

**Bungalow in begehrter Aussichtslage mit Blick über +++  
Weißkirchen +++**



**Objektnummer: 6349/1598**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Penkenbach 36
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8741 Baierdorf
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	183,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 263,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,23
Kaufpreis:	279.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.520,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

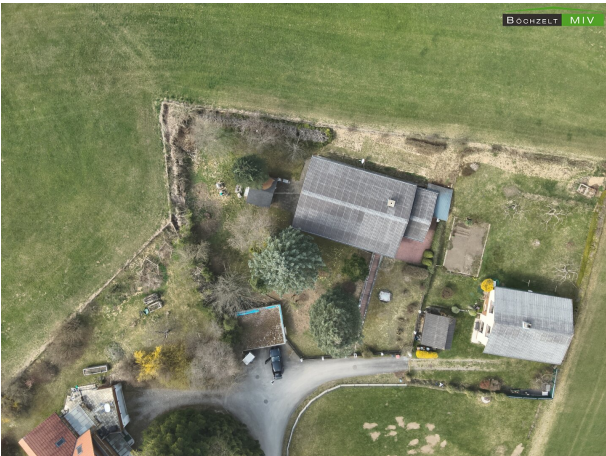
## Ihr Ansprechpartner



**Tobias Weikl**

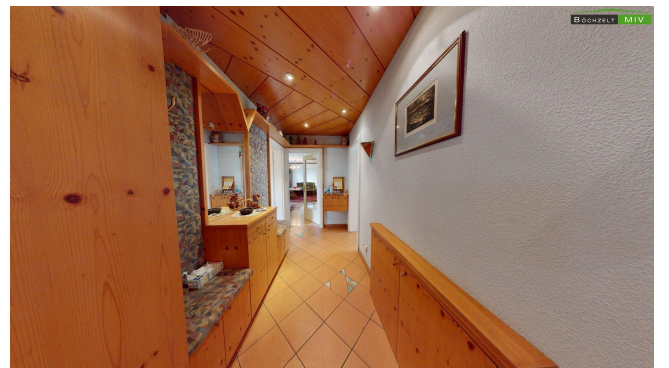
Böchzelt Immobilien GmbH  
Kapuzinerplatz 5  
8720 Knittelfeld



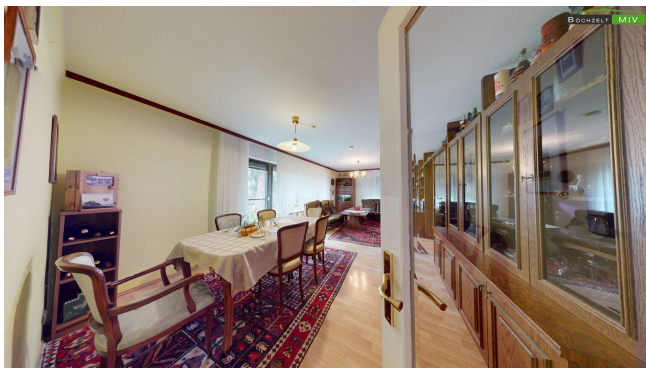




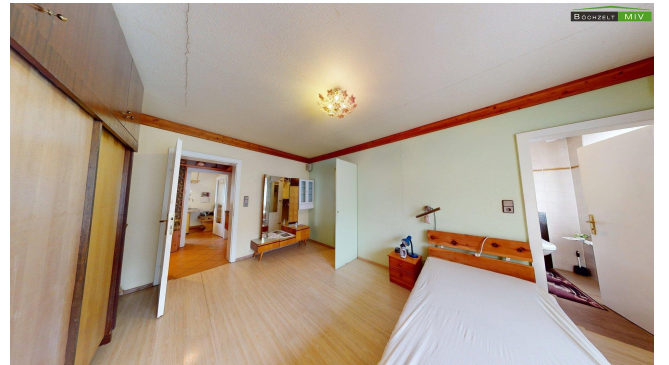


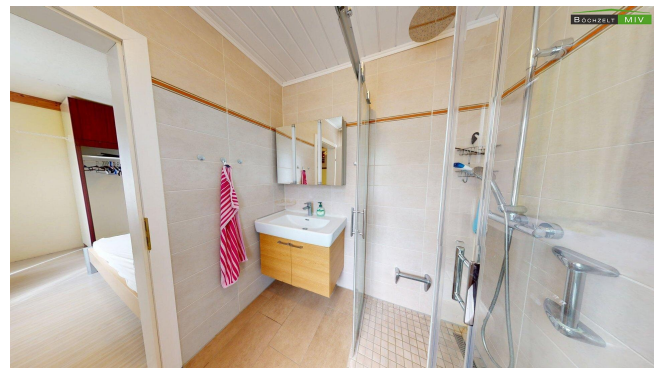


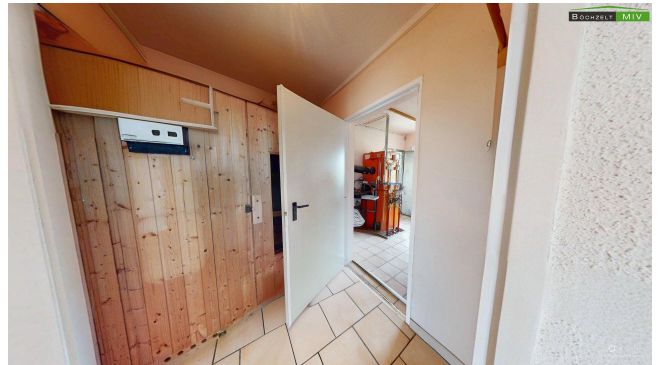




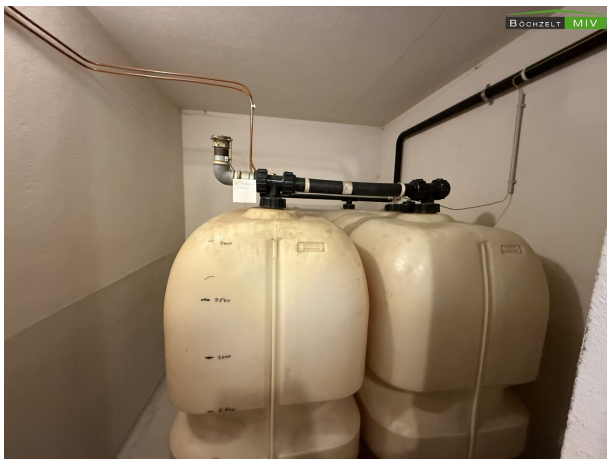
















**Matterport Property Report:**

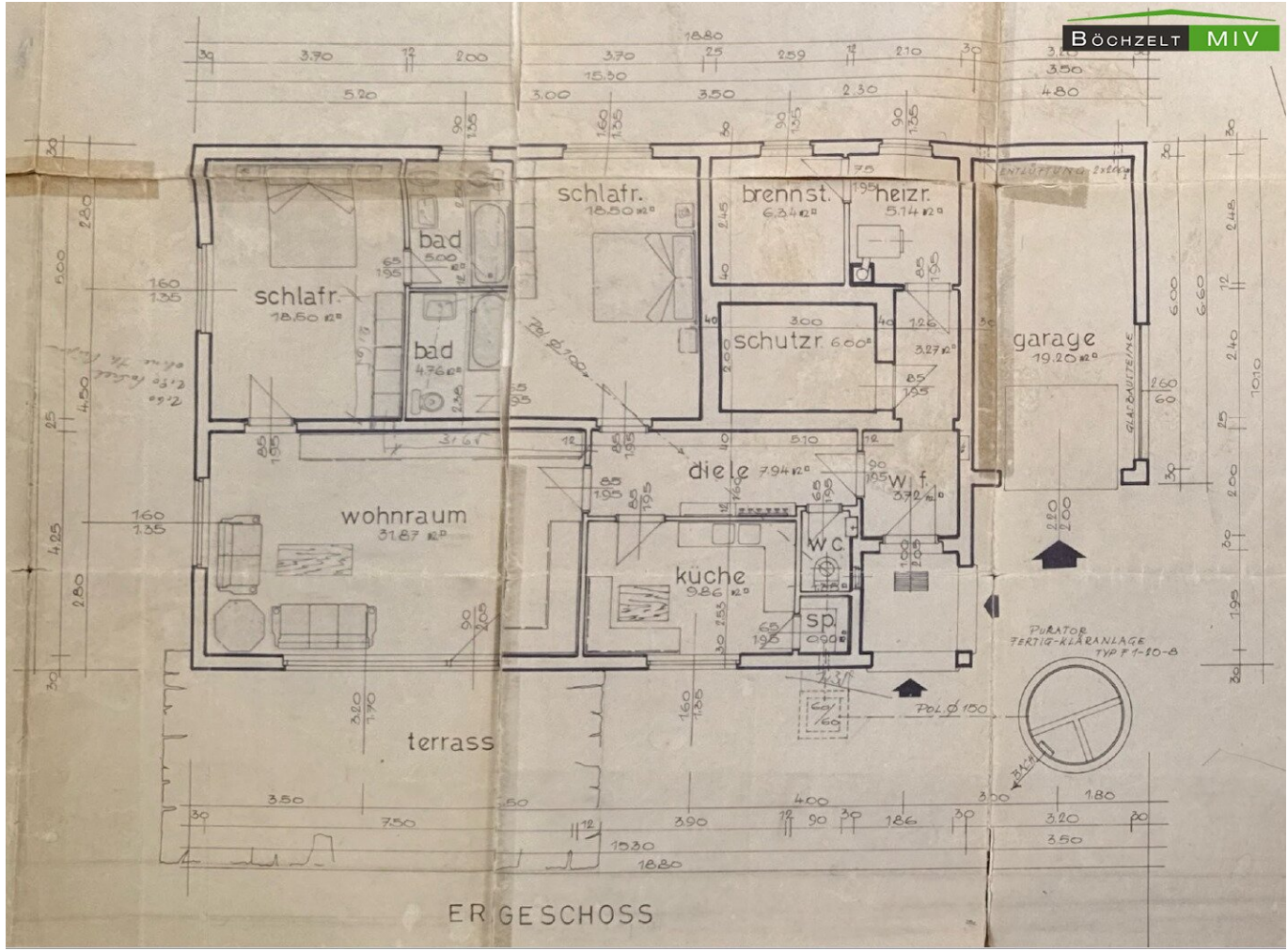
**Am Penkenbach 36, Weißkirchen**

Gross Floor Area - Full Property 173,5 m² | Floor 1 173,5 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

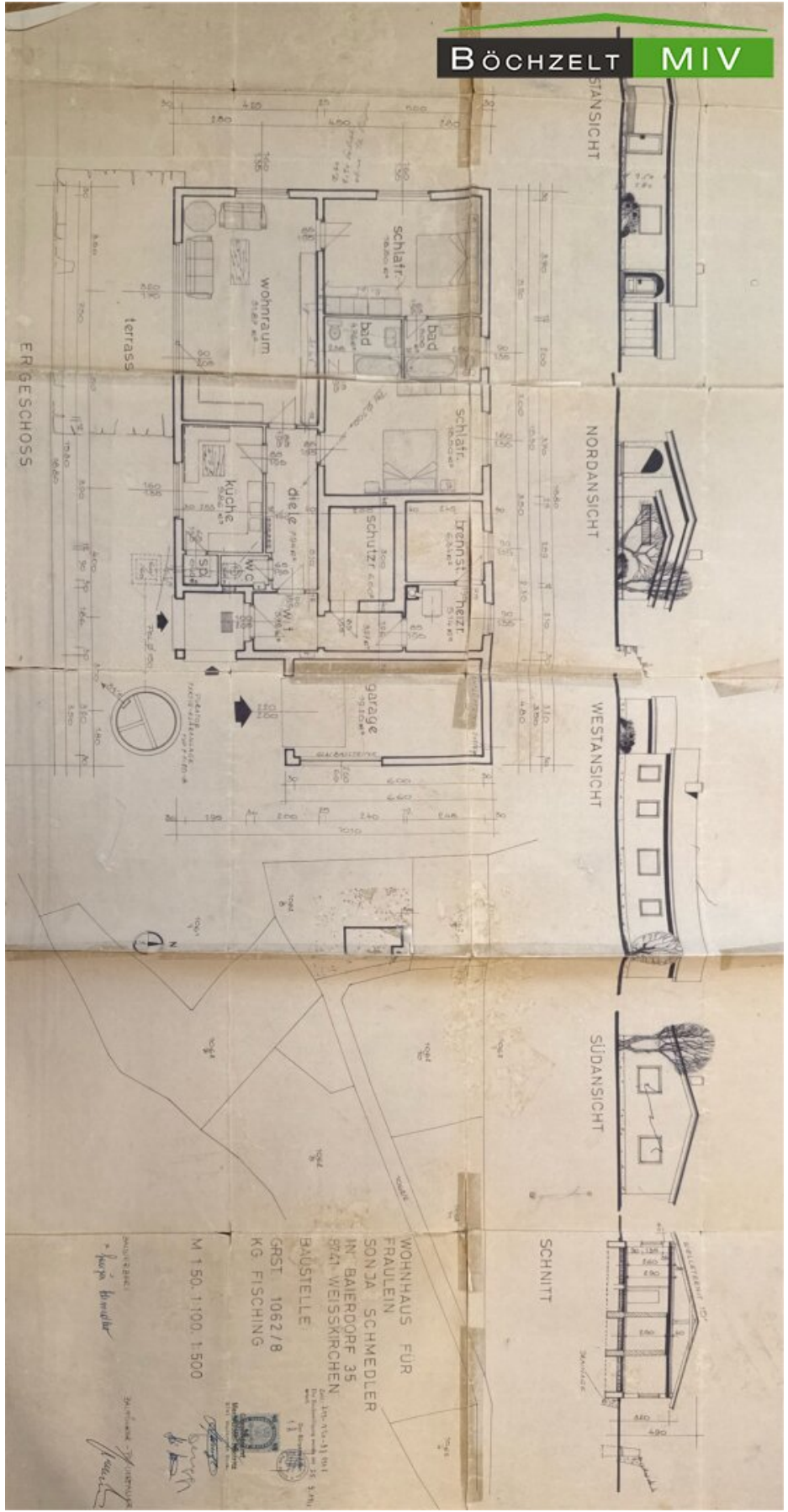
Visit 3D space on  
Matterport





ER GESCHOSS





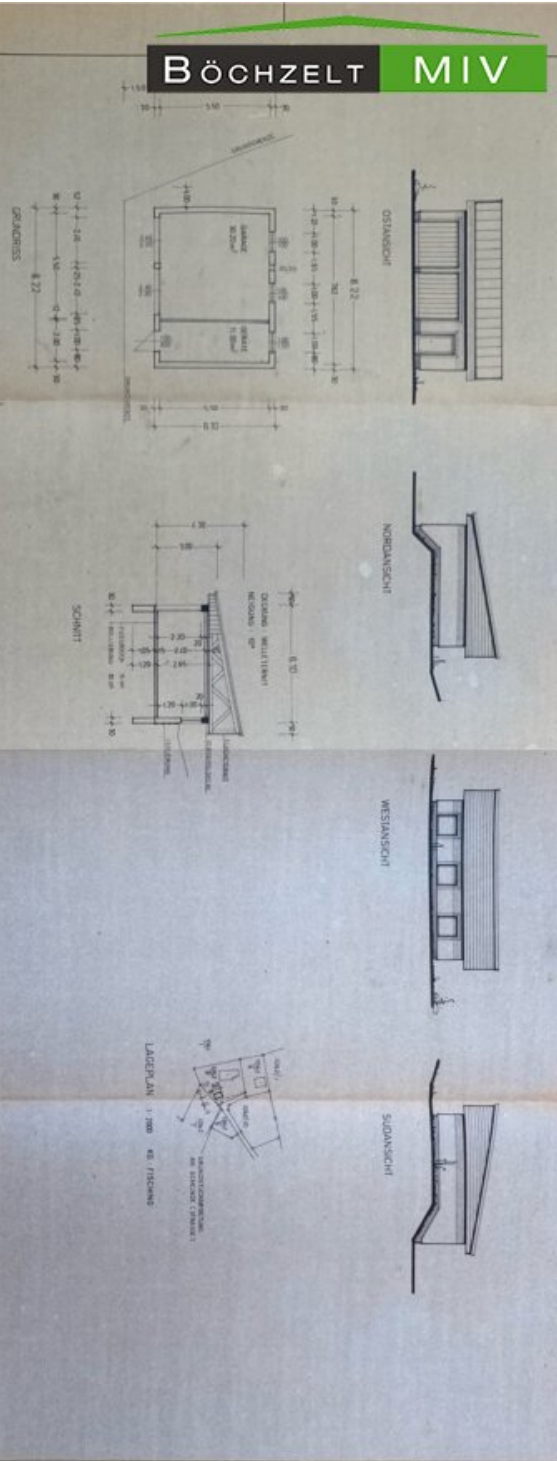
WOHNHAUS FÜR  
 FRAULEIN  
 SONJA SCHWEDLER  
 IN BAIRDORF 35  
 8741 WEISSKIRCHEN

BAUSTELLE  
 GRST. 1062/8  
 KG FISCHING

M 1:50, 1:100, 1:500

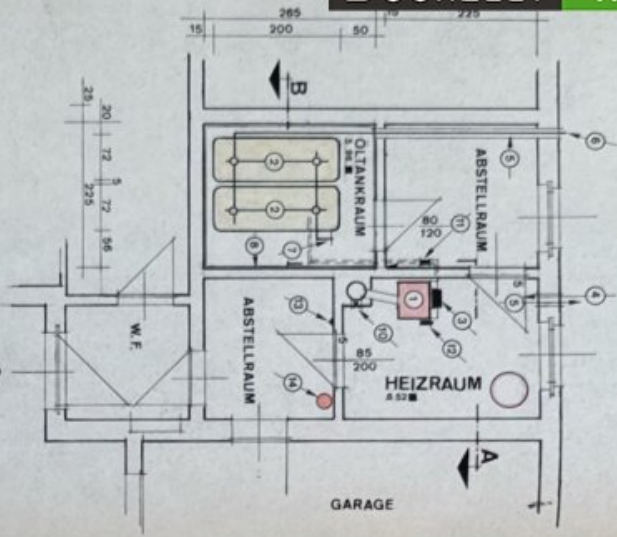
Architect's signature and stamp are visible at the bottom.

# BÖCHZELT MIV

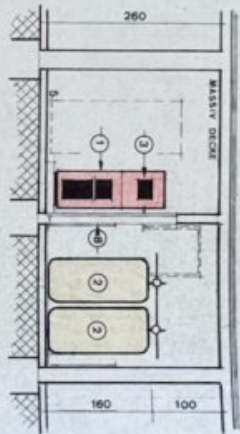


BAUHERRE	BAUHERRE
BAUFÜHRER	BAUFÜHRER
PLANUNG	PLANUNG
<p><b>STATISCHES</b>  <b>A. HAIDEN &amp; SÖHNE</b>          ARCHITECTEN- u. INGENIEURBÜRO          1010 WIEN, BRUNNENSTRASSE 10</p>	
<p><b>EINREICHPLAN</b></p> <p>GEBÄUDE MIT GEBÄUDEPLAN          BAUFÜHRER          BEZUGS- u. VERMÄSSUNG          FÜR DEN BODEN- u. VERMÄSSUNG          AM 1. JUNI 1910</p>	
Blatt	M 1:100

# BÖCHZELT MIV



**GRUNDRISS  
ERDGESCHOSS**



**SCHNITT A - B**

- |                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 1 KESSEL STREBEL CAMINO 25 K | 8 ZEMENTSCHLUFF        |
| 2 ÖLTANK WERIT 2 x 2000 LT.  | 9 ÖLSCHWELLE 5cm       |
| 3 BRENNER KLOCKNER KL 20     | 10 EXPLOSIONSKLAPPE    |
| 4 ZULUFT                     | 11 MAGNETVENTIL        |
| 5 ABLUFT                     | 12 BRANDSCHUTZSCHALTER |
| 6 TANKENTLÜFTUNG             | 13 FLUCHTSCHALTER      |
| 7 FULLEITUNG                 | 14 FEUERLÖSCHER        |

## EINREICHPLAN 1:50

FÜR EINE WARMWASSER PUMPENHEIZUNGSANLAGE FÜR FESTE U. FLÜSSIGE BRENNSTOFFE SOWIE EINEN ÖLLAGERRAUM IM ERDGESCHOSS BEIM WOHNHHAUS BERNHARD BLUMWEGGER IN BAIERDORF N. 63 POST 8741 WEISSKIRCHEN

BAUWERBER

HEIZUNGS - FIRMA

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Stadt- u. Bauverwaltung - Kt. M.  
SELFMAN GmbH,  
Heiz- und Kälteanlagenbau  
4470 ENNEPE, Ruyfstraße 80  
Tel. 0263 2174, 2175

OKTOBER 1986

## Wohnfläche

142,35

BÖCHZELT

MIV

Schlafzimmer

Wohnzimmer

31,87

Schlafzimmer mit SR und Bad

28,26

Flur/Gang

14,93

ehem. Garage (Büro und Weinkeller)

19,20

Bad (WC + Speis)

2,25

Küche

9,86

ehem. Schutzraum

6,00


Heizraum

5,14

Tankraum

6,34

A17 - Geoinformation  
Trauttmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>







Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65009 Fisching  
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 270

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3452/2019

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1062/8	GST-Fläche	*	1580
	Bauf.(10)		226
	Gärten(10)		1354 Am Penkenbach 36

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 3181/1977 Grunddienstbarkeit Wasserbezug, Wasserleitung an EZ 269
- b 3275/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 183
- 2 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 1/1
- Herbert Fritz
- GEB: 1941-06-10 ADR: Am Penkenbach 36, Baierdorf 8741
- j 1759/1999 IM RANG 638/1999 Kaufvertrag 1999-02-23 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 5 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

# Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	8741 - Am Penkenbach 36	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1978
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Am Penkenbach 36	Katastralgemeinde	Fisching
PLZ/Ort	8741 Weißkirchen in Steiermark	KG-Nr.	65009
Grundstücksnr.	1062/8	Seehöhe	724 m

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

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

**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 **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<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  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	149,7 m <sup>2</sup>
Bezugsfläche (BF)	119,7 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>G</sub> )	478,9 m <sup>3</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	461,9 m <sup>2</sup>
Kompaktheit (A/V)	0,96 1/m
charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> )	1,04 m
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>
Teil-BF	- m <sup>2</sup>
Teil-V <sub>G</sub>	- m <sup>3</sup>

## Wohnen

Heiztage	365 d
Heizgradtage	4766 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-15,9 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,720 W/m <sup>2</sup> K
LEK <sub>v</sub> -Wert	71,10
Bauweise	schwere

## EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Öl
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Re,GRK</sub> = 189,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>GRK</sub> = 189,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>GRK</sub> = 277,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,GRK</sub> = 2,17
Erneuerbarer Anteil	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,ReLSK</sub> = 39 491 kWh/a	HWB <sub>ReLSK</sub> = 263,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> = 38 115 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 254,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 1 147 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,ReLSK</sub> = 53 316 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 356,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,92
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,27
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,31
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 2 079 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 55 395 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 370,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 67 875 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 453,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ni,ern</sub>,SK</sub> = 65 887 kWh/a	PEB <sub>ni,ern,SK</sub> = 440,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>ern</sub>,SK</sub> = 1 987 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 13,3 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2<sub>eq</sub>,SK</sub> = 16 902 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 112,9 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 2,23
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Steinberger Bau GmbH
Ausstellungsdatum	14.04.2026	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	13.04.2036		
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.

Orto- Gemeinde

Maria-Buch-Feistritz

Zahl: 719-131-9/1978

Gegenstand: Sonja Schmedlor, 8740  
Zeltweg, Bahnseile 13; Neubau eines  
Einfamilienwohnhauses mit Garage.

## Bescheid

Mit der Eingabe vom 16.8.1978 hat ~~haben~~ die Konsenswerberin  
Sonja Schmedlor

in 8740 Zeltweg, Bahnseile Nr. 13 um die Erteilung der Baubewilligung  
für <sup>2)</sup> Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem ~~XXX~~  
Dau <sup>3)</sup>-Grundstück-~~en~~ <sup>XX</sup> Nr. 1002/8 der Katastralgemeinde  
Pisching angesucht.

Hierüber wurde am 25.09.1978 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung  
durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte <sup>4)</sup>:

**Siehe beigeflossene Verhandlungsschrift**

- <sup>1)</sup> Unzutreffendes ist zu streichen;  
<sup>2)</sup> hier ist die Benützungsort der zu verbauenden Grundstücke (z. B. Bau-, Garten-, Wiesengrundstück etc.) anzuführen;  
<sup>3)</sup> hier sind Art und Ort des Bauvorhabens, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben;  
<sup>4)</sup> hier sind Befund und Parteierklärungen (insbesondere soweit sich letztere gegen die Erteilung der Baubewilligung aussprechen) in Kurzform wiederzugeben. Reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennumeriert, hier einzufügen;

.....  
Gemeinde Maria Buch-Feistritz  
8741 Weißkirchen/Stmk.  
.....

GZ.: 131-9-Schl/1991

MBF, 17.04.1991

Betr.: Schlacher Hermann - Errichtung  
einer Doppelgarage mit Geräteraum;

B e s c h e i d

Mit der Eingabe vom 02. April 1991 hat der Bauwerber Schlacher Hermann in 8750 Judenburg, Am Hang 1 um die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung einer Doppelgarage mit Geräteraum auf dem Baugrundstück Nr.: 1062/8, KG Fischening angesucht.

Hierüber wurde am 16. April 1991 die örtliche und mündliche Verhandlung durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte:

S p r u c h

Das Ansuchen des Bauwerbers Schlacher Hermann in 8750 Am Hang 1 vom 02. April 1991 betreffend die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung einer Doppelgarage mit Geräteraum auf dem Baugrundstück NR.: 1062/8, KG Fischening wird gem. § 62 der STmk. Bauordnung 1968 i.d.g.F. mit der Maßgabe, daß die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen und hier anliegenden Pläne und Unterlagen einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, b e w i l l i g t und gleichzeitig folgendes vorgeschrieben:

## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Objekt ist ein **Einfamilienhaus in massiver Bungalowbauweise** auf einem großzügigen, ca. **1.580 m<sup>2</sup> großen Grundstück** in **besonderer Aussichtslage mit Blick über Weißkirchen**. Die Liegenschaft überzeugt durch die **ebenerdige Wohnsituation**, den liebevoll angelegten Garten mit Terrassenbereichen, Pavillon und Grillstelle sowie die **ruhige, grüne Umgebung mit unverbautem Hinterland**.

Das Wohnhaus wurde **1983 fertiggestellt** und präsentiert sich in für das Baualter typischer Ausstattung mit hochwertigem Tischlerausbau im Innenbereich. Das Objekt wurde über die Jahre gepflegt, weist aber **keine umfassenden energetischen Sanierungen** auf. Die räumliche Aufteilung und die große Fensterfront im Wohnbereich schaffen ein **helles, freundliches Wohnambiente mit direktem Gartenzugang**. Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Wohnhaus eine **Doppelgarage aus dem Jahr 1991** (derzeit aufgrund **Feuchtigkeitsschäden sanierungsbedürftig**) sowie eine **Gartenlaube/Gerätelaube** und ein **Pavillon**, die den Nutzwert des Gartens erhöhen.

Das Wohnhaus ist **nicht unterkellert** und erstreckt sich vollständig im **Erdgeschoss**: Im **Eingangsbereich** empfängt ein großzügiger **Vorraum mit Tischlereinbauten**, Holzvertäfelung an der Decke, Einbauspot und **gefliestem Boden mit Fußbodenheizung**. Von hier aus sind die Wohnräume sowie der Technik- und Nebenraumbereich erschlossen.

Das **Wohnzimmer** bietet dank **großer Fensterflächen** und einer Terrassentür viel Tageslicht und einen direkten Zugang in den Garten. Einbaumöbel aus Vollholz sowie ein **Laminatboden** prägen den Raum. Neben der **Fußbodenheizung** sind zusätzliche Heizkörper vorhanden.

Die **Küche** ist mit einer gepflegten **Vollholzküche** samt E-Geräten ausgestattet und verfügt über eine gemütliche **Ess-Ecke**. Auch hier ist eine Fußbodenheizung vorhanden.

Es stehen **zwei Schlafzimmer** zur Verfügung:

- Ein **Hauptschlafzimmer** mit Einbauschränk, Teppichboden, Fußbodenheizung, Heizkörpern und integrierter Beschallungsanlage.
- Ein weiteres **Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschränk** und Einbaumöbeln, ausgestattet mit Laminatboden, Fußbodenheizung und Heizkörpern.

Das **Hauptbadezimmer** wurde **modern saniert** und verfügt über eine **barrierefreie**,

**bodenebene Dusche**, WC, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank (Alibert). Es ist bis zur Decke verflies, mit Holzvertäfelung an der Decke und Fußbodenheizung ausgestattet.

Eine **Sauna**, in die Diele integriert, bietet zusätzlichen Wohnkomfort und ist laut Gutachten funktionsfähig und betriebsbereit.

Im Anschluss an den Wohnbereich befinden sich die **Haustechnik- und Nebenräume**:

- **Heizraum** mit Kombikessel für **Öl und Holz**, gefliestem Boden und modernisierter Steuerung,
- **Heizöllagerraum** mit zwei Kunststofftanks zu je 2.000 l (insgesamt ca. 4.000 l),
- **Waschküche** mit Anschlüssen für Waschmaschine und Entlüftung für Trockner,
- zusätzlicher **Keller-/Lagernutzung im ehem. Schutzraum**.

Die ehemals als Garage genutzte Fläche im Haus wurde vom Vorbesitzer zu einem **Büro** sowie einem **Weinkeller mit gefliestem Boden** umgebaut. Hier befindet sich auch ein **kleines Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch**.

Das Wohnhaus wurde in **massiver Ziegelbauweise** errichtet. Die Fassade besteht aus verputztem Ziegelmauerwerk, ein **Vollwärmeschutzsystem ist nicht vorhanden**. Das Dach ist als **Satteldach ohne Kaltdach** ausgebildet. Die **Fenster** sind überwiegend **Aluminium- bzw. Holzfenster mit Zweifachverglasung** aus dem ursprünglichen Baujahr. Rollläden und Insektenschutz sind vorhanden.

Die **Heizung** erfolgt über einen **Kombikessel (Öl - Holz)** mit **Fußbodenheizung im Großteil des Hauses** sowie zusätzlichen **Heizkörpern**. Die Ölheizung wurde teilweise modernisiert (neuer Brenner, neue Steuerung). Ein Boiler sorgt für die Warmwasserversorgung. Die Elektroverteilung wurde im Laufe der Zeit adaptiert, entspricht jedoch nicht mehr dem neuesten Stand (u.a. ältere FI-Ausführungen). Die **Energieeffizienz** ist typisch für einen unsanierten Altbestand ohne Vollwärmeschutz und mit älteren Fenstern. Ein **Energieausweis liegt vor** und zeigt naturgemäß **erhöhte Energiekennzahlen**. Für zukünftige Eigentümer bieten sich Maßnahmen wie **Fenstertausch, Fassadendämmung, Dachdämmung sowie eine allfällige Umstellung auf ein modernes Heizsystem** an, um die laufenden Energiekosten deutlich zu reduzieren.

Die **Garage (Baujahr 1991)** in Massivbauweise mit Flachdach ist als **Doppelgarage mit zwei**

**Stellplätzen** konzipiert. Laut Gutachten bestehen jedoch **Feuchtigkeits- und Durchfeuchtungsschäden** an der hangseitigen Rückwand und im Deckenbereich. Das Garagengebäude wird daher als **sanierungsbedürftig** eingestuft; die elektrischen Garagentore sind nicht funktionsfähig. Auf dem Grundstück stehen zusätzliche **Stellmöglichkeiten im Freien** zur Verfügung.

Im Außenbereich sorgen **Betonverbundsteinpflaster, Waschbetonplatten, ein Pavillon, eine Gartenlaube sowie eine Grillstelle** für hohe Aufenthaltsqualität. Die nötige Hangabstützung erfolgt über eine vom Eigentümer sanierte Stützmauer. Die Liegenschaft ist **voll erschlossen**, inklusive **Strom, Kanal, Wasser Oberflächenentwässerung** über den **Gemeindekanal** sowie **Nutzwasserbezug aus einer Quelle** gemäß im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit.

Für das Gebäude ist die **Benutzungsbewilligung derzeit in Ausarbeitung** (samt Nutzungsänderung ehemalige Garage) Die **Liegenschaft befindet sich im Verlassenschaftsverfahren** nach Herbert Fritz. Der Kaufvertrag kann voraussichtlich **ab Juni 2026** unterfertigt werden, sobald das Verfahren abgeschlossen ist.

Diese Liegenschaft vereint **ruhige, ländliche Wohnqualität** mit einer **außergewöhnlichen Aussichtslage** über das Tal und einem **großen, gut nutzbaren Grundstück**. Der **ebenerdige Bungalow** ist ideal für jene, die **Wohnen auf einer Ebene** schätzen und sich ein Haus mit **solider Substanz und individueller Note** wünschen.

Durch den vorhandenen **energetischen und technischen Sanierungsbedarf** sowie die **baurechtliche Situation der Umbauten** bietet die Immobilie viel **Gestaltungsspielraum für künftige Eigentümer**, etwa im Rahmen einer schrittweisen Modernisierung. Die **sanierungsbedürftige Garage** eröffnet die Möglichkeit, ein neues **Carport** oder eine Garage nach eigenen Vorstellungen zu errichten.

Mit einem **Kaufpreis von € 279.000,-** stellt das Objekt eine **interessante Gelegenheit** dar, ein Einfamilienhaus in **begehrter, erhöhter Aussichtslage** in **Weißkirchen** zu erwerben und nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln

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

- **Grundstücksgröße:** ca. 1.580 m<sup>2</sup> in leichter Hanglage mit Stützmauer
- **Wohnfläche:** ca. 142,35 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (Bungalow, nicht unterkellert)
- **Baujahr Haus / Garage:** 1983 / 1991

- **Räume:** Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Büro (ehem. Garage), Weinkeller, Küche, Vorraum, Flure, Nebenräume
- **Bäder:** modern saniertes Hauptbad mit bodenebener Dusche, WC und Waschtisch; weiteres Duschbad mit WC im Weinkellerbereich
- **Sauna:** integrierte, funktionsfähige Sauna im Dielenbereich
- **Heizung:** Kombikessel Öl - Holz, Fußbodenheizung großteils, zusätzliche Radiatoren
- **Fenster:** 2-fach verglaste Alu-/Holzfenster aus Baujahr, mit Rollläden und Insektenschutz
- **Garage:** Doppelgarage mit 2 Stellplätzen, aufgrund massiver Feuchtigkeitsschäden wirtschaftlich abbruchreif
- **Parken:** Stellmöglichkeiten im Freien am Grundstück vorhanden
- **Außenanlagen:** Terrassenflächen, Betonverbundpflaster, Waschbetonwege, Pavillon, Gartenlaube, Grillstelle, Garten- und Grünflächen
- **Besondere Lagequalität:** erhöhte Aussichtslage, unverbaubares Hinterland, ruhiges Wohngebiet
- **Erschließung:** öffentliche Straße, Strom, Kanal, Oberflächenentwässerung, Trinkwasserbezug aus Quelle (Dienstbarkeit)
- **Baurechtliche Situation:** ausstehende Benützungsbewilligung derzeit in Ausarbeitung
- **Verfügbarkeit:** nach Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens, voraussichtlich ab ca. Juni 2026

- **Kaufpreis:** € 279.000,- zzgl. Nebenkosten

*Wir haben Ihr Interesse an dieser besonderen Immobilie geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung. Für Terminvereinbarungen steht Ihnen Herr Weikl unter 0660/47 40 573 gerne zur Verfügung*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.550m  
Apotheke <5.550m  
Krankenhaus <5.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.350m  
Kindergarten <4.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.800m  
Bäckerei <1.625m  
Einkaufszentrum <5.675m

### **Sonstige**

Bank <1.550m  
Geldautomat <5.350m  
Post <1.525m  
Polizei <1.475m

### **Verkehr**

Bus <625m  
Autobahnanschluss <5.525m  
Bahnhof <5.525m  
Flughafen <6.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap