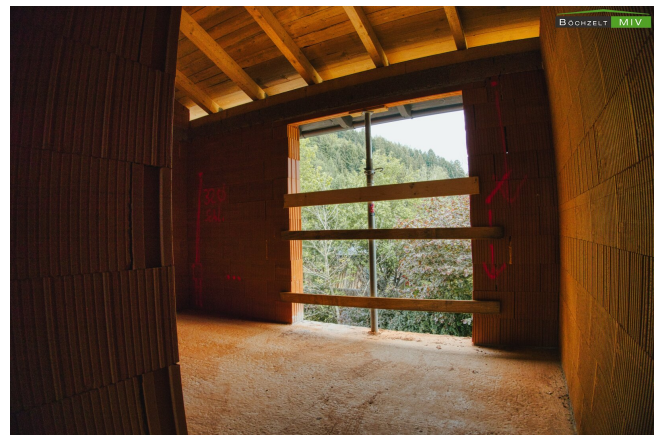




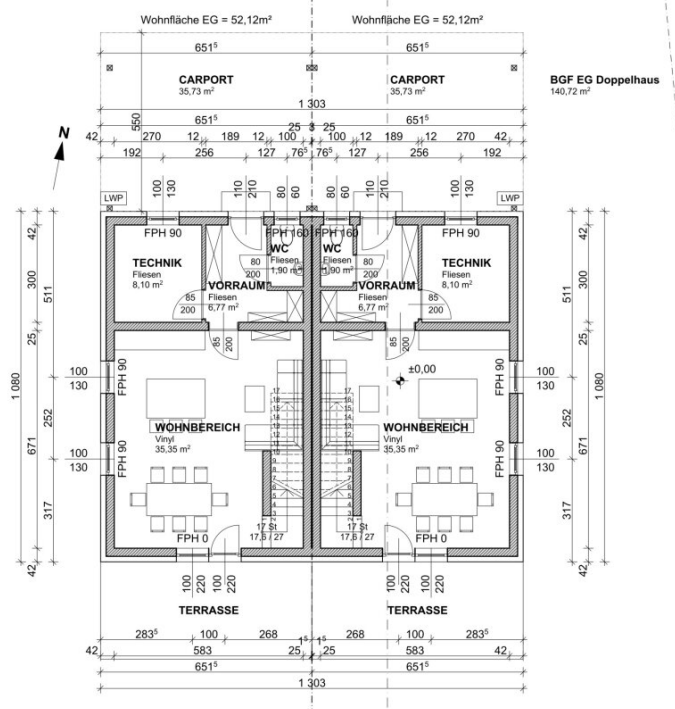
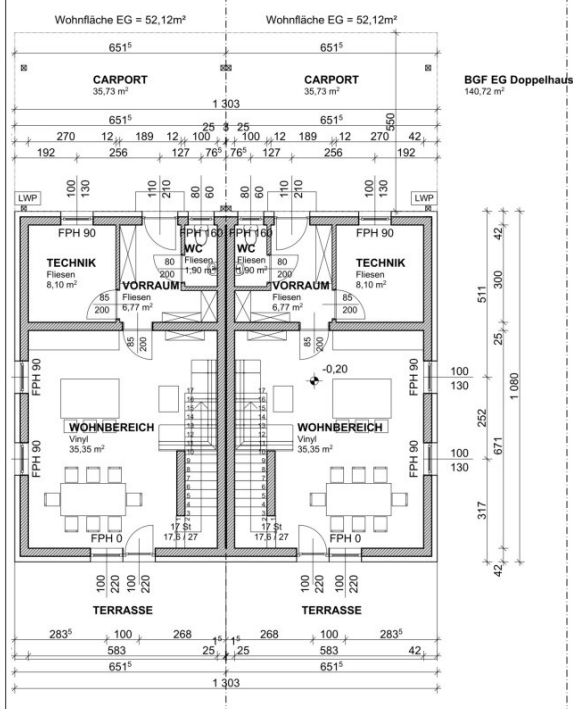








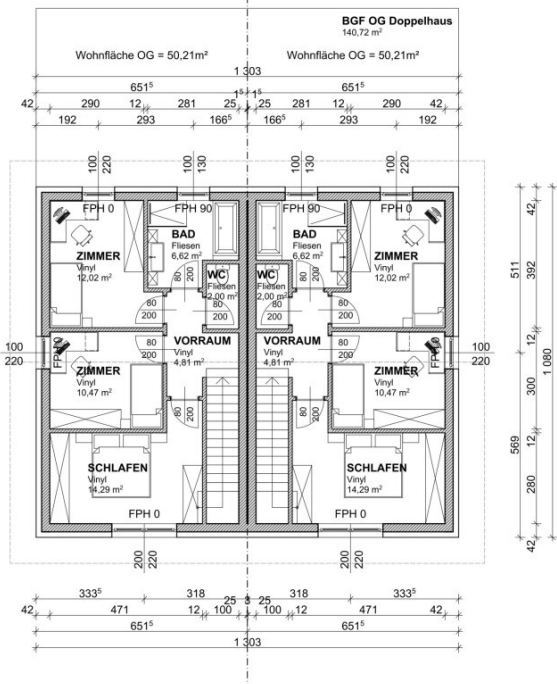




0.

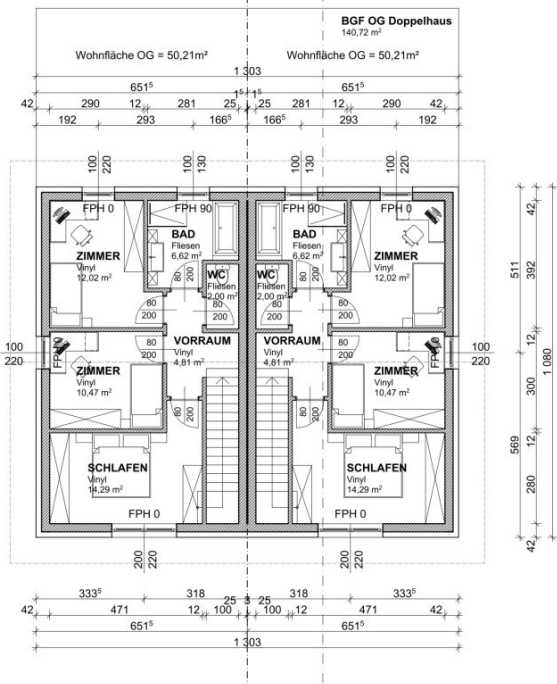
Erdgeschoß

1:100

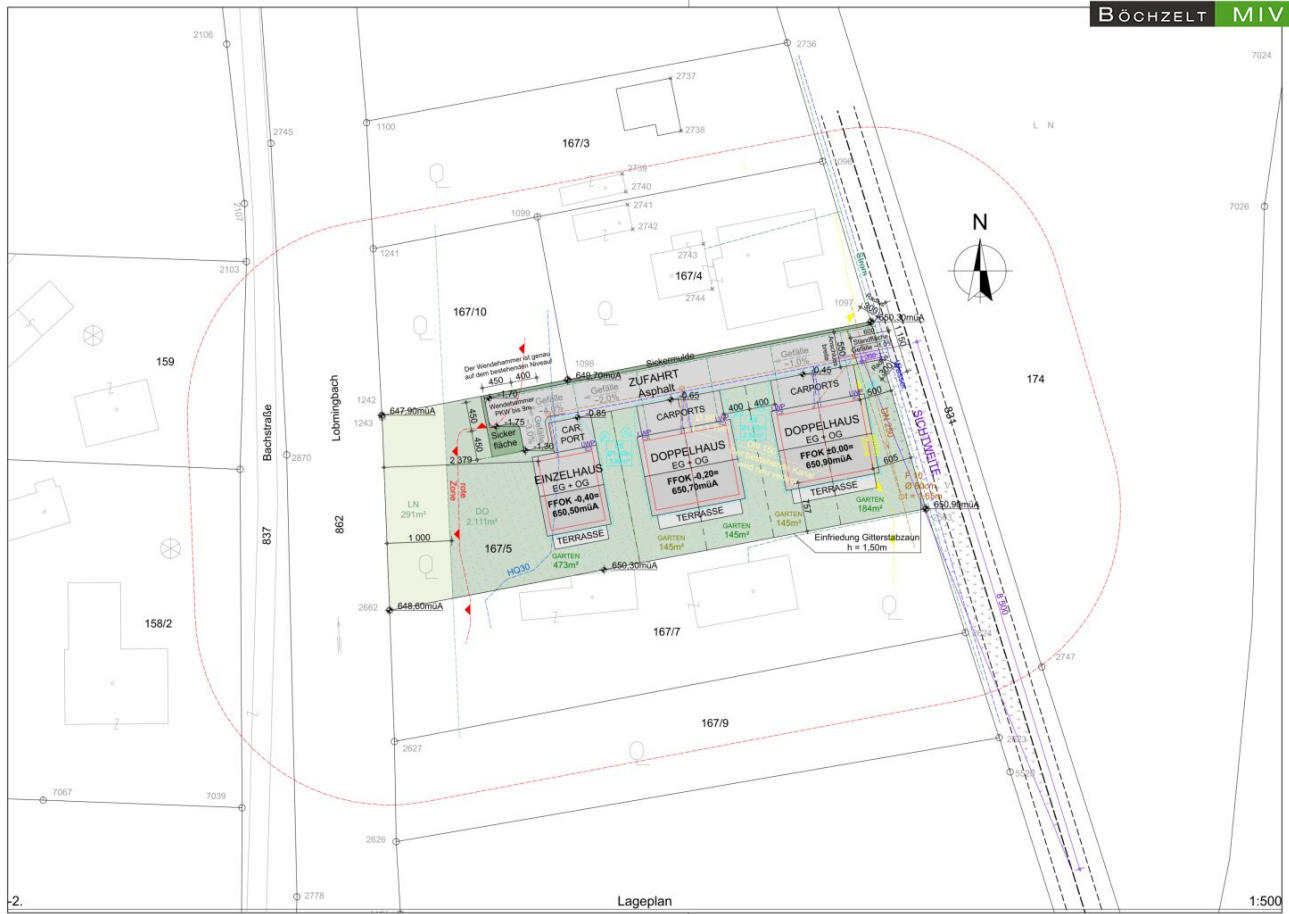


1.

Obergeschoß



1:100



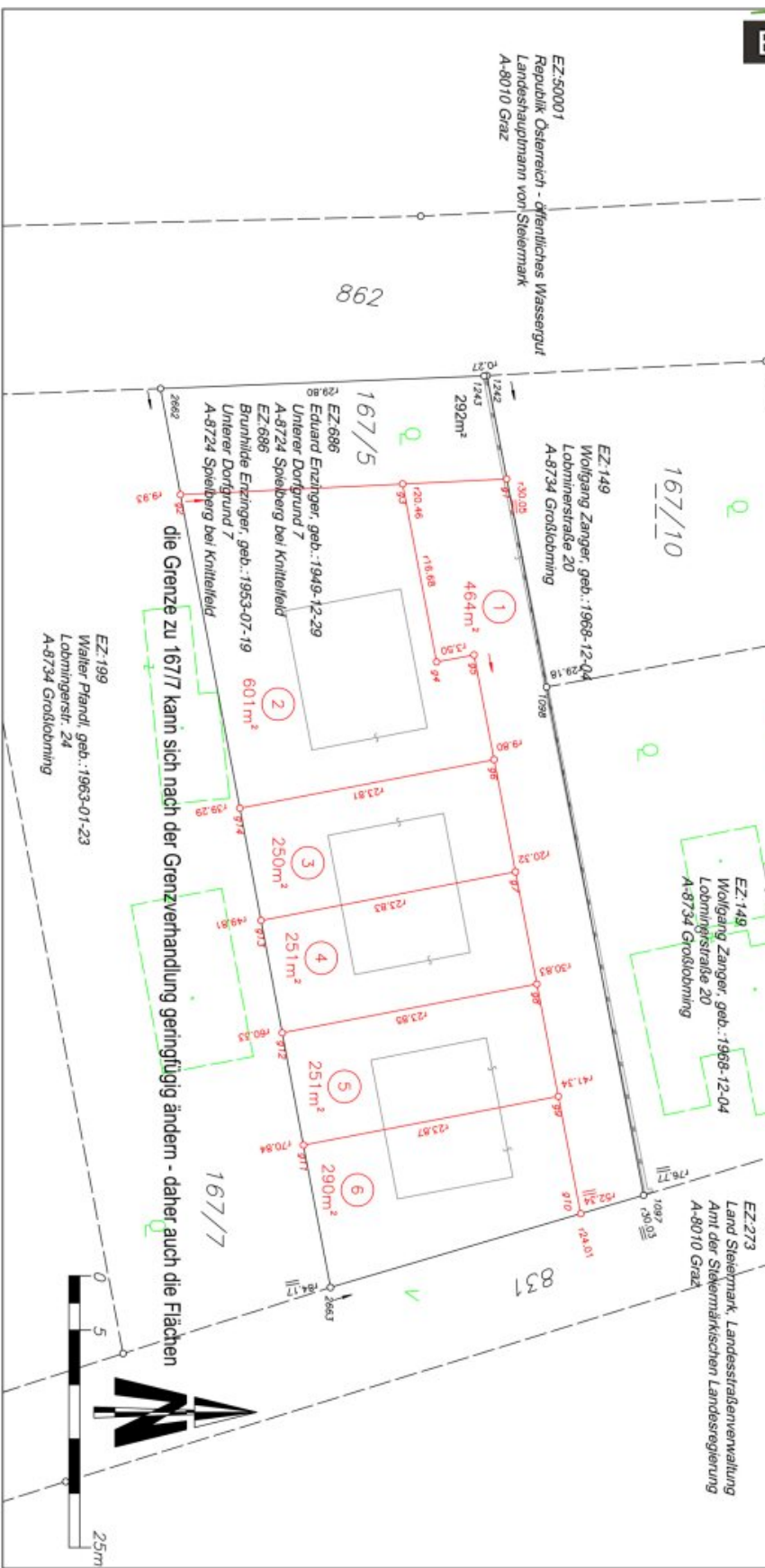


**VERMESSUNG**  
**DI Rainer Urbanz**  
 Ingenieurkonsulent für  
 Vermessungswesen  
 Waldweg 14a  
 8700 Judenburg  
 vermessung.urbanz@baw.at  
 Tel.: 03872442582  
 Fax: 03872442882  
**ZT**

**Naturdarstellung**  
**Mappendarstellung**  
**1:500**

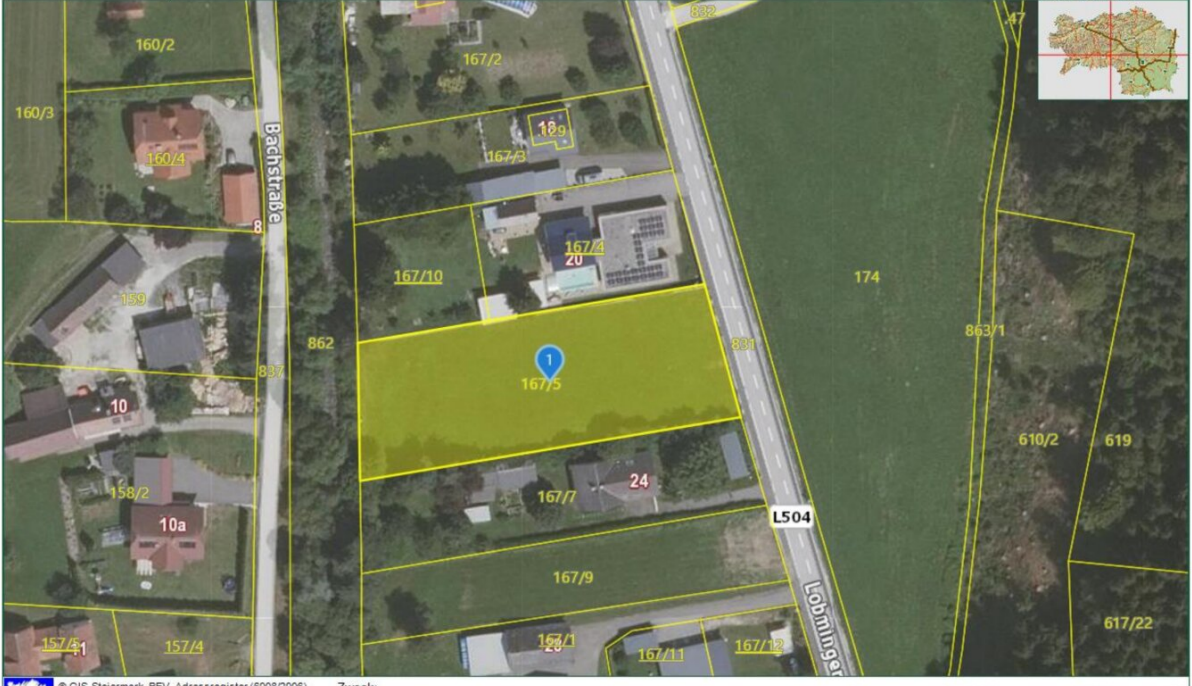
**GZ.: 2810**  
 Kat.Gem. : 65112 Großlobming  
 Ger.Bez. : Judenburg  
 Mappenblatt: 5723-18/2  
 D:\GZ\2810\Grafik\GZ\_2810\_Plan.dwg

**Teilungsentwurf 30.3.2026**



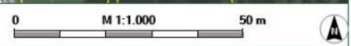
EZ:50001  
 Republik Österreich - öffentliches Wassergut  
 Landeshauptmann von Steiermark  
 A-8010 Graz

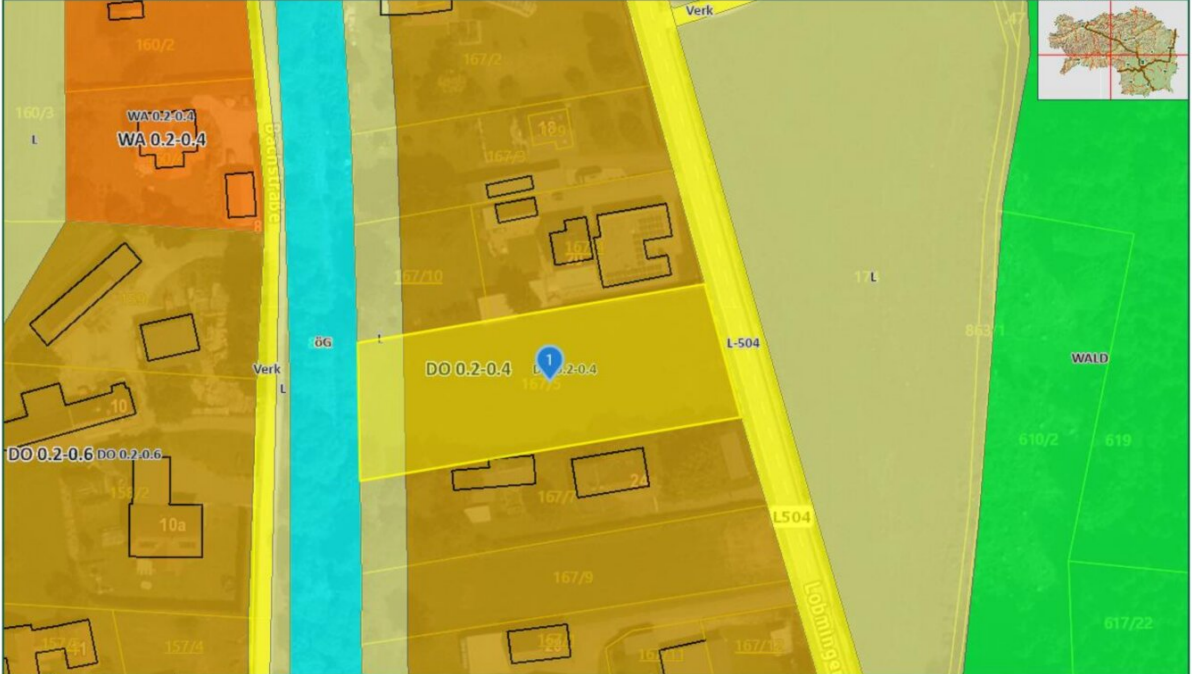
die Grenze zu 167/7 kann sich nach der Grenzverhandlung geringfügig ändern - daher auch die Flächen

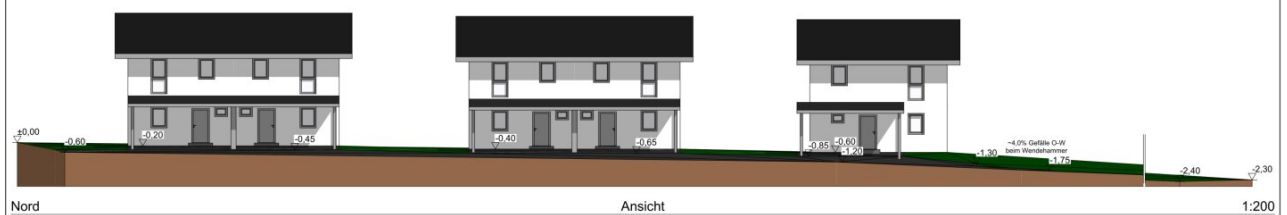


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 03.04.2025



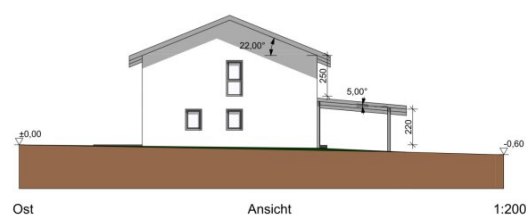




Nord

Ansicht

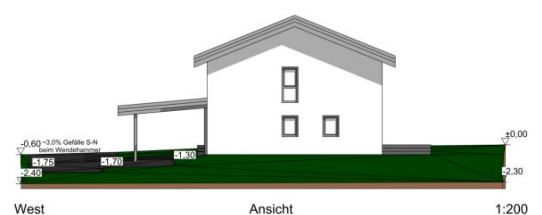
1:200



Ost

Ansicht

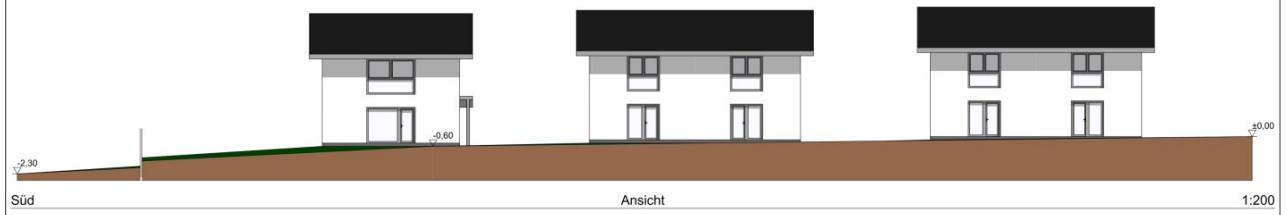
1:200



West

Ansicht

1:200



Süd

Ansicht

1:200





## Gemeinde Lobmingtal

8734 Lobmingtal, Hauptstraße Nr. 22

Telefon 03512/82923, Fax DW 20

E-mail: [gemeinde@lobmingtal.gv.at](mailto:gemeinde@lobmingtal.gv.at)

Homepage: [www.lobmingtal.gv.at](http://www.lobmingtal.gv.at)

Bankverbindung: Raiba Großlobming

IBAN: AT613834600005018239, BIC: RZSTAT2G346 - UID ATU69184615

BÖCHZELT MIV

Verfahren: 27.22.00-2025

Lobmingtal, 30.09.2025

Aktenzahl: 131-9/314-2025-Kal

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:

- 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 Bescheinigungen 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

BÖCHZELT MIV

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	Enzinger - Einzelhaus	<b>Umsetzungsstand</b>	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<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 **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<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtennergieeffizienz-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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non</sub>) Anteil auf.

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

BÖCHZELT MIV



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	183,0 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche (BF)	146,4 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	590,0 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	431,5 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (A/V)	0,73 1/m
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	1,37 m
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>
Teil-BF	- m <sup>2</sup>
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>

## 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/m <sup>2</sup> K
LEK <sub>v</sub> -Wert	20,37
Bauweise	schwere

## EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m <sup>2</sup>
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	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Re(RK)</sub> = 40,0 kWh/m <sup>2</sup> a entspricht
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 40,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 25,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,70 entspricht
Erneuerbarer Anteil	- entspricht

## Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor

Anforderungen	
HWB <sub>Re(RK,Zul)</sub>	51,1 kWh/m <sup>2</sup> a
f <sub>GEE,RK,Zul</sub>	0,75
Punkt 5.2.3 a, b, c	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,ReLSK</sub> = 9 847 kWh/a	HWB <sub>ReLSK</sub> = 53,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> = 9 941 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 54,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 1 402 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,ReLSK</sub> = 4 441 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 24,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 0,80
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,34
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 0,39
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 2 541 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 5 836 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 31,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 9 512 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 52,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ni,em,SK</sub></sub> = 5 952 kWh/a	PEB <sub>ni,em,SK</sub> = 32,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>em,SK</sub></sub> = 3 560 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 19,5 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 1 325 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 7,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,68
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 223 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 1,2 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	26.01.2026
Gültigkeitsdatum	25.01.2036
Geschäftszahl	

ErstellerIn	k.A. k.A. Steinberger Bau GesmbH
Unterschrift	

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 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

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**



**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, eine **eigene Gartenfläche** mit Grundstücksgrößen zwischen etwa **250 m<sup>2</sup> und 290 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer zwischen etwa 10 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup> 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 Unterputzpülkasten** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksgrößen je Einheit ca. 250 m<sup>2</sup> bis 290 m<sup>2</sup>**
- 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 18.05.2026:** Rohbau sowie Dachstuhl und Dachfolie fertiggestellt, Innenwände größtenteils fertiggestellt. Dachdeckung und Verblechungen ausstehend. Fenster kommen demnächst. Beginn mit Leitungsverlegung.

*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 Weigl 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 <600m  
Polizei <4.625m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap