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



Objektnummer: 6349/1571

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1894
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,28 m²
Nutzfläche:	86,32 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,69 m²
Heizwärmebedarf:	E 154,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	74.900,00 €
Kaufpreis / m²:	867,70 €
Betriebskosten:	165,30 €
Heizkosten:	130,00 €
Sonstige Kosten:	115,07 €

Infos zu Preis:

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







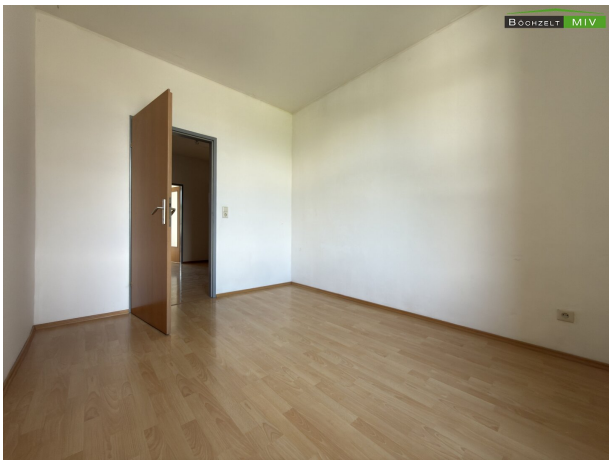

BÖCHZELT MIV


JA NEIN
BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV











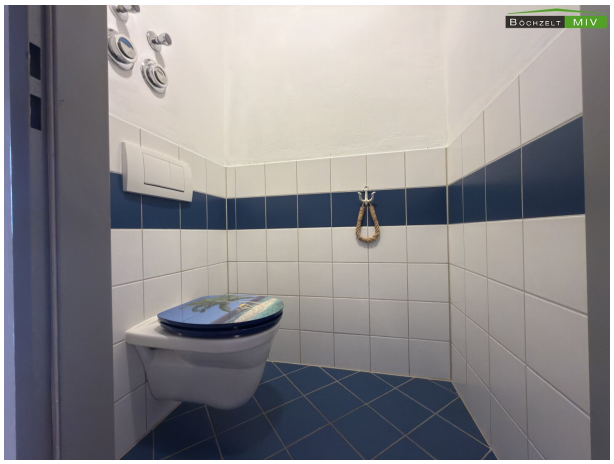










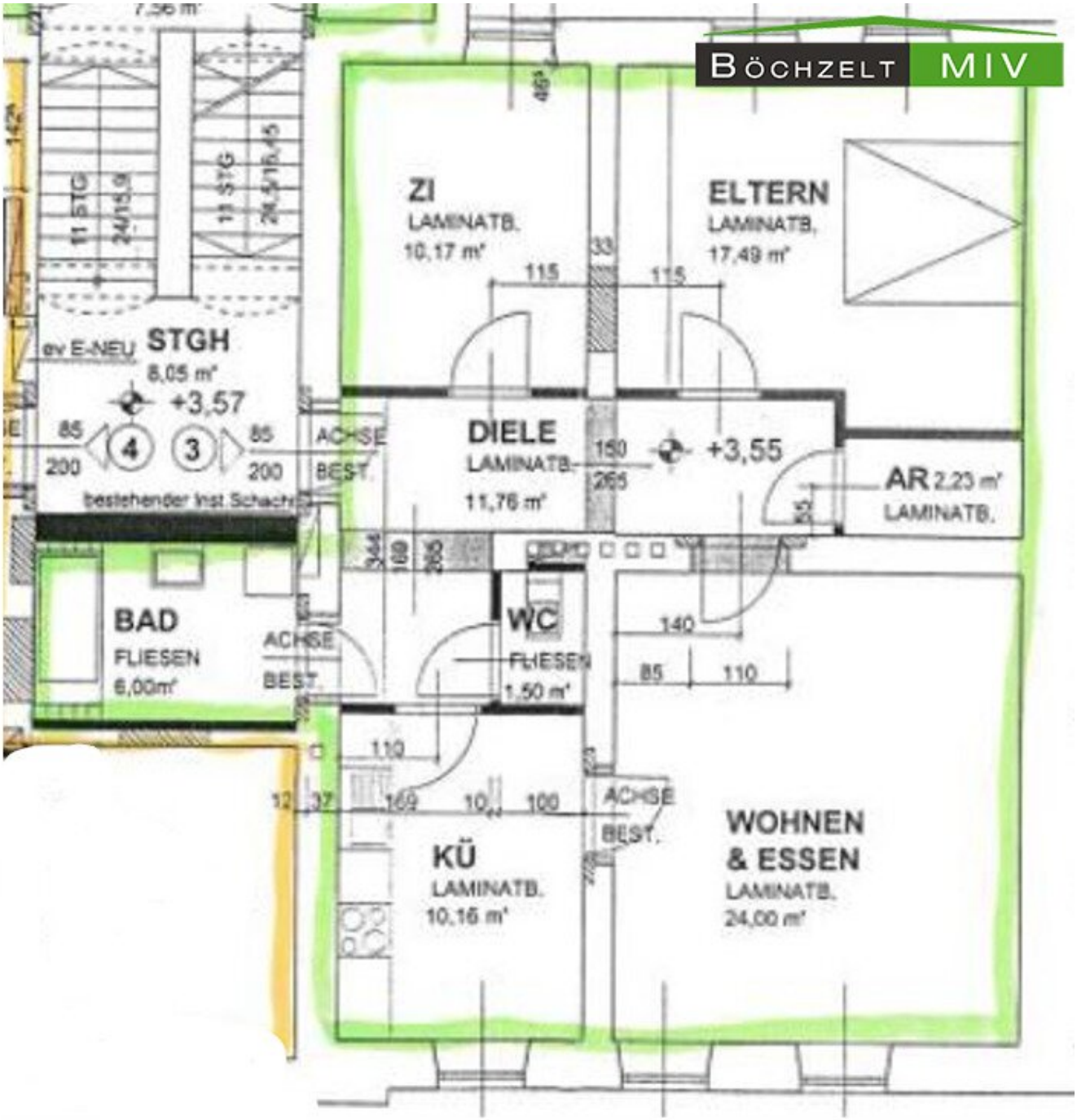


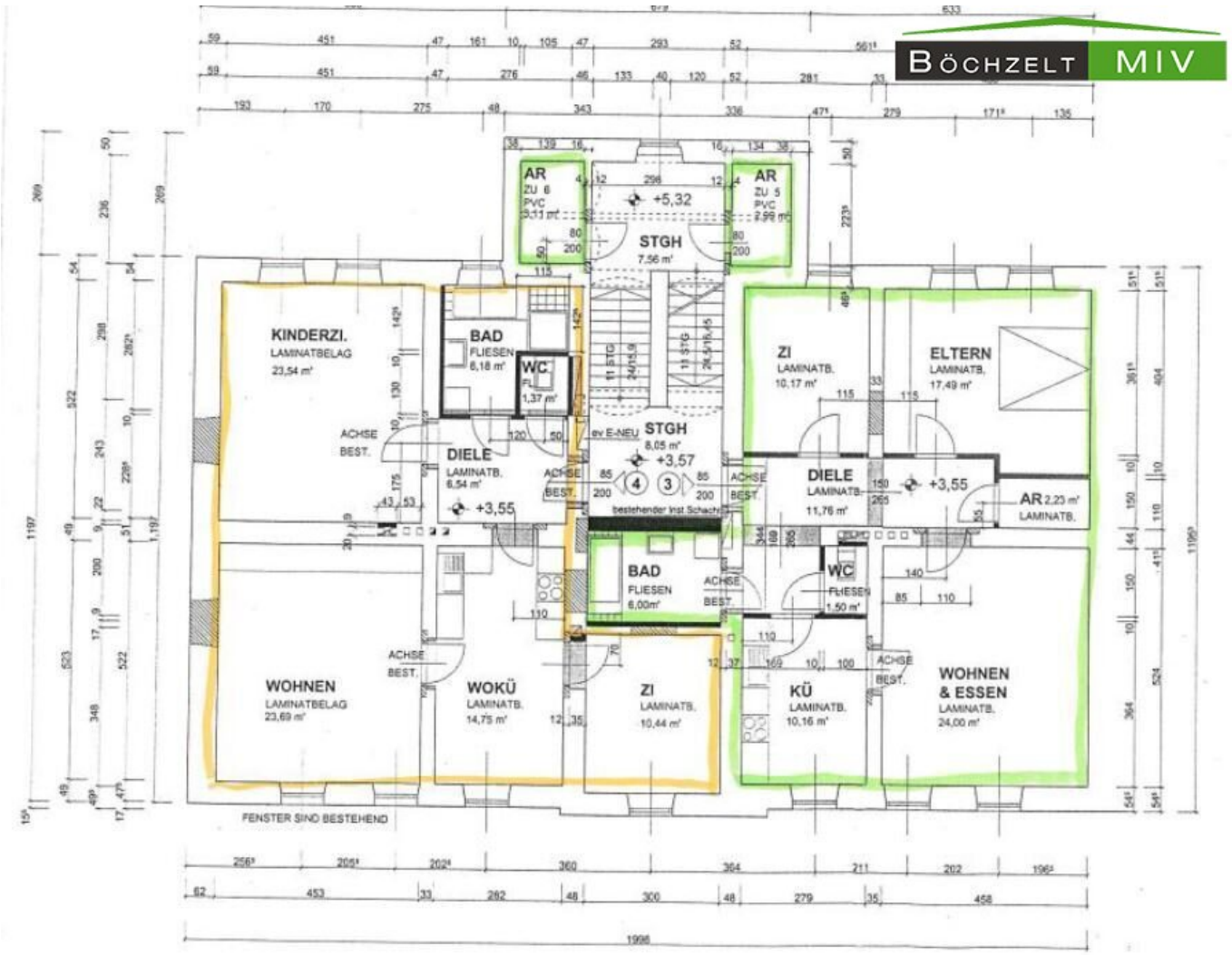




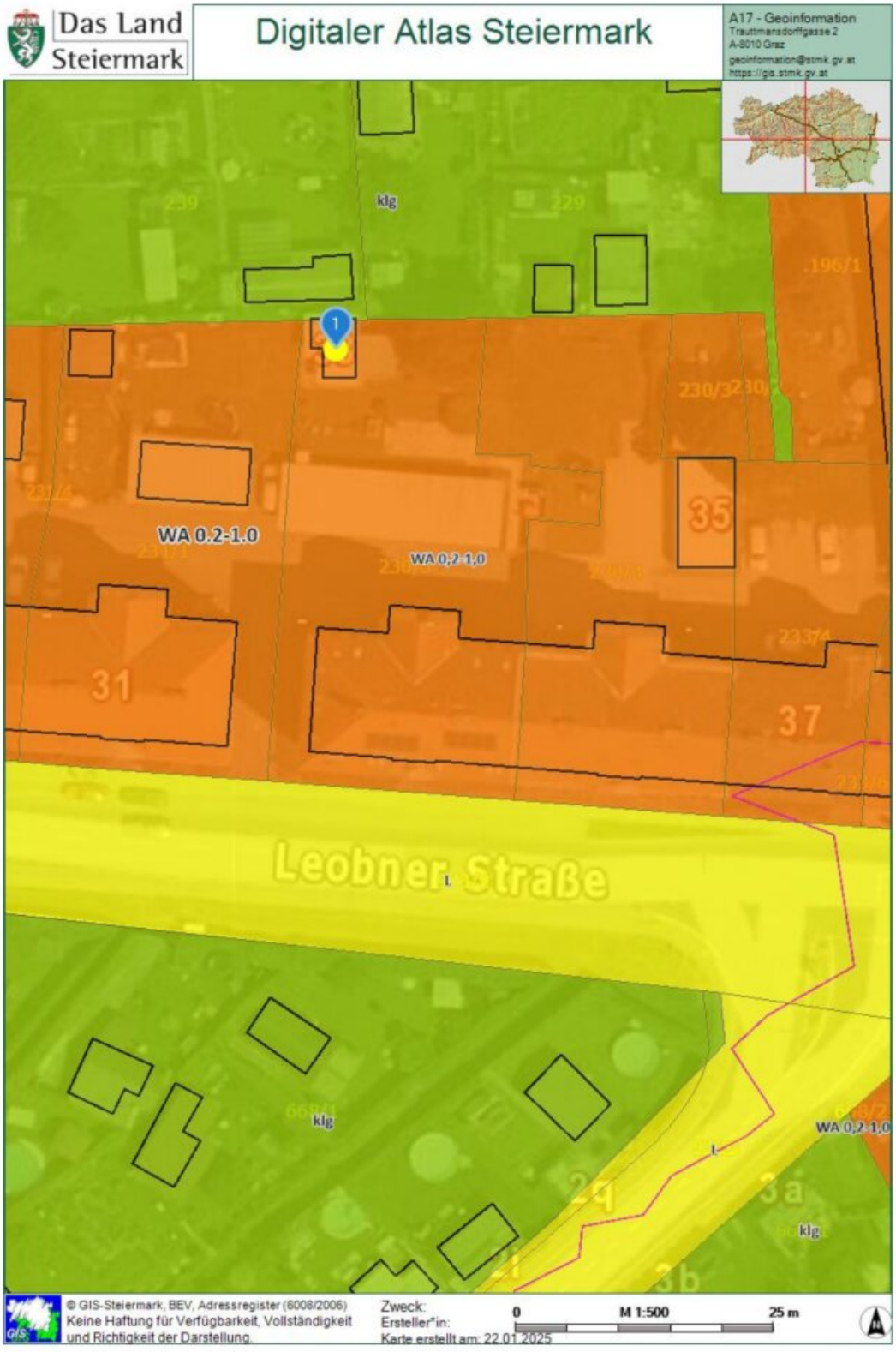




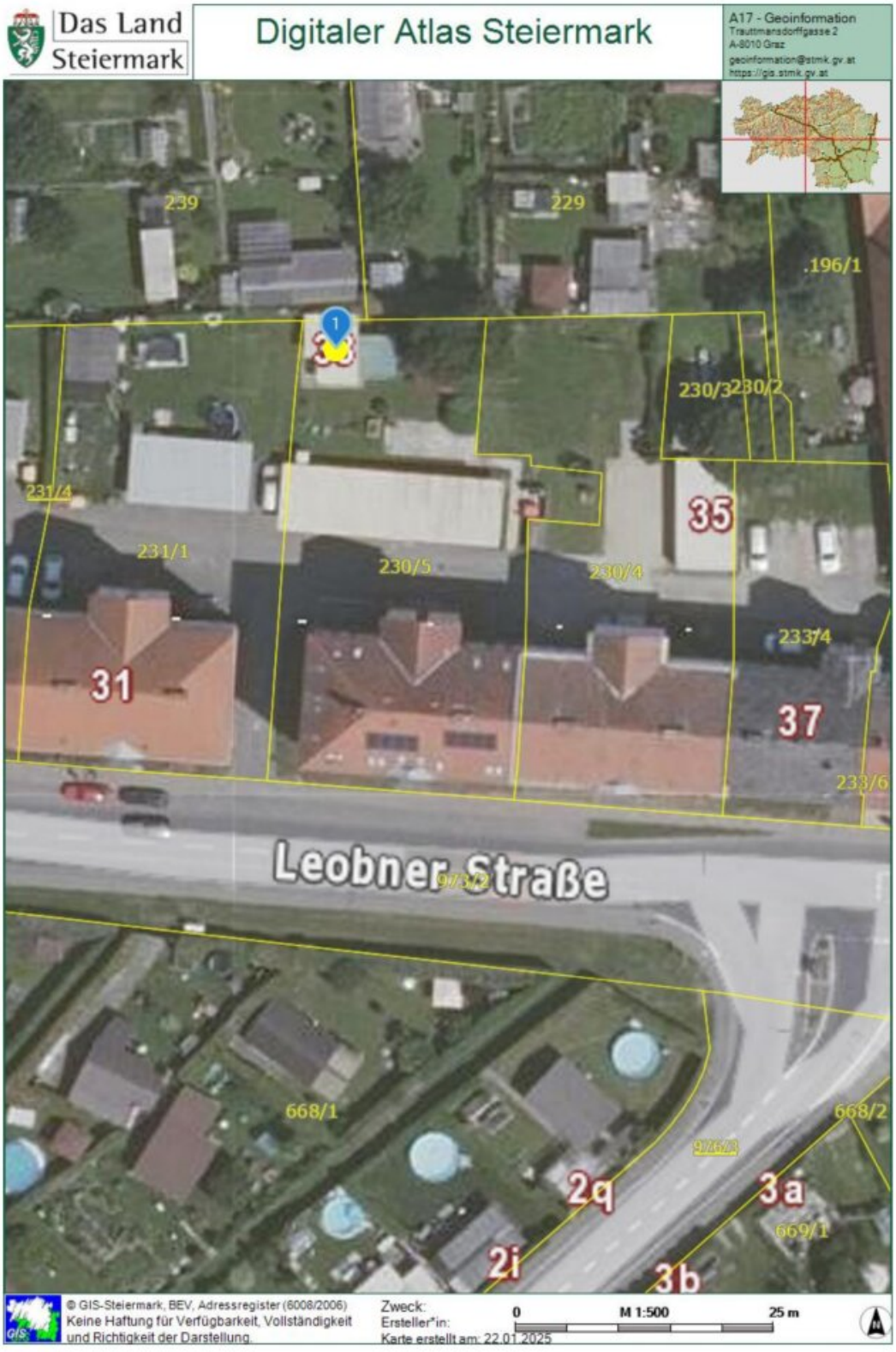

BÖCHZELT MIV
ZI
LAMINATB.
10,17 m²
ELTERN
LAMINATB.
17,49 m²
STGH
8,05 m²
+3,57
ev E-NEU
bestehender Inst.Schacht
DIELE
LAMINATB.
11,76 m²
+3,55
AR 2,23 m²
LAMINATB.
BAD
FLIESEN
6,00m²
WC
FLIESEN
1,50 m²
KÜ
LAMINATB.
10,16 m²
WOHNEN
& ESSEN
LAMINATB.
24,00 m²
ACHSE
BEST.


AR
ZU 6
PVC
3,11 m²
+5,32
AR
ZU 5
PVC
2,99 m²
STGH
7,56 m²
KINDERZI.
LAMINATBELAG
23,54 m²
BAD
FLIESEN
6,18 m²
WC
FL
1,37 m²
ZI
LAMINATB.
10,17 m²
ELTERN
LAMINATB.
17,49 m²
ACHSE
BEST.
DIELE
LAMINATB.
6,54 m²
+3,55
ev E-NEU
STGH
8,05 m²
+3,57
bestehender Inst Schacht
DIELE
LAMINATB.
11,76 m²
+3,55
AR 2,23 m²
LAMINATB.
BAD
FLIESEN
6,00m²
WC
FLIESEN
1,50 m²
WOHNEN
LAMINATBELAG
23,69 m²
WOKÜ
LAMINATB.
14,75 m²
ZI
LAMINATB.
10,44 m²
KÜ
LAMINATB.
10,16 m²
WOHNEN
& ESSEN
LAMINATB.
24,00 m²
FENSTER SIND BESTEHEND

BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV
ecotech Steiermark

BEZEICHNUNG	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, 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 (PEBern.) und einen nicht erneuerbaren (PEBn.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 1976 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.

BÖCHZELT MIV

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ecotech Steiermark

GEBÄUDEKENNDATEN

						EA-Art:	K
Brutto-Grundfläche (BGF)	1.058,4 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung		
Bezugsfläche (BF)	846,7 m²	Heizgradtage	4.389 Kd	Solarthermie	0 m²		
Brutto-Volumen (VB)	3.614,5 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	0,0 kWp		
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.331,9 m²	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Stromspeicher	0,0 kWh		
Kompaktheit A/V	0,37 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung		
charakteristische Länge (lc)	2,71 m	mittlerer U-Wert	1,07 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)			
Teil-BGF	0,0 m²	LEK_T-Wert	68,10	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme		
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)			
Teil-VB	0,0 m³						

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	114,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	114,2 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	216,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,88

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	163.147 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	154,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	163.147 kWh/a	HWB_{SK} =	154,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{ww} =	10.817 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	260.307 kWh/a	HEB_{SK} =	245,9 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	4,77
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,28
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,50
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	24.107 kWh/a	$HHSB_{SK}$ =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	284.414 kWh/a	EEB_{SK} =	268,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	337.606 kWh/a	PEB_{SK} =	319,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEB,n.ern,SK}$ =	58.284 kWh/a	$PEB_{n.ern,SK}$ =	55,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEB,ern,SK}$ =	279.322 kWh/a	$PEB_{ern,SK}$ =	263,9 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2,SK}$ =	11.647 kg/a	$CO2_{SK}$ =	11,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,00
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PV_{Export,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

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

Planungsbüro Jan Habenicht
[illegible]

Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine gut geschnittene und gepflegte **3,5-Zimmer-Wohnung** mit knapp **83 m² 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. 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 **74.900 € 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 **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**, **umfassandere 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 m² 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: **74.900 €** 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 Weikl 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