

**Modernisierungsbedürftige  
2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Kaminanschluss  
in begehrter Lage von Knittelfeld**



**Objektnummer: 6349/1603**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse 8
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1957
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	49.900,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	922,37 €
Betriebskosten:	118,23 €
USt.:	11,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

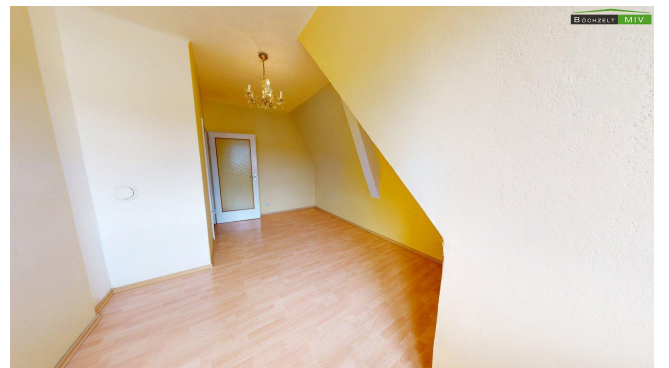


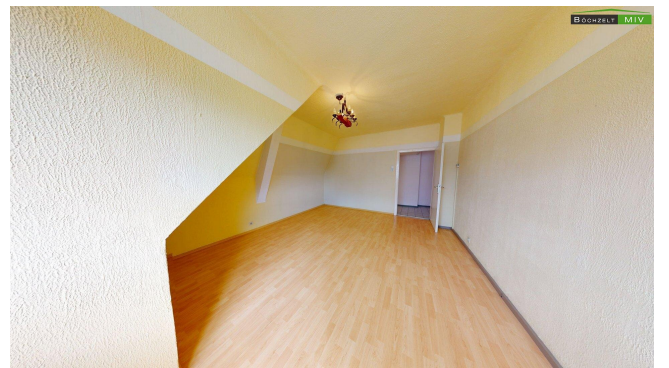
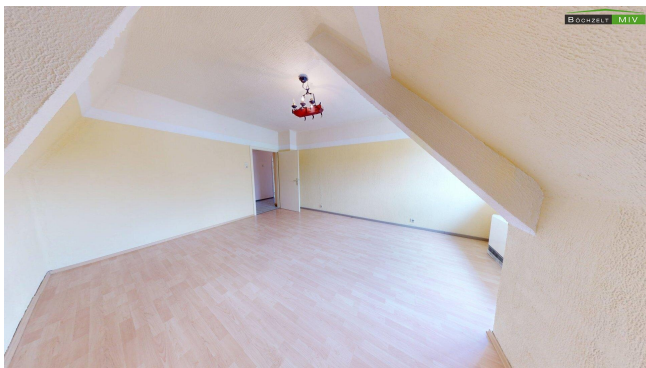
**Tobias Weigl**

Böchzelt Immobilien GmbH  
Kapuzinerplatz 5











 Matterport Property Report:

**Rosegggasse 8 Top 8, Knittelfeld**

Gross Floor Area - Full Property 65,4 m<sup>2</sup> | Floor 1 65,4 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on  
 Matterport

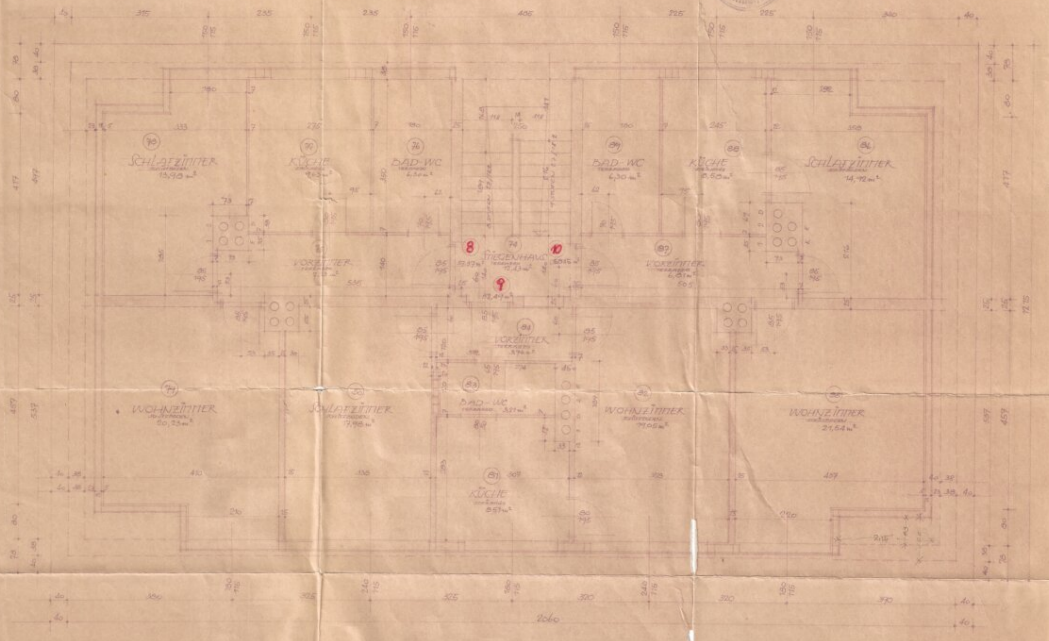


Abrechnung

WOHNHAUS-WIEDERAUFBAU  
ROSEGGERGASSE 8  
Kärntnerfeld

1:50

Dachgeschoss



VERBAUND 11. NOVEMBER 1957  
70 BRUNNENSTRASSE 100 VIENNA  
AUSTRIA

Zimmer	Breite	Länge	Maße	Höhe	Größe
Badezimmer	3,64 m	1,75 m	3,64 m	<b>BÖCHZELT</b>	<b>MIV</b>
Flur	1,35 m	5,25 m	1,35 m x 5,25 m	2,62 m	6,90 m <sup>2</sup>
Küche	3,46 m	2,40 m	3,46 m x 2,40 m	2,63 m	8,30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	-	-	-	2,65 m	13,40 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5,39 m	3,90 m	5,39 m x 3,90 m	2,64 m	19,10 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>54,10 m<sup>2</sup></b>

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**BÖCHZELT MIV**

gebäuedoktor.at  
**Reiter GmbH**  
Körösstraße 144, 8010 Graz  
T: +43/316/225503  
office@reiter-gmbh.com

<b>BEZEICHNUNG</b>	Rosegggasse 8, 8720 Knittelfeld; GZ: 2657_N1 (0358)		
Gebäude(-teil)	EG bis DG	Baujahr	1958
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2000
Straße	Rosegggasse 8	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	247/13	Seehöhe	626 m

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

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2,SK</sub>	f <sub>GEE</sub>
A ++				
A +				
A				
B				
C	C	C	B	C
D				
E				
F				
G				

**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 Hilfsenergien.

**HHSB**: 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 Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich 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-ren</sub>) Anteil auf.

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

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 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.

AX3000 - Energieausweis (20190705) V2018

# Energieausweis für Wohngebäude

**oib** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUQUALITÄT

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

**BÖCHZELT MIV**

**gebäudedoktor**  
**Reiter GmbH**  
Körbstraße 144, 8010 Graz  
T: +43 (0) 316/255503  
office@reiter-gmbh.com

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	909,3 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	2,45 m	mittlerer U-Wert	0,44 W/m <sup>2</sup> K
Bezugsfläche	727,5 m <sup>2</sup>	Heiztage	266 d/a	LEK-WERT	29,27
Brutto-Volumen	2945,8 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	4191 Kd/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1200,06 m <sup>2</sup>	Klimaregion	ZA	Bauweise	mittelschwer
Kompaktheit (AV)	0,41	Norm-Außentemperatur	-16,0 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB <sub>Ref,RK</sub>	47,9	kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf		HWB <sub>RK</sub>	47,9	kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A. Nachweis über fGEE geführt	E/LEB <sub>RK</sub>	101,0	kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f <sub>GEE</sub>	1,14	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	54 735 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub>	60,2	kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	54 735 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	60,2	kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	11 617 kWh/a	WWWB	12,8	kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	92 477 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	101,7	kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub>	1,39	
Haushaltsstrombedarf	14 936 kWh/a	HHSB	16,4	kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	107 413 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	118,1	kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	150 248 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	165,2	kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	130 655 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub>	143,7	kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	19 593 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub>	21,5	kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen (optional)	26 678 kg/a	CO <sub>2,SK</sub>	29,3	kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	1,14	
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>		kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Reiter GmbH - gebäudedoktor.at
Ausstellungsdatum	14. Februar 2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	14. Februar 2030		

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.

2

## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Wohnung in der Rosegggasse 8, Top 8, ist eine **helle Dachgeschosswohnung** mit rund **54 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im **3. Obergeschoss / Dachgeschoss** ohne Lift. Sie besticht durch eine **praktische Raumaufteilung** und eine **ruhige, zugleich zentrale Lage** in Knittelfeld. Die Wohnung weist **Modernisierungsbedarf**, insbesondere im Bereich Bad/WC und bei Teilen der Oberflächen, auf und bietet damit viel Potenzial für Käufer, die sich ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Durch den vorhandenen **Kaminanschluss**, den **Vollwärmeschutz** des Hauses und die bereits eingebauten **Kunststofffenster** gibt es eine solide technische Basis für eine zeitgemäße Modernisierung. Ein **Gemeinschaftsgarten** runden dieses Paket ab.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen **zentralen Vorraum**, von dem aus alle weiteren Räume erreichbar sind. Direkt angrenzend befindet sich das **Badezimmer** mit Wanne und WC und einem **großen Fenster**, was für gute Belichtung und Belüftung sorgt. Das **Badezimmer** ist in einem Zustand, der eine **umfassendere Modernisierung** empfehlenswert erscheinen lässt – hier bietet sich die Möglichkeit, eine moderne Badlösung mit Dusche oder Wanne, neuem Waschtisch und zeitgemäßer Verfließung zu verwirklichen. Die **Küche** ist als eigenständiger Raum ausgeführt und bietet ausreichend Platz für eine funktionale Küchenzeile sowie einen kleinen Essbereich. Die bestehende Ausstattung ist grundsätzlich nutzbar, entspricht aber nicht mehr heutigen Designansprüchen, sodass sich ein Austausch im Zuge einer Gesamtanierung anbietet. Die Bodenbeläge in der Wohnung bestehen überwiegend aus **Laminat, Linoleum** und **Fliesen** und sind, je nach individuellem Anspruch, teilweise zu erneuern oder zu überarbeiten. Das **Wohnzimmer** ist gut geschnitten und durch seine Lage im Dachgeschoss angenehm hell. Es bietet genügend Platz für eine gemütliche Sofa- und TV-Ecke sowie ggf. einen kleinen Arbeitsbereich. Das **Schlafzimmer** ist separat begehbar und bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank. Insgesamt zeichnet sich die Wohnung durch eine **kompakte, äußerst praktikable Raumaufteilung** mit klar getrennten Wohn- und Schlafbereichen sowie eigener Küche aus. Zur Wohnung gehört ein **zugeordnetes Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Kellerabteile im Haus sind **relativ großzügig dimensioniert**, was insbesondere für Haushalte ohne zusätzlichen Lagerraum von Vorteil ist. Das **Stiegenhaus** befindet sich in einem gepflegten Zustand, die Hausreinigung und der **Winterdienst** werden professionell organisiert.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt derzeit über eine **Elektroheizung** in allen Räumen. Ein besonderer Vorteil ist jedoch der vorhandene **Kaminanschluss**, der – vorbehaltlich fachlicher Prüfung durch den Rauchfangkehrer – die Möglichkeit bietet, einen **Zusatzofen (z.B. Holzofen)** zu installieren und damit ein behagliches Raumklima zu schaffen und die Heizkosten zu optimieren. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen **Elektroboiler** im Badezimmer. Die **Fenster** sind als **Kunststofffenster** ausgeführt und tragen in Verbindung mit dem **Vollwärmeschutz** der Fassade zu einem verbesserten Wärmeschutz und reduzierten

Wärmeverlusten bei.

Die **Reparaturrücklage** der gesamten Liegenschaft weist per **31.12.2025** einen Stand von rund **€ 32.231,81** aus. Damit besteht eine **solide Rücklagenbasis**, die für künftig notwendige Instandhaltungsmaßnahmen herangezogen werden kann. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen wird ab Jänner 2026 eine **Mindestdotierung der Rücklage von € 1,13 pro m<sup>2</sup> Nutzfläche** berücksichtigt, was zu einer gewissen Anpassung der laufenden Vorschriften führt. Aus der Vorausschau der Hausverwaltung geht hervor, dass mit **indexbedingten Erhöhungen** einzelner Betriebskostenpositionen (z.B. Müll, Wasser, Kanal) zu rechnen ist und als geplante Maßnahme die **Weiterführung der TÜV-Prüfung Gebäudesicherheit gemäß Ö-Norm** vorgesehen ist. Größere, außergewöhnliche Sanierungsmaßnahmen sind dem Protokoll der Hausversammlung derzeit nicht zu entnehmen.

Diese Wohnung in der Rosegggasse 8, Top 8, bietet eine **interessante Kombination aus guter Lage, solider Gebäudesubstanz und attraktivem Entwicklungspotenzial**. Die **gute Raumaufteilung**, der **Kaminanschluss**, der **Vollwärmeschutz**, die **Kunststofffenster** sowie das **zugeordnete Kellerabteil** bilden eine solide Basis. Mit überschaubarem Investitionsaufwand in **Bad/WC, Oberflächen, Küche und ggf. Heizsystem (z.B. moderne Infrarotpaneele)** lässt sich hier ein zeitgemäßer Wohnstandard realisieren. Knittelfeld und die Region Murtal bieten darüber hinaus eine **stabile Nachfrage** sowohl von Eigennutzern als auch von Anlegern, nicht zuletzt durch die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern und dem Red Bull Ring.

#### **Eckdaten und Ausstattungshighlights:**

- ca. **54 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im **3. Obergeschoss / Dachgeschoss**
- **2 Zimmer** plus separate Küche, Vorraum, Bad mit WC
- **Kaminanschluss** vorhanden (z.B. für Holzofen, vorbehaltlich Prüfung durch Rauchfangkehrer)
- **Dachgeschosswohnung** mit **Modernisierungsbedarf**– ideal für Eigengestalter

- **Elektroheizung** in allen Räumen, Warmwasser über Elektroboiler
- **Vollwärmeschutz** der Fassade und **Kunststofffenster**
- **gute Raumaufteilung** mit getrenntem Wohn- und Schlafbereich
- **separates WC mit Fenster**, Badezimmer sanierungsbedürftig
- **Laminat-, Linoleum- und Fliesenböden**
- **ruhige, begehrte Lage** in Knittelfeld mit guter Infrastruktur und Bergblick
- **Bahnhof Knittelfeld fußläufig erreichbar**
- **gebührenfreie Parkplätze** direkt vor dem Haus
- **geräumiges Kellerabteil** als zusätzlicher Stauraum
- laufende **Gebäudesicherheits-** und **Erhaltungsmaßnahmen** (TÜV, Blitzschutz, etc.)

*Haben wir Ihr Interesse an dieser Wohnung 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 und Terminabsprachen zur Verfügung!*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <650m

Apotheke <450m

Krankenhaus <1.350m

**Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <1.075m

**Nahversorgung**

Supermarkt <375m

Bäckerei <700m

Einkaufszentrum <7.050m

**Sonstige**

Bank <275m

Geldautomat <275m

Post <925m

Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <200m

Autobahnanschluss <1.350m

Bahnhof <325m

Flughafen <7.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap