

## 3,5 Zimmer-Wohnung mit Carport in der Leobnerstraße in Knittelfeld



**Objektnummer: 6349/1571**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8720 Knittelfeld
<b>Baujahr:</b>	1894
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	83,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	79.900,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	925,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,30 €
<b>Heizkosten:</b>	130,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	115,07 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Stromkosten extra. Heizung und Warmwasser nach Verbrauch als Akonto inkludiert.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

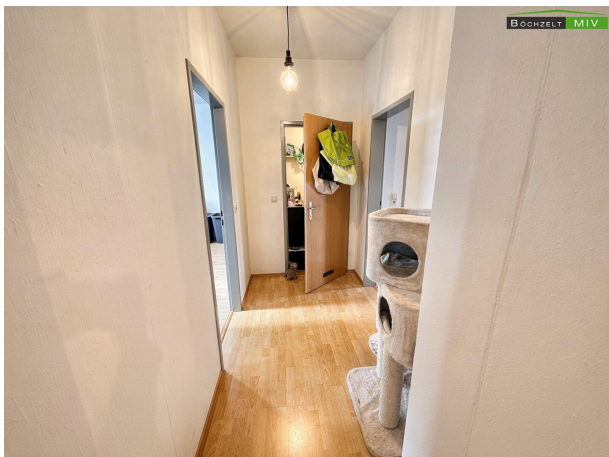




BÖCHZELT MIV

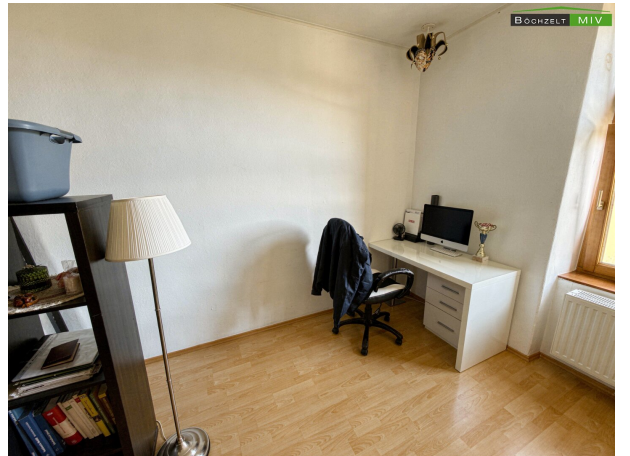
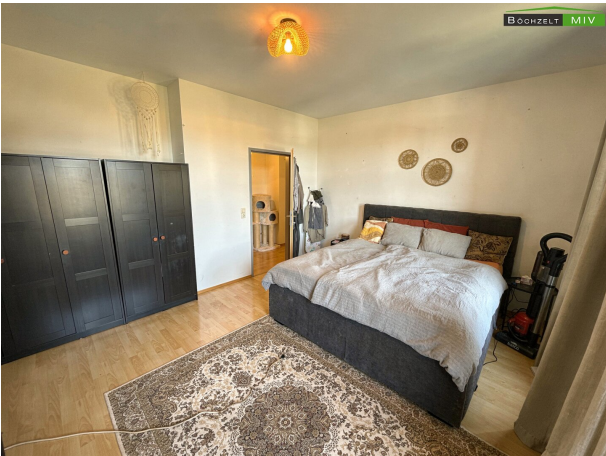


BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV







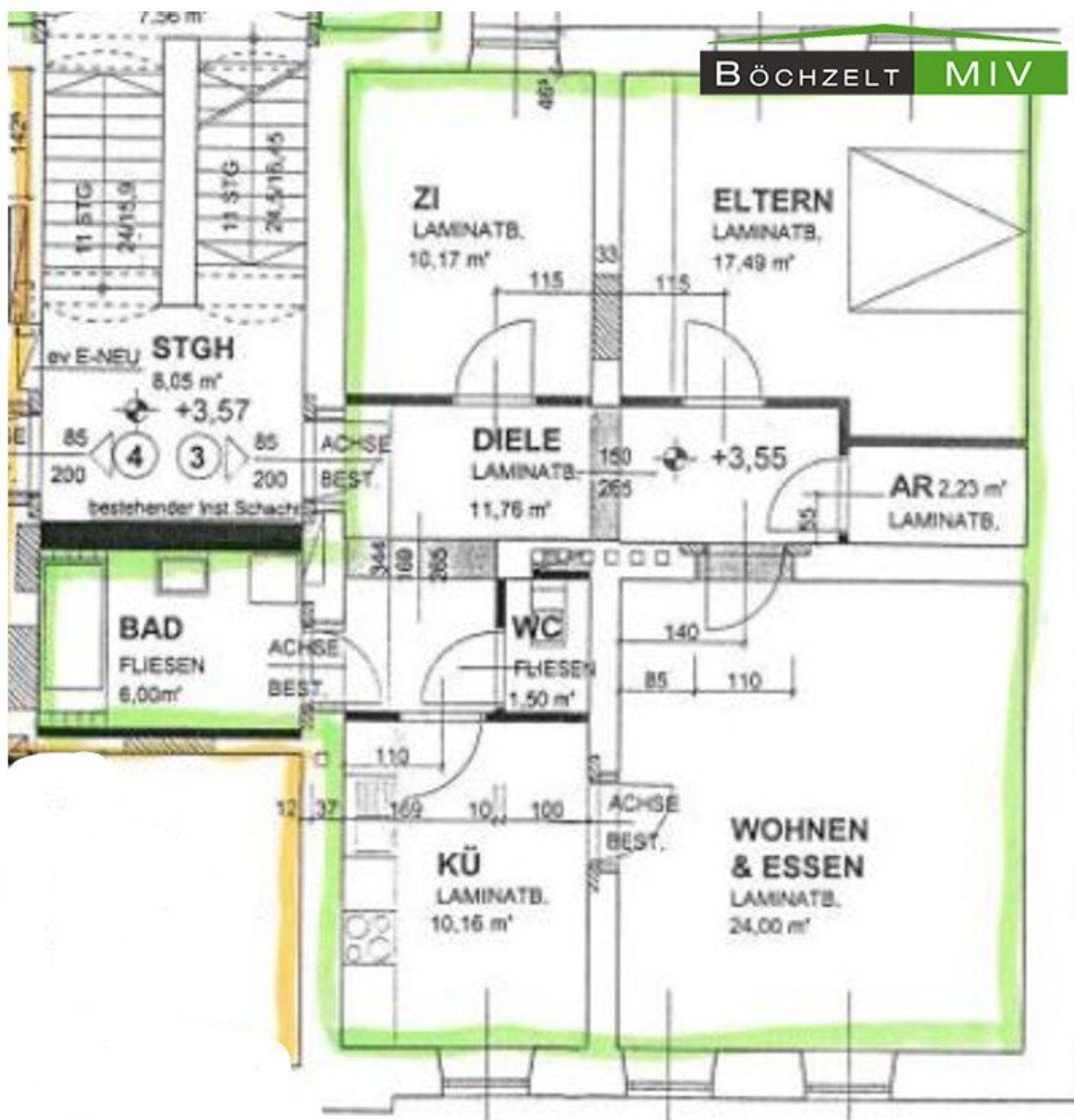


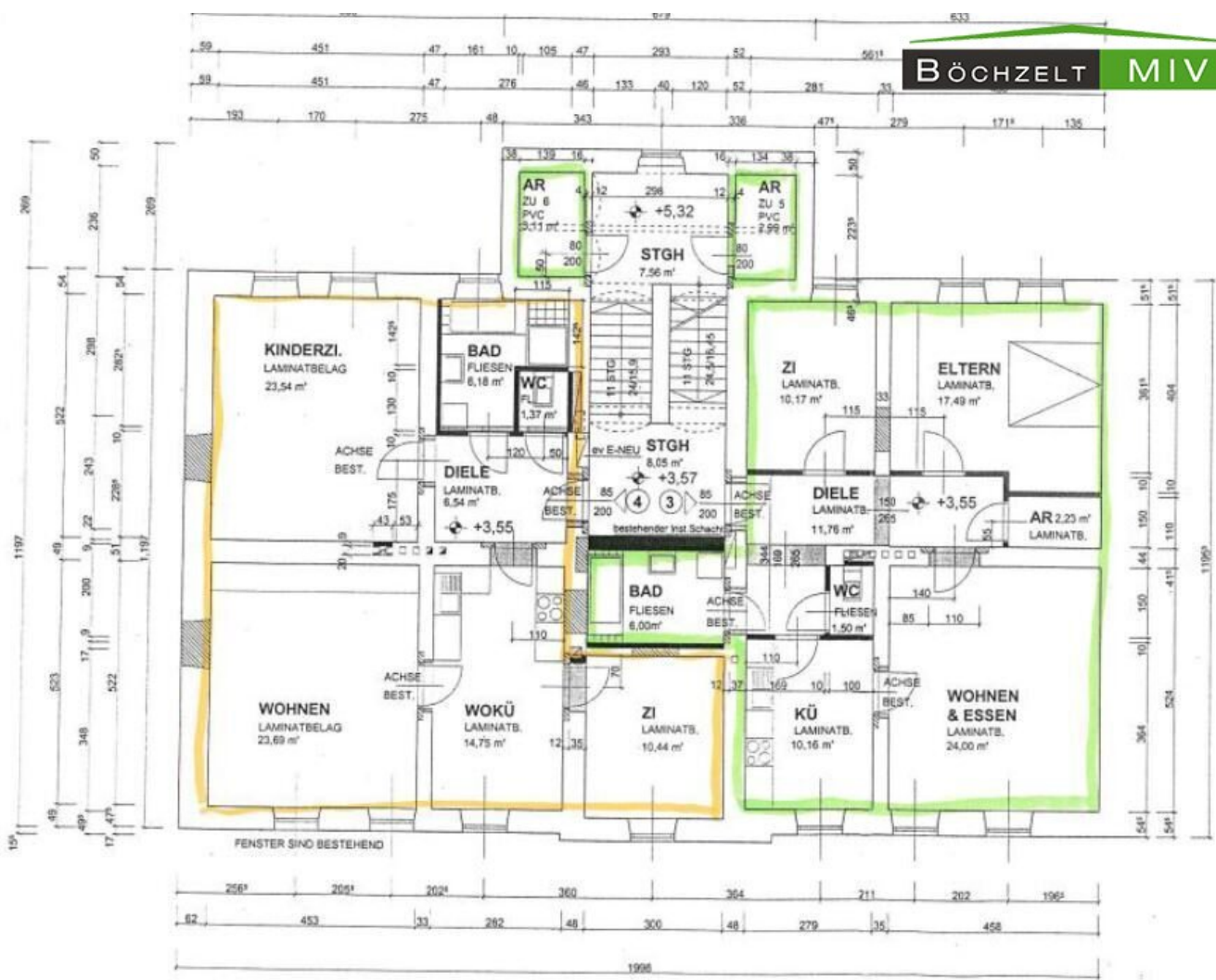


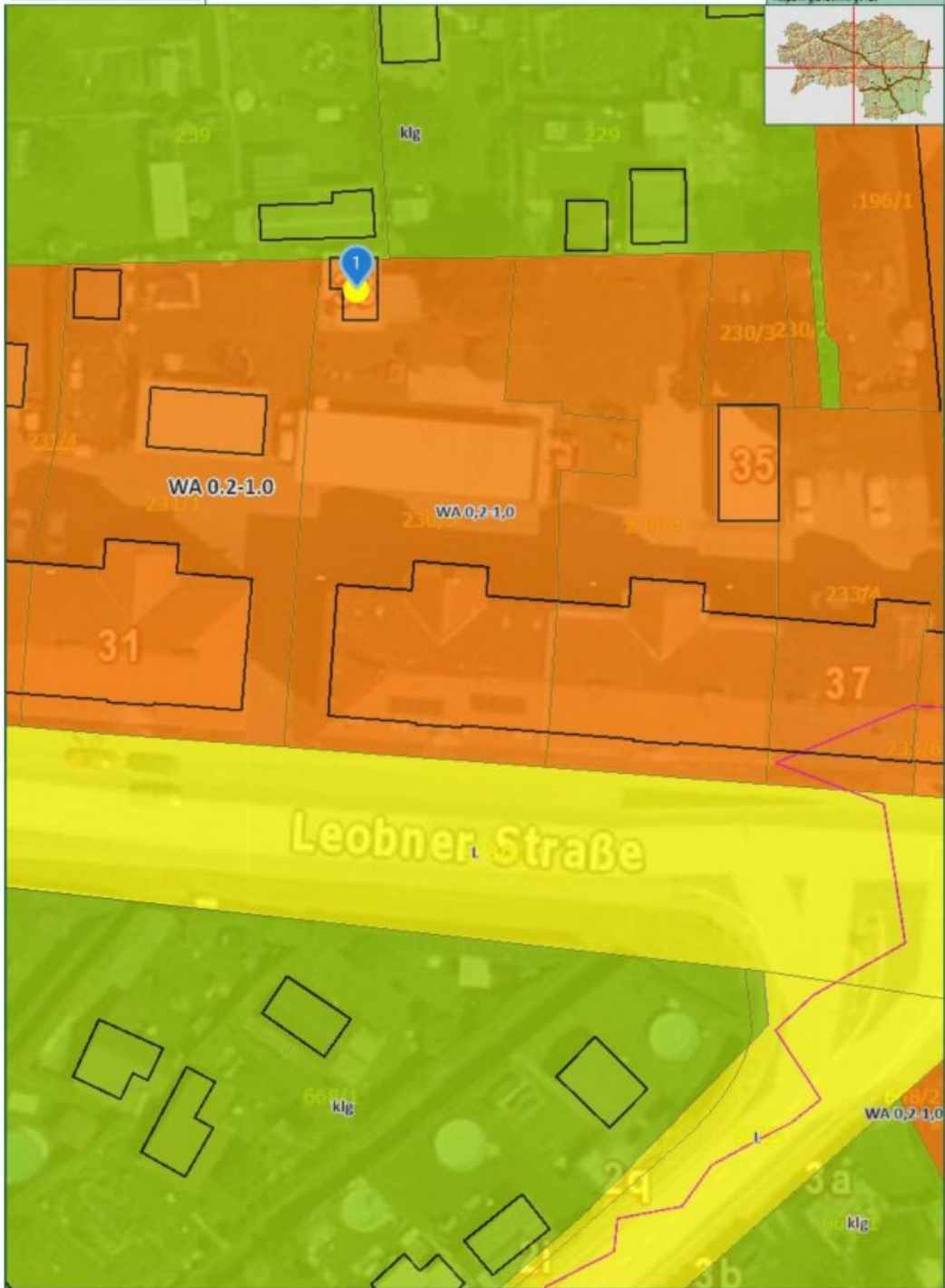














# Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

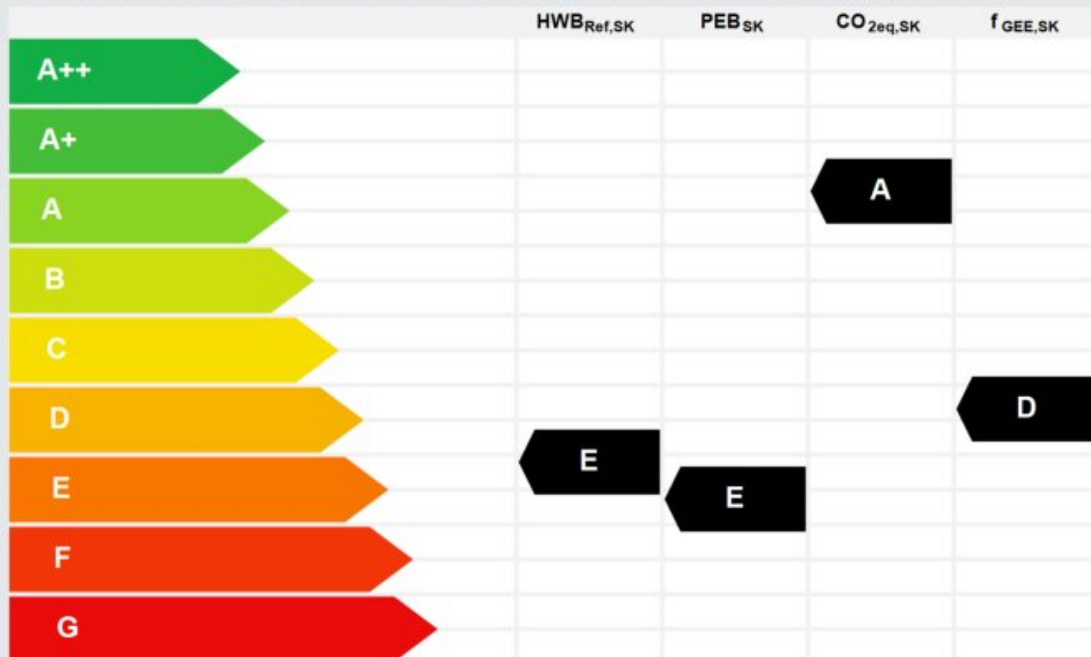
BÖCHZELT MIV

ecotech

Steiermark

<b>BEZEICHNUNG</b>	Wohnhaus Leobner Straße	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	EG-DG	Baujahr	1930
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Leobner Straße 33	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ, Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nummer	65116
Grundstücksnummer	230/5	Seehöhe	621,00 m

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMMISSIONEN 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 möglicher 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 Wärmehereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

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

**RK**: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennziffern.

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich möglicher 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 möglicher 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>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-em</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

OiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUGELICHENHEIT

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.058,4 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	EA-Art: K
Bezugsfläche (BF)	846,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4.389 Kd	Solarthermie	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (VB)	3.614,5 m <sup>3</sup>	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	0 m <sup>2</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.331,9 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Stromspeicher	0,0 kWp
Kompaktheit A/V	0,37 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	0,0 kWh
charakteristische Länge (lc)	2,71 m	mittlerer U-Wert	1,07 W/(m <sup>2</sup> K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	mit Heizung
Teil-BGF	0,0 m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	68,10	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>ref,ok</sub> = 114,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>ok</sub> = 114,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>ok</sub> = 216,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>ges,ok</sub> = 1,88

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,ref,ok</sub> = 163.147 kWh/a	HWB <sub>ref,sk</sub> = 154,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,sk</sub> = 163.147 kWh/a	HWB <sub>sk</sub> = 154,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 10.817 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>heiz,sk</sub> = 260.307 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> = 245,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>anz,ww</sub> = 4,77
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>anz,rh</sub> = 1,28
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>anz,h</sub> = 1,50
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>hstb</sub> = 24.107 kWh/a	HHSB <sub>sk</sub> = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>eed,sk</sub> = 284.414 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> = 268,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>peb,sk</sub> = 337.606 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> = 319,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>peb,nr,sk</sub> = 58.284 kWh/a	PEB <sub>nr,sk</sub> = 55,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>peb,er,sk</sub> = 279.322 kWh/a	PEB <sub>er,sk</sub> = 263,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	Q <sub>co2,sk</sub> = 11.647 kg/a	CO2 <sub>sk</sub> = 11,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>ges,sk</sub> = 2,00
Photovoltaik-Export	Q <sub>pvt,sk</sub> = 0 kWh/a	PV <sub>export,sk</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Planungsbüro Jan Habenicht
Ausstellungsdatum	24.11.2023	Unterschrift	Holzbaumeister Jan Habenicht
Gültigkeitsdatum	24.11.2033		
Geschäftszahl			

Planungsbüro Jan Habenicht  
 8500 Weesbühlweg 1771  
 8577/627 37012  
 office@janhabenicht.at  
 www.janhabenicht.at

## Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine gut geschnittene und gepflegte **3,5-Zimmer-Wohnung** mit knapp **83 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** im **1. Obergeschoss** eines Mehrparteienhauses in Knittelfeld. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: **Vorraum, Badezimmer mit Wanne, WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer** sowie ein **Kinderzimmer**. Auch ein **Kellerabteil** und ein **Abstellraum** im **Stiegenhaus** sind der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung ist sehr gepflegt und wurde seitens der bisherigen Bewohner gut erhalten. Sämtliche **Möbel** auf den Fotos werden von den derzeitigen Bewohnern **entfernt**, die **Küche** kann **bei Bedarf abgelöst** werden. Aufgrund der Nähe zu vielen attraktiven Arbeitgebern in der Gegend, wie beispielsweise die ÖBB, Landforst Knittelfeld etc. eignet sich das Objekt auch optimal als **Anlegerwohnung**.

Die Wohnung wird um den Preis von **79.900 € inkl. Carport** verkauft, das Gebäude selbst sowie die Wohnung wurden **2001 umfassend saniert**. Das Objekt wird mittels **Pelletszentralheizung** beheizt, für die Warmwasserbereitung steht zusätzlich eine **Solaranlage** zur Verfügung. Das Wohnhaus verfügt auch über einen **Gemeinschaftsgarten**, der an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt. Die **Küche** kann **bei Bedarf abgelöst** werden und ist erst ca. 2,5 Jahre alt.

Die **Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten** sind als **Akontobetrag** bereits in der **Monatsvorschreibung** der Hausverwaltung von 410,37 € pro Monat brutto **enthalten** (Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser, Carport-Betriebskosten und Instandhaltungsrücklage). Der Kontostand der **Instandhaltungsrücklage** beläuft sich **per 31.12.2025** auf **10.163,74 €** und wird für künftige Investitionen in die Liegenschaft herangezogen. Gemäß Eigentümerversammlung vom November 2024 wird je nach Förderungsmöglichkeit über den Fenstertausch der Liegenschaft nachgedacht, in den vergangenen Monaten wurden bereits viele Punkte der letzten Eigentümerversammlung abgearbeitet. So wurde **2025** eine **neue Gegensprechanlage** installiert, teilweise das **Stiegenhaus** sowie die **Eingangstüre gemalt, umfassendere Adaptierungen** und Wartungsarbeiten an der **Heizung** vorgenommen, sowie ein **neuer Müllraum samt Einzäunung** geschaffen. Anlagenpflege und Stiegenhausreinigung werden im Haus organisiert und mit der Wohnungseigentumsgemeinschaft abgerechnet, der Winterdienst wird von sämtlichen Bewohnern des Hauses gemeinschaftlich durchgeführt.

### Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **3,5-Zimmer-Wohnung** im **1. OG**
- **gepflegter Wohnungszustand**

- ca. **83,20 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **Sanierung des Gebäudes 2001** inkl. Fenster, Leitungen, Heizung, Dach etc.
- **Adaptierungen 2025** (Gegensprechanlage, Müllplatz, tw. Stiegenhausmalerei, Heizungsüberarbeitung)
- **zugewiesenes Carport** und **freie Parkplätze** vor dem Haus
- **Abstellraum** im **Halbstock** und geräumiges **Kellerabteil**
- **begehrte Lage** am **Ortsrand Knittelfelds**
- Kaufpreis: **79.900 €** inkl. Carport
- Küchenübernahme gegen Ablöse möglich!
- **Verfügbar ab 01.07.2026**

*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 Weigl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!*

*KI Hinweis: Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet (Entfernung von persönlichen Gegenständen bzw. Personen, Änderung der Belichtung etc.).*

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap