Riesiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit 359 m² Wohnfläche, 2 Terrassen, Garage und Fernblick in Thalheim



Objektnummer: 6349/1607

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Unterer-Paiger-Weg 42
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8754 Thalheim
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	359,00 m²
Nutzfläche:	459,80 m²
Bäder:	6
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	G 274,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m²:	759,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

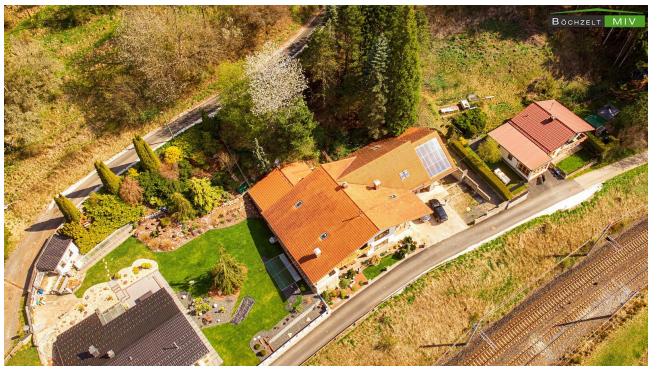


Tobias Weikl

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5

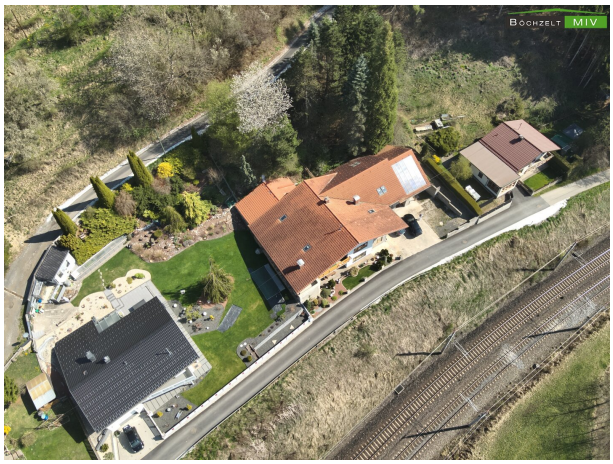

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV







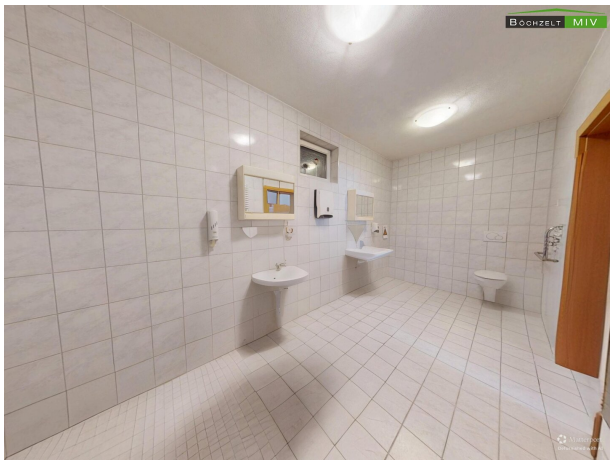













BÖCHZELT MIV
Matterport
Defurnished with AI

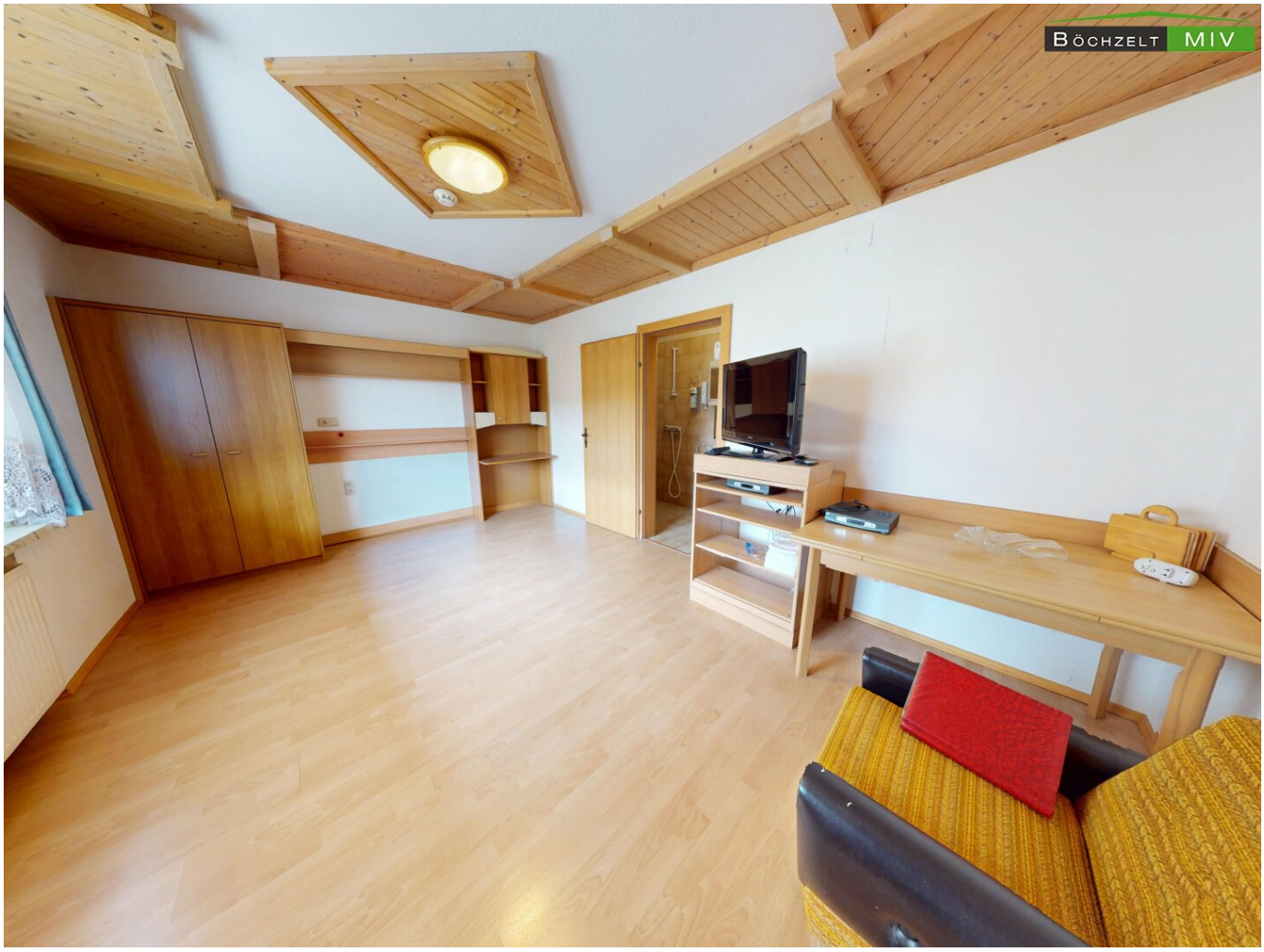

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV




froling



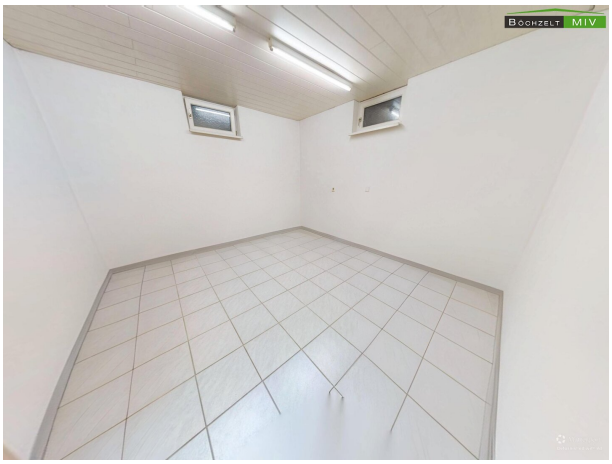













BÖCHZELT MIV
Matterport
Defurnished with AI


BÖCHZELT MIV

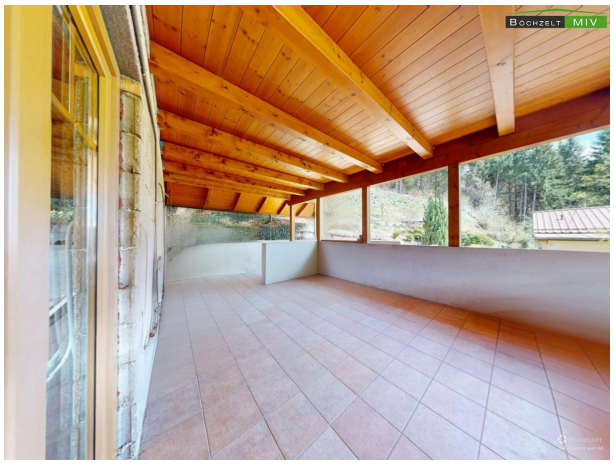

BÖCHZELT MIV

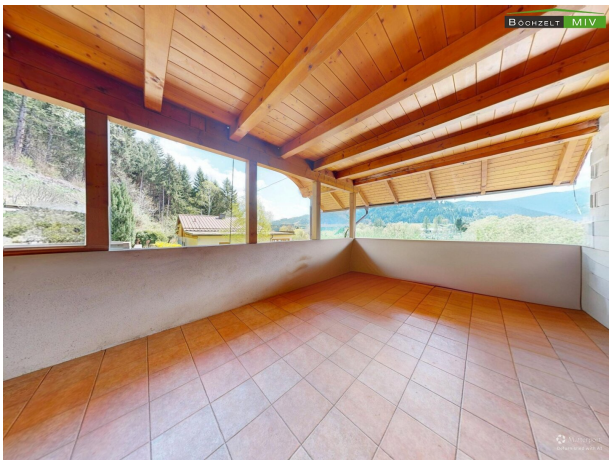








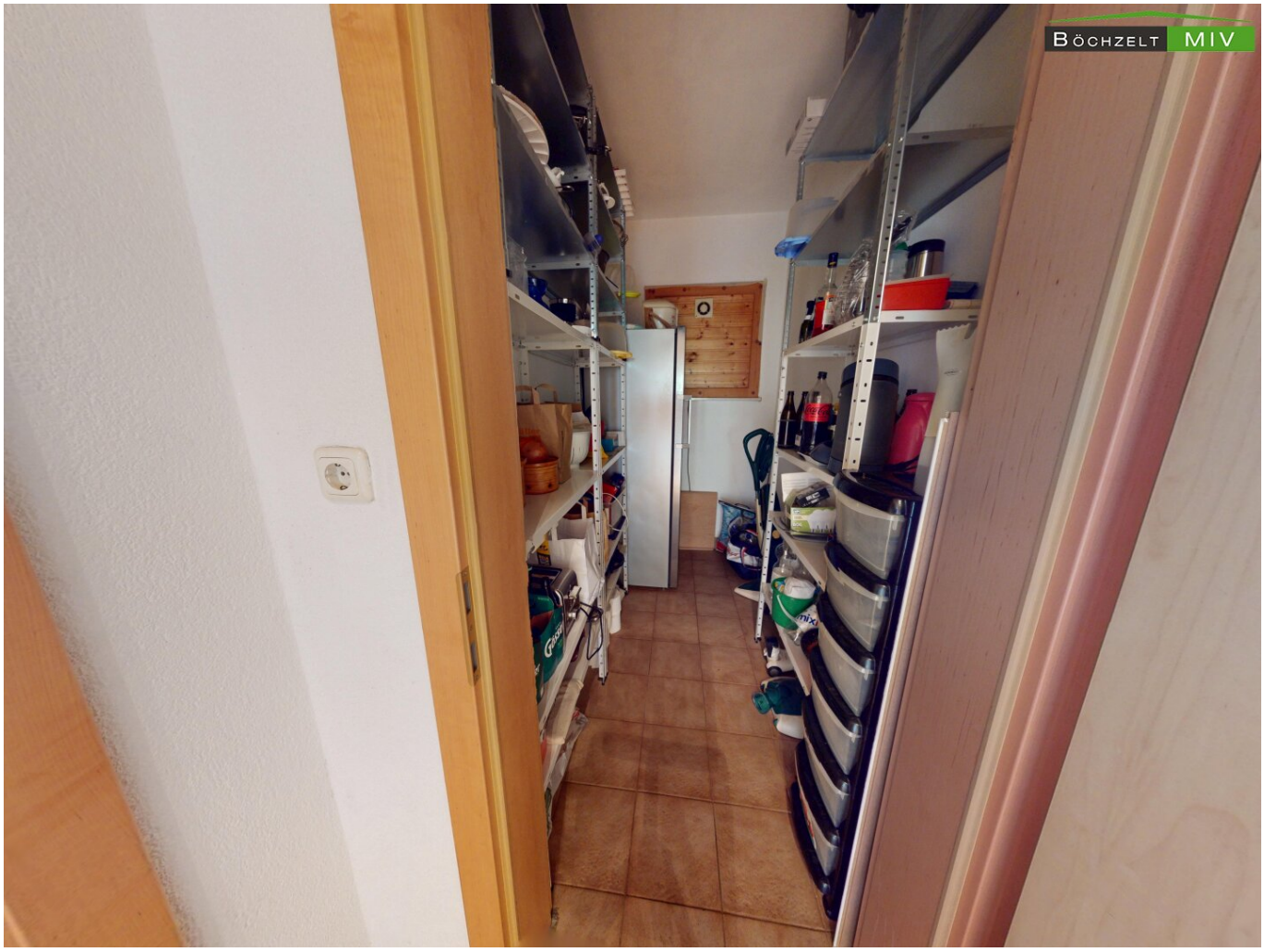


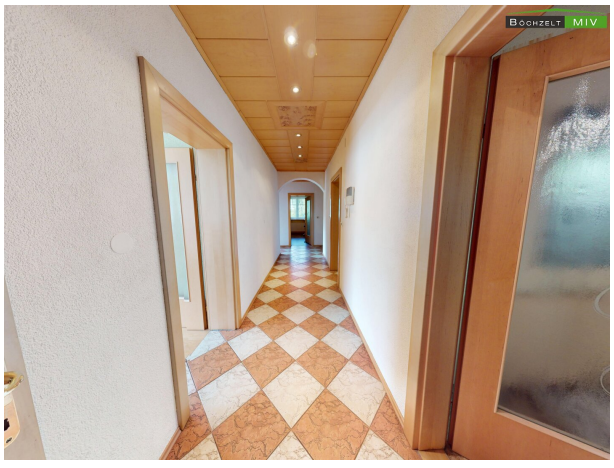




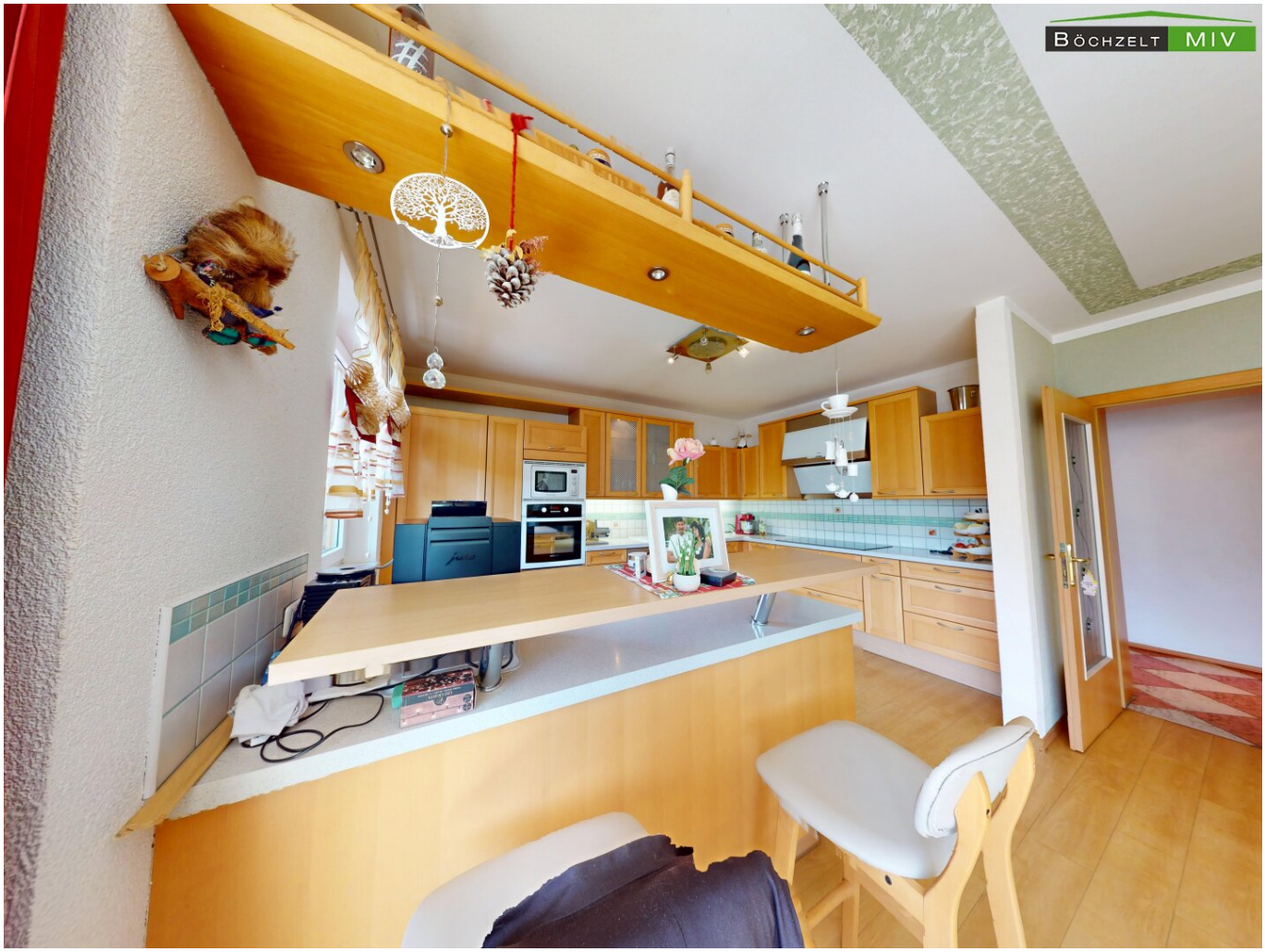










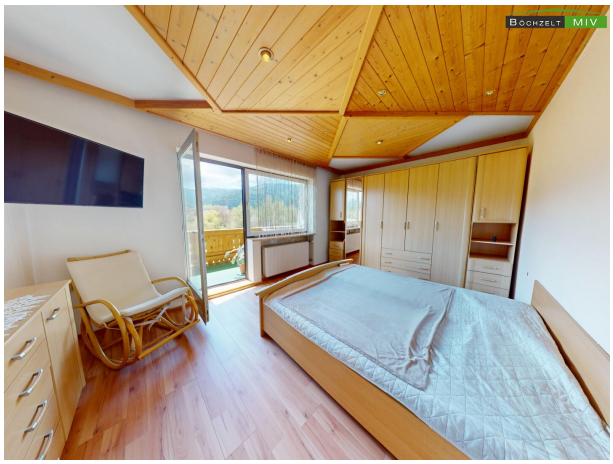










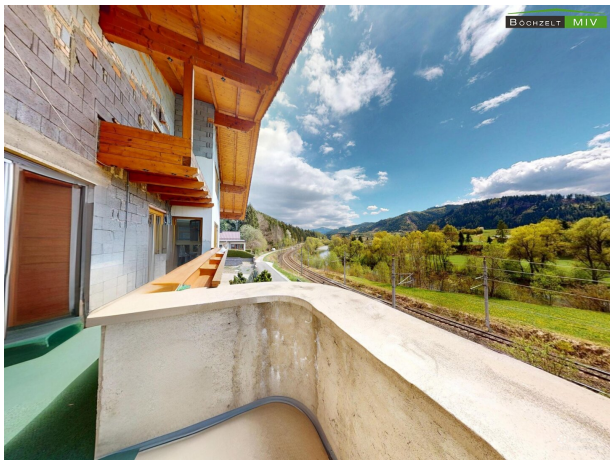


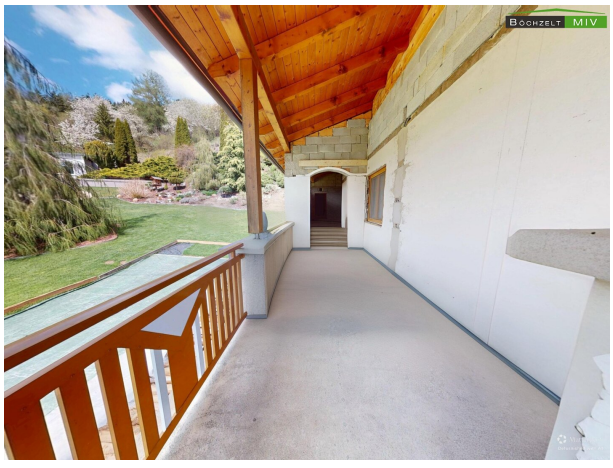







BÖCHZELT MIV
Matterport


BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV













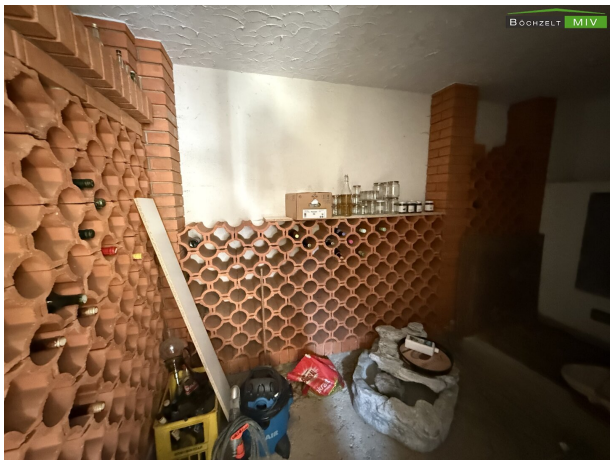


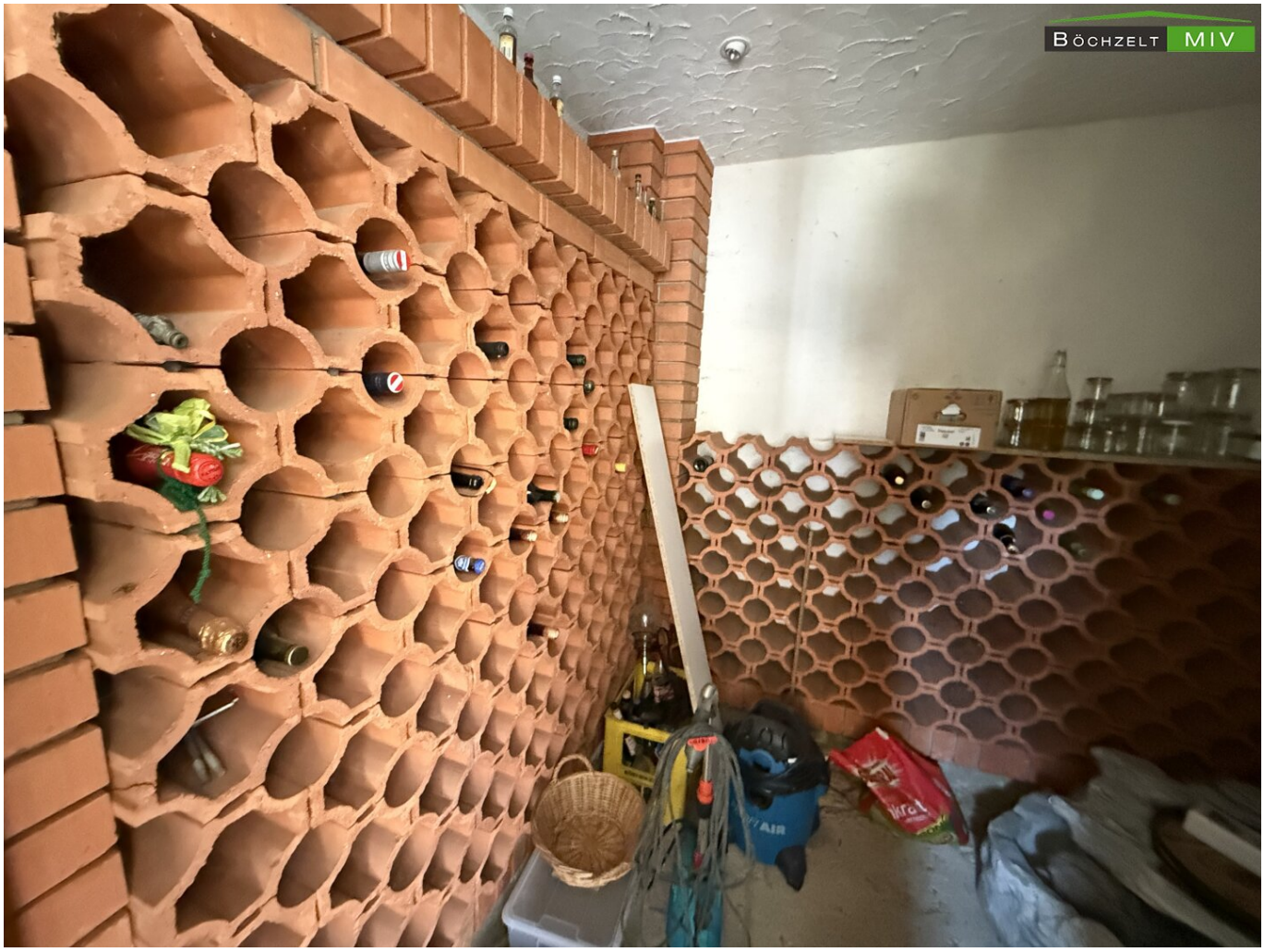







froling
Heizkessel – u. Behälterbau Ges.m.b.H
4710 Grieskirchen, Industriestraße 12
Tel.: +43 (0) 7248/606 – 0
Kesseltyp
T4e – 45
Heizkessel gem. EN 303 – 5 / Klasse 5
100319823.AG
45 kW / 13,5 – 45 kW
47,9 kW
Teil 2: Holzpellets D06 Klasse A1
Teil 4: Holzhackschnitzel P16S – P31S Klasse A2
90° C
4 bar
155 l
400 V; 50 Hz; C16A / 37 – 70 W
Monat
Jahr
2022 2023 2024 2025
geprüft











Matterport Property Report:

Unterer-Paiger-Weg 42, Thalheim

Gross Floor Area - Full Property 541,1 m² | **Floor 1** 285,5 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport



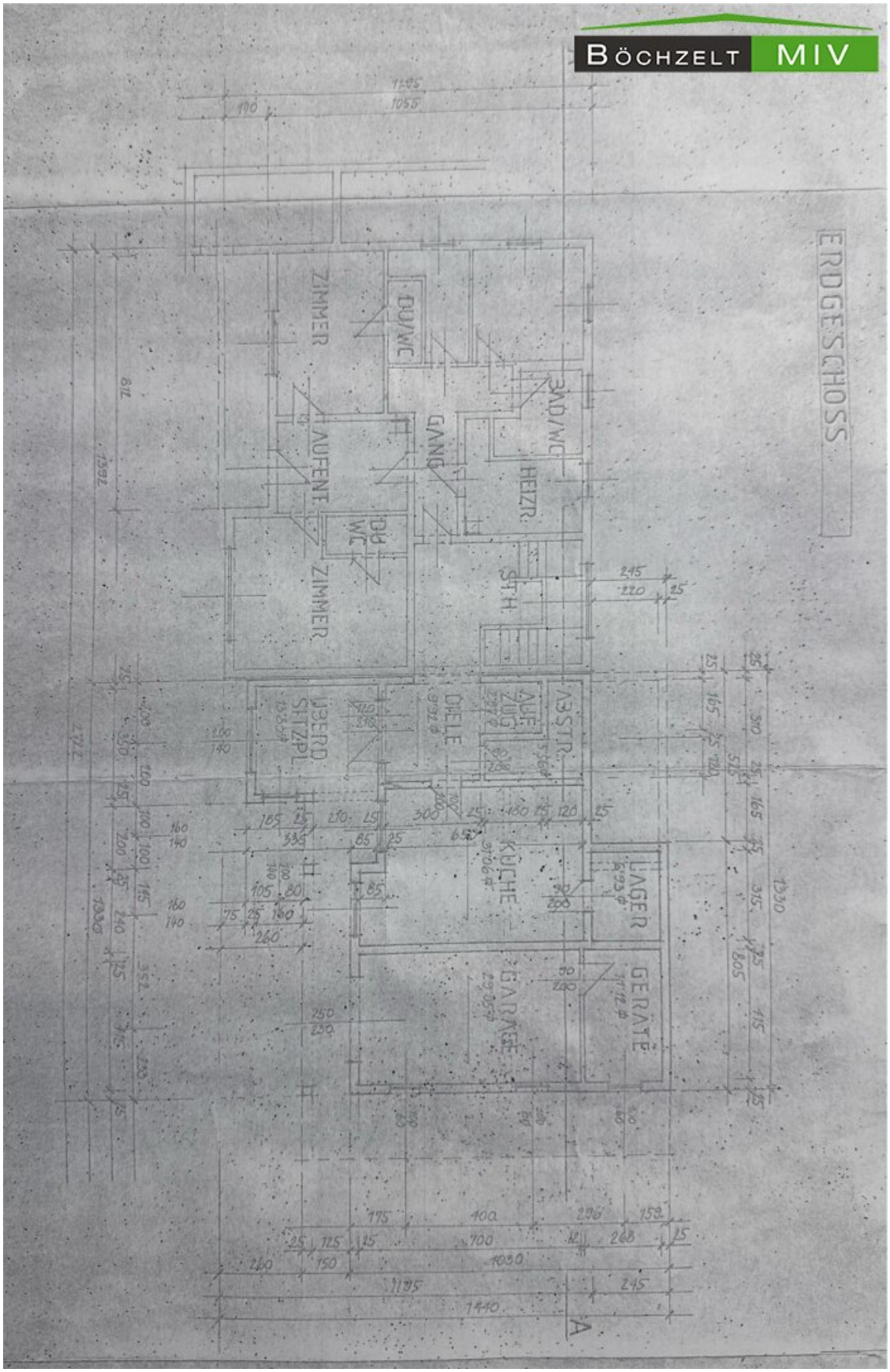
Matterport Property Report:

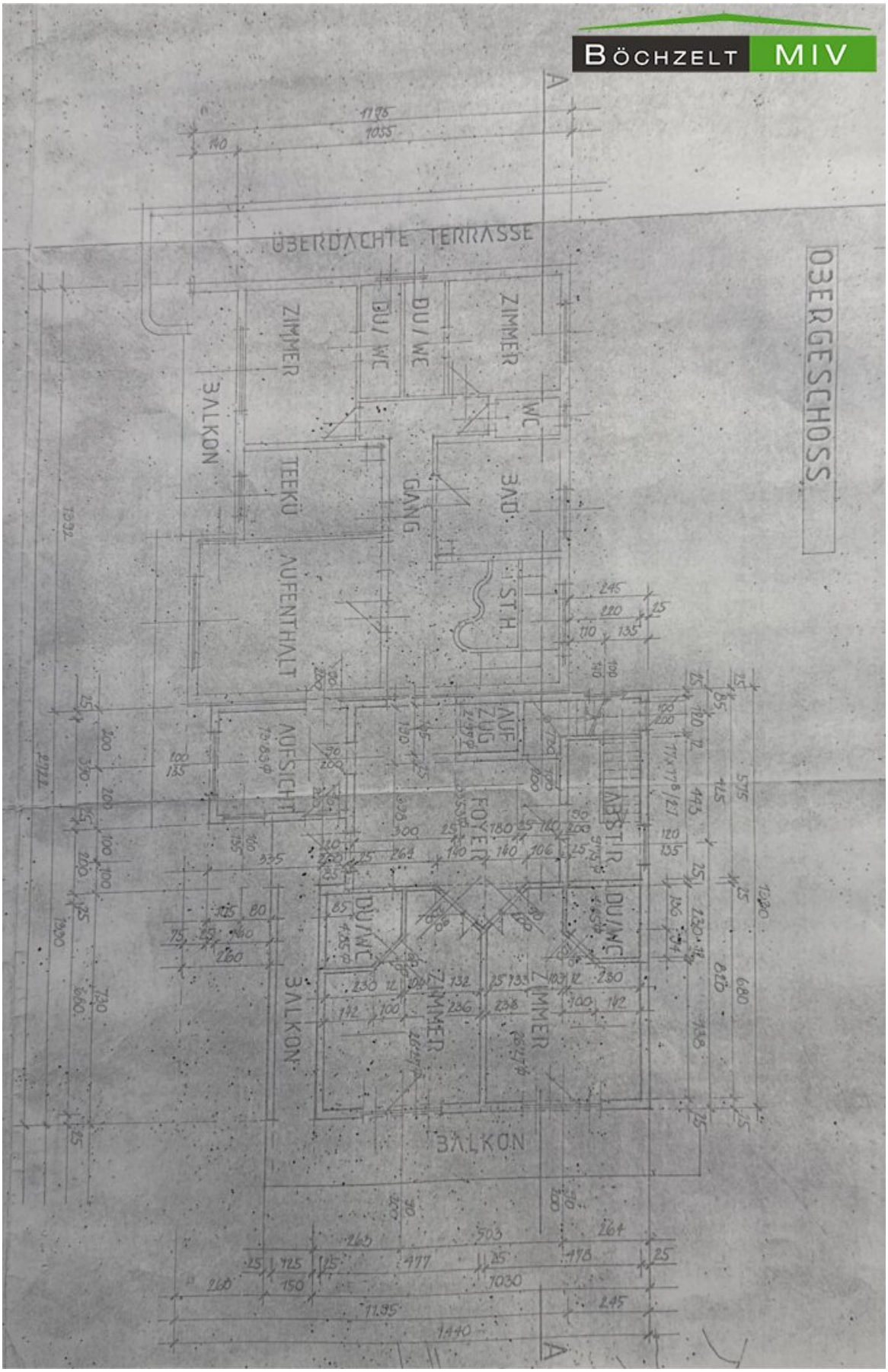
Unterer-Paiger-Weg 42, Thalheim

Gross Floor Area - Full Property 541,1 m² | **Floor 2** 255,6 m²

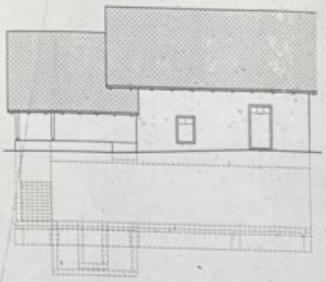
Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on Matterport

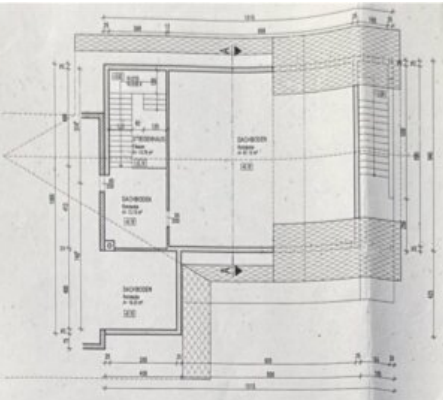

BÖCHZELT MIV
ERDGESCHOSS
ZIMMER
DU/WC
GANG
BAD/WC
HEIZR.
AUFENT.
DU WC
ZIMMER
STH
DIELE
AUF ZUG
A3STR.
ÜBERD SITZPL
KÜCHE
LAGER
GERÄTE
GARAGE
A


BÖCHZELT MIV
OBERGESCHOSS
ÜBERDACHTE TERRASSE
ZIMMER
DU/WC
BU/WC
ZIMMER
WC
BALKON
TEEKÜ
GANG
BAD
AUFENTHALT
STH
AUFSICHT
AUF ZUG
FOYER
LIFT
DU/WC
ZIMMER
ZIMMER
DU/WC
BALKON
BALKON

BÖCHZELT MIV



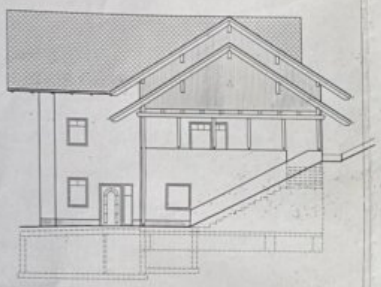
ANSICHT NORD



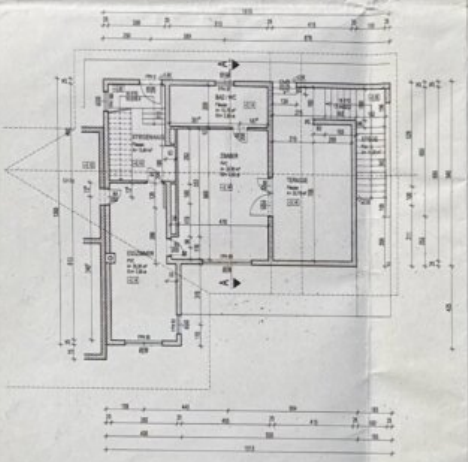
DACHGESCHOSS

LEGENDE:

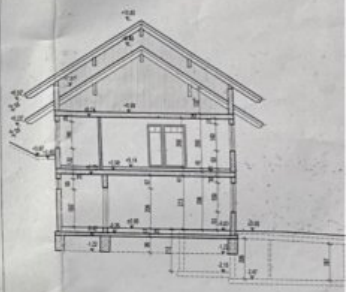
Ziegel Bestand	Stahlbeton Bestand	Holz Bestand
Ziegel Neubau	Stahlbeton Neubau	Holz Neubau
Ziegel Abbruch	Stahlbeton Abbruch	Holz Abbruch



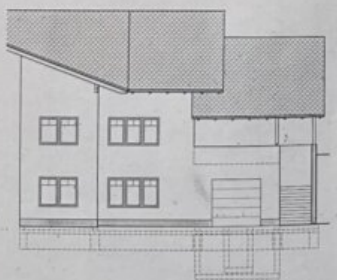
ANSICHT OST



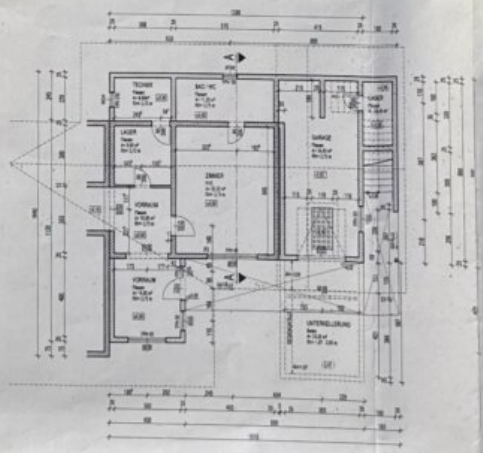
OBERGESCHOSS



SCHNITT A - A



ANSICHT SÜD



ERDGESCHOSS

STVARNIK-BAU GmbH.

8753 FOHNSDORF, MONTESSORI-WEG 10
Telefon 03573/2132-0 Fax: DW-20 E-Mail: office@stv-bau.a

AUSTAUSCHPLAN

ART DES BAUVORHABENS:

ZU- und UMBAU beim bestehenden WOHNHAUS

GST NR. 378/5 KG Thalheim

BAUHERR:
RUMMEL Roman und Silvia
Unterer Paigerweg 42
8754 Pöls

BAUTEIL & MASZSTAB:
Grundrisse, Schnitte und Ansichten M 1:100

PLANVERFASSER:
STVARNIK - BAU
GES.M.B.H.
8753 FOHNSDORF

BAUFÜHRER:
STVARNIK - BA
GES.M.B.H.
8753 FOHNSDORF

GRUNDEIGENTÜMER:
RUMMEL Roman und Silvia
Unterer Paigerweg 42
8754 Pöls

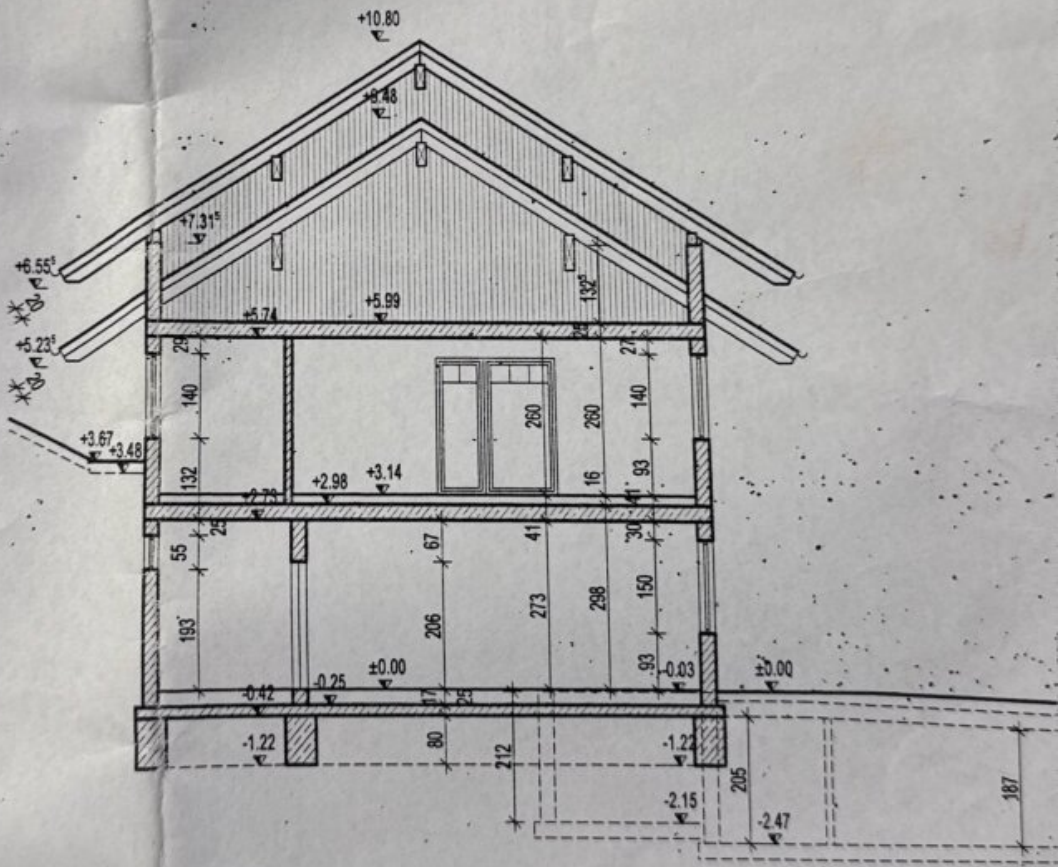
BAUBEHÖRDE:

LEGENDE:	ABBRUCH		
GEZEICHNET: M.G.	DATUM: 27.10.2003	PLANNUMMER: 2003/27/10	BLATT NR.: 1

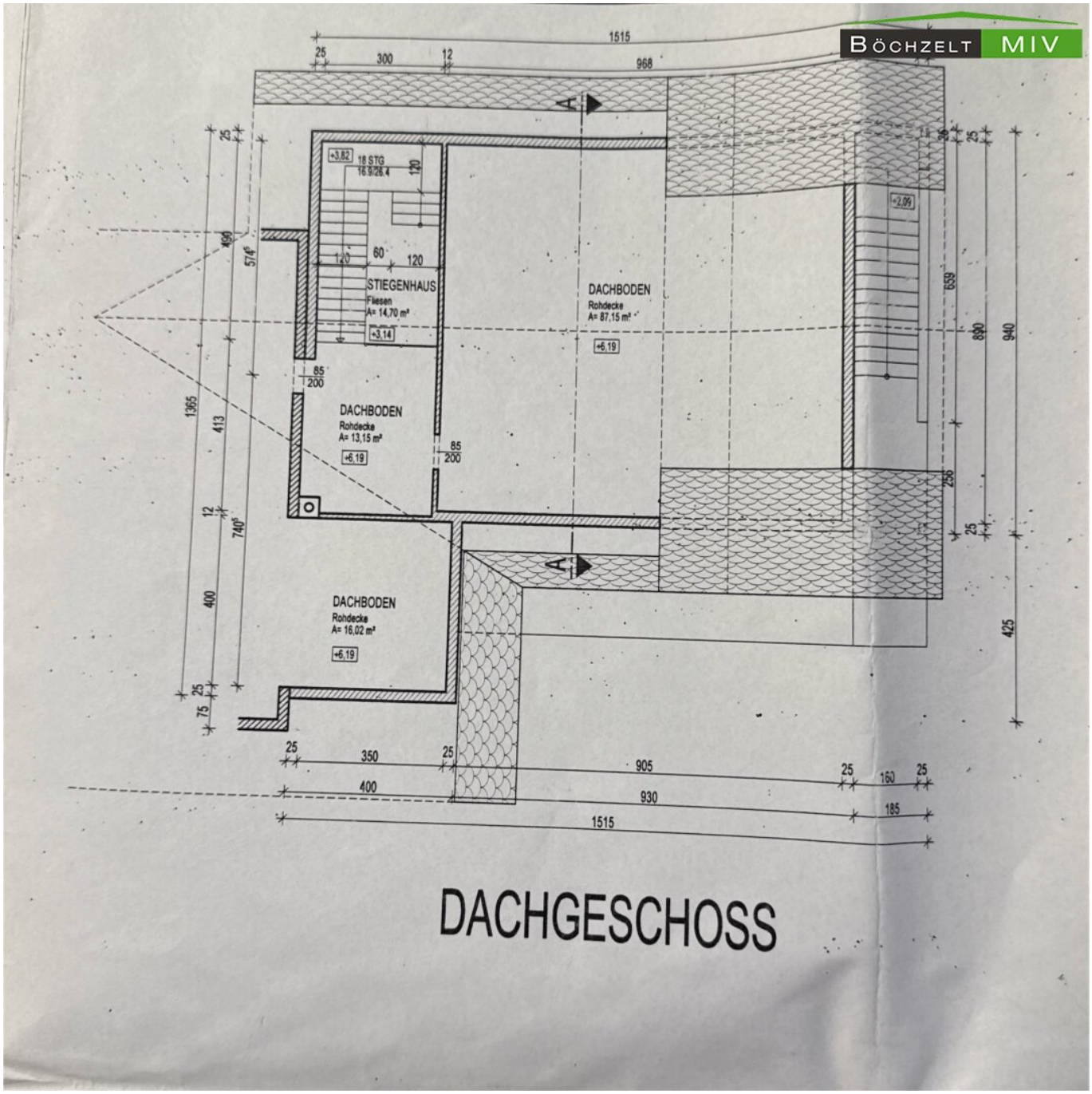
BÖCHZELT MIV

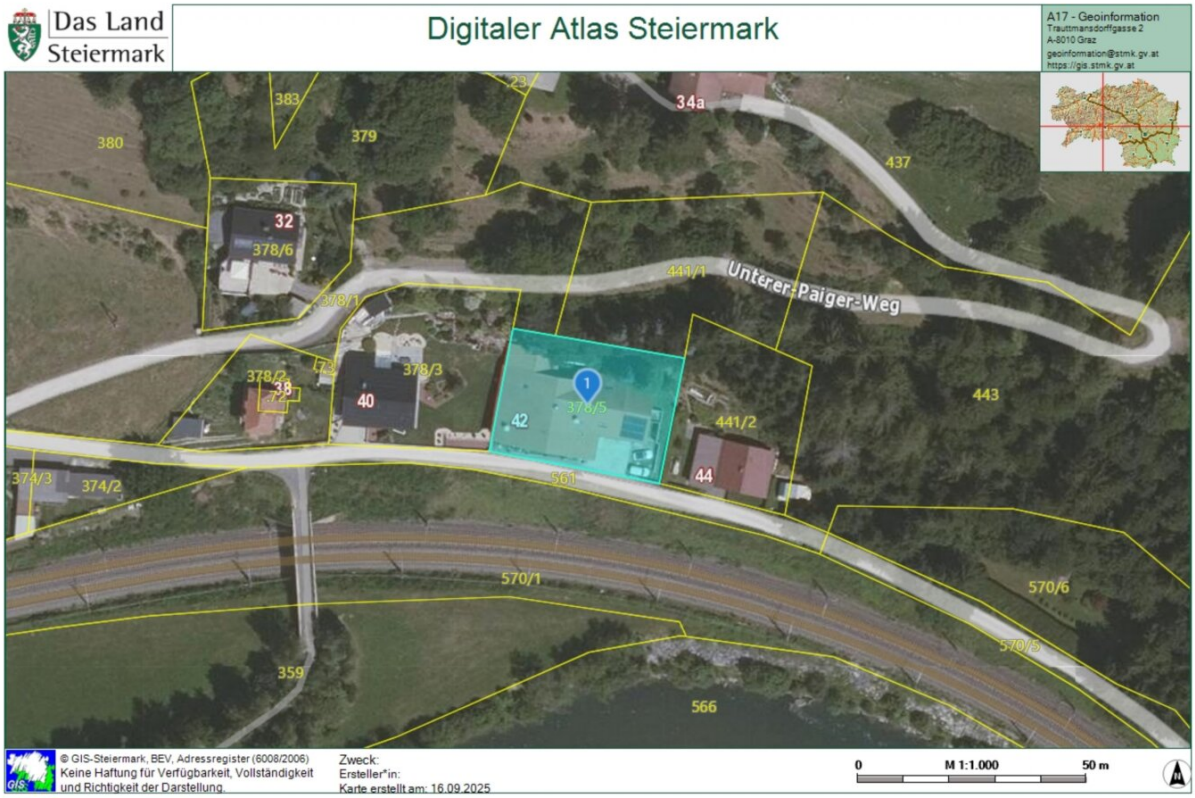
LEGENDE:

Ziegel Bestand	Stahlbeton Bestand	Holz Bestand
Ziegel Neubau	Stahlbeton Neubau	Holz Neubau
Ziegel Abbruch	Stahlbeton Abbruch	Holz Abbruch



SCHNITT A - A


BÖCHZELT MIV
1515
25
300
12
968
A
A
+3,82
18 STG
16,9/26,4
120
60
120
120
STIEGENHAUS
Fliesen
A= 14,70 m²
+3,14
DACHBODEN
Rohdecke
A= 87,15 m²
+6,19
+2,09
DACHBODEN
Rohdecke
A= 13,15 m²
+6,19
DACHBODEN
Rohdecke
A= 16,02 m²
+6,19
85
200
85
200
1365
413
740
400
574
490
12
25
75
639
890
940
425
256
25
350
25
905
25
160
25
400
930
185
1515
DACHGESCHOSS


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
383
380
379
34a
437
32
378/6
441/1
Unterer Paiger Weg
378/1
378/2
38
40
378/3
42
378/5
443
441/2
44
374/3
374/2
561
570/1
570/6
570/5
359
566
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 16.09.2025
0
M 1:1.000
50 m

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65032 Thalheim EINLAGEZAHL 102
BEZIRKSGERICHT Judenburg

****
Letzte TZ 99/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
378/5		GST-Fläche	*	1045	
		Bauf.(10)		442	
		Gärten(10)		603	Unterer-Paiger-Weg 42

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

1 a 448/1969 Grunddienstbarkeit
Wasserbezug, Wasserleitung EZ 6

********** B **********

3 ANTEIL: 1/2
Silvia Rummel
GEB: 1963-01-31 ADR: Paigerweg 42, Thalheim 8754
a 2228/2002 IM RANG 1776/2002 Übergabsvertrag 2001-08-24 Eigentumsrecht
b gelöscht

4 ANTEIL: 1/2
Silvia Rummel
GEB: 1963-01-31 ADR: Unterer-Paiger-Weg 42, Thalheim 8754
a 99/2023 IM RANG 796/2022 Kaufvertrag 2022-03-03 Eigentumsrecht

********** C **********

6 a 2204/1993 Pfandurkunde 1992-05-17
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.500.000,--
für Raiffeisenkasse Pölstal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b gelöscht

8 a 2131/2001 Pfandurkunde 2001-06-13
PFANDRECHT Höchstbetrag 2.000.000,--
für Raiffeisenbank Pölstal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

9 a 1805/2002 Urkunde 2002-06-10
PFANDRECHT vollstr EUR 962,07
samt 12 % Z aus EUR 962,07 ab 2001-10-15
Kosten EUR 201,50 samt 4 % Z seit 2002-06-10
Antragskosten 192,50 für
Holzbau Hickel GmbH & Co KG
(4E 3104/02 x)

12 a 2229/2002 Pfandurkunde 2002-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Raiffeisenbank Pölstal
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b gelöscht

BÖCHZELT MIV

Raum	Breite	Länge	Maße	Raumhöhe	Größe
Allzweckraum	1,07 m	0,80 m	1,07 m x 0,80 m	1,91 m	0,90 m²
Allzweckraum	-	-	-	2,52 m	6,30 m²
Badezimmer	4,77 m	2,11 m	4,77 m x 2,11 m	2,73 m	10,10 m²
Badezimmer	-	-	-	2,53 m	5,90 m²
Badezimmer	-	-	-	2,55 m	2,90 m²
Badezimmer	-	-	-	2,48 m	2,40 m²
Büro	3,45 m	3,92 m	3,45 m x 3,92 m	2,72 m	13,50 m²
Büro	2,98 m	2,92 m	2,98 m x 2,92 m	2,68 m	8,70 m²
Flur	-	-	-	2,62 m	24,60 m²
Flur	-	-	-	2,53 m	10,40 m²
Garage	3,85 m	9,02 m	3,85 m x 9,02 m		35,10 m²
Heizraum	2,93 m	2,20 m	2,93 m x 2,20 m	2,68 m	6,40 m²
Heizraum	2,32 m	4,58 m	2,32 m x 4,58 m	2,49 m	9,30 m²
Küche	2,96 m	4,31 m	2,96 m x 4,31 m	2,54 m	12,80 m²
Schlafzimmer	4,96 m	6,54 m	4,96 m x 6,54 m	2,71 m	32,60 m²
Schlafzimmer	5,07 m	3,35 m	5,07 m x 3,35 m	2,46 m	16,90 m²
Schlafzimmer	4,85 m	5,57 m	4,85 m x 5,57 m	2,46 m	24,20 m²
Waschküche	3,66 m	3,48 m	3,66 m x 3,48 m	2,48 m	12,80 m²
Badezimmer	3,62 m	3,83 m	3,62 m x 3,83 m	2,57 m	13,70 m²
Badezimmer	4,76 m	2,06 m	4,76 m x 2,06 m	2,62 m	9,80 m²
Esszimmer	3,78 m	8,15 m	3,78 m x 8,15 m		0,00 m²
Fitnessraum	3,47 m	4,98 m	3,47 m x 4,98 m	5,58 m	16,10 m²
Flur	-	-	-	2,52 m	6,60 m²
Flur	5,44 m	1,37 m	5,44 m x 1,37 m	2,52 m	7,50 m²
Flur	1,24 m	4,17 m	1,24 m x 4,17 m	2,51 m	5,20 m²
Küche	2,96 m	4,25 m	2,96 m x 4,25 m	2,54 m	12,60 m²
Schlafzimmer	5,36 m	3,45 m	5,36 m x 3,45 m	2,54 m	18,50 m²
Schlafzimmer	3,67 m	3,54 m	3,67 m x 3,54 m	2,55 m	1,30 m²
Schlafzimmer	3,65 m	2,67 m	3,65 m x 2,67 m	2,54 m	9,80 m²
Speis	2,33 m	1,37 m	2,33 m x 1,37 m	2,61 m	3,20 m²
Terrasse	4,34 m	9,16 m	4,34 m x 9,16 m	3,06 m	0,00 m²
Terrasse	-	-	-		0,00 m²
Treppe	4,01 m	2,63 m	4,01 m x 2,63 m	4,84 m	8,70 m²
WC	-	-	-	2,45 m	2,40 m²
Wohnzimmer	4,61 m	6,77 m	4,61 m x 6,77 m	1,99 m	31,30 m²
Wohnzimmer	4,85 m	5,70 m	4,85 m x 5,70 m	2,56 m	27,30 m²
Terrasse				0,00 m	73,20 m²
Pelletslagerraum					50,00 m²

Wohnfläche	359,00 m²
Nutzfläche	459,80 m²

BÖCHZELT MIV

Energieausweis für Wohngebäude

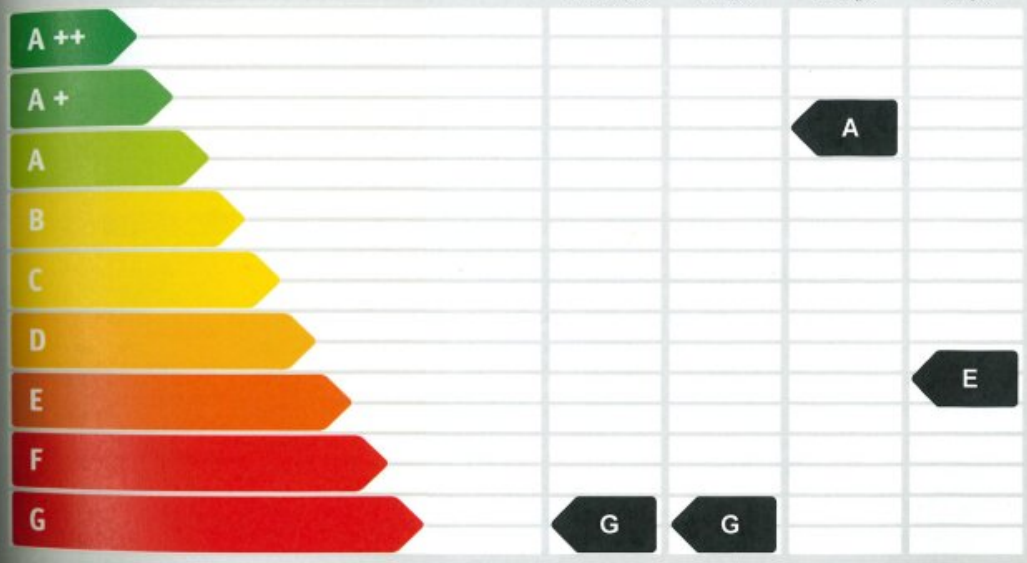
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

STVARNIK BAU

BEZEICHNUNG	**Wohnhaus Unterer-Paiger-Weg 42**	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1975
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinhe	Letzte Veränderung	2005
Straße	Unterer-Paiger-Weg 42	Katastralgemeinde	Thalheim
PLZ/Ort	8754 Thalheim	KG-Nr.	65032
Grundstücksnr.	378/5	Seehöhe	706 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, 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 Hilfsenergien.

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 Energieerträge und zusätzlich 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 Energieerträge 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$_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern.}$) 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 1978 bis 2007 gegebüber 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

STVARNIK BAU

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	517,0 m²	Heiztage	365 d/a	Art der Lüftung	natürliche Lüftung
Bezugsfläche (BF)	413,6 m²	Heizgradtage	4741 Kd/a	Solarthermie	10 m²
Brutto-Volumen (V_B)	1.589,6 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	1,2 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	980,9 m²	Norm-Außentemperatur	-14,6 °C	Stromspeicher	10,00 kWh
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge(l_c)	1,62 m	mittlerer U-Wert	1,25 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	Solarthermie
Teil-BGF		LEK_T-WERT	103,54	RH-WB-System (primär)	Biomasse Holz
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	Solarthermie
Teil-V_B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	Nachweis über	Gesamtenergieeffizienz-Faktor Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	198,5 kWh/m²a	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	198,5 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	288,7 kWh/m²a	$EEB_{RK,zul}$ =	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	2,36	$f_{GEE,RK,zul}$ =	
Erneuerbarer Anteil				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	142.039 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	274,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	142.039 kWh/a	HWB_{SK} =	274,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	3.963 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	193.103 kWh/a	HEB_{SK} =	373,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,84
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,28
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,32
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	7.181 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	200.284 kWh/a	EEB_{SK} =	387,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	230.526 kWh/a	PEB_{SK} =	445,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	27.766 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	53,7 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{PEBern.,SK}$ =	202.760 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	392,2 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	5.171 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	10,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,58
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =		$PVE_{Export,SK}$ =	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Stvarnik Bau-Gesellschaft m.b.H.
Ausstellungsdatum	25.November 2024	Unterschrift	STVARNIK-BAU Gesellschaft m. b. H. Montessoriweg 10 A-8753 Fohnsdorf ausgezeichnet mit dem Landeswappen
Gültigkeitsdatum	25.November 2034		
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.

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

BÖCHZELT MIV
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse:	-
Seehöhe:	709 m
Auswerteradius:	20 m
Geogr. Koordinaten:	47,18516° N | 14,61554° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	hoch
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	keine Daten
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	niedrig

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss
Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Erdbeben[1]

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Windspitzen [km/h]

- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte
[Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden
Kysely Tage

- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Objektbeschreibung

Dieses **außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus** bietet mit rund **359 m²** **Wohnfläche** und insgesamt **vielen Wohn- und Schlafräumen** ideale Voraussetzungen für **große Familien, Mehrgenerationen-Wohnen** oder eine Nutzung als **Zweifamilienhaus** mit zwei nahezu eigenständigen Wohneinheiten. Der ursprüngliche Bestand stammt aus ca. 1975, ein umfangreicher Zubau erfolgte etwa im Jahr 2000 bis 2005. Das Haus wurde laufend instandgehalten und präsentiert sich insgesamt in einem **gepflegten Zustand**, wobei die **Außenfassade** sowie einige **kleinere Fertigstellungsarbeiten** noch Raum für individuelle Gestaltung lassen.

Die Aufteilung mit **zwei Küchen, zwei großen Wohnzimmern, mehreren Schlafzimmern, Büros und einem Fitnessraum** ermöglicht eine flexible Nutzung - vom komfortablen Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bis zur teilweisen Vermietung oder Abtrennung für erwachsene Kinder. Besonders hervorzuheben sind die **zwei großen Terrassen im Obergeschoss**, die sonnige Aufenthaltsbereiche im Freien bieten.

Erdgeschoss - vielseitige Wohn- und Arbeitsfläche:

Im Erdgeschoss befindet sich eine vollwertige Wohnebene, die sich ideal als eigene Einheit für eine Familie, als Gästebereich oder für Wohnen und Arbeiten kombiniert eignet. Von der Eingangssituation gelangt man in einen **großzügigen Flurbereich**, der die einzelnen Räume erschließt. Herzstück des Erdgeschosses ist ein **sehr großes Schlafzimmer** mit knapp über 32 m², das sich perfekt als Elternschlafzimmer mit zusätzlicher Sitz- oder Arbeitszone eignet. Zwei weitere **Schlafzimmer** bieten ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder Hobby. Ergänzt wird das Raumangebot durch **zwei Büros**, die sich auch gut als Gästezimmer oder zusätzliche Kinderzimmer nutzen lassen. Insgesamt stehen im Erdgeschoss bereits **3 Schlafzimmer und 2 Büros** zur Verfügung und ermöglichen eine sehr flexible Nutzung. Die **Wohnküche** im Erdgeschoss ist klassisch geschnitten und ausreichend dimensioniert, um einen gemütlichen Essbereich zu integrieren. Zusätzlich gibt es mehrere **Badezimmer unterschiedlicher Größe**, teils mit Dusche, teils mit Wanne, sowie funktionale Nebenräume. Eine **Waschküche**, ein **Allzweckraum** und **zwei Heizräume** sorgen für ausreichend Stauraum und praktische Nutzflächen. Vom Erdgeschoss besteht zudem der direkte Zugang in die **große Garage** mit ca. 35 m², die Platz für zwei PKW hintereinander bietet und auch Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Motorräder bietet.

Obergeschoss - repräsentatives Wohnen mit Terrassen:

Über das zentrale Stiegenhaus oder **barrierefrei** über eine **außenliegende Rampe** gelangt man in das Obergeschoss, das als großzügige Hauptwohnebene konzipiert ist. Hier stehen insgesamt **drei weitere Schlafzimmer** zur Verfügung, die sich je nach Bedarf als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsräume eignen. Zwei große **Wohnzimmer** mit ca. 27 m² und ca. 31 m² schaffen viel Platz für Familie, Besucher und repräsentatives Wohnen. Eines

der Wohnzimmer ist mit einem **Kachelofen** ausgestattet, der allerdings über die Zentralheizung geführt wird und so das Behaglichkeitsgefühl eines Ofens mit dem Komfort einer modernen Heizanlage verbindet. Ein besonderes Highlight ist das **große Esszimmer** mit knapp 30 m², das zwischen Küche und Wohnzimmer liegt und damit der ideale Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten, Feiern und Familienfeste ist. Der Fitnessraum, mehrere Flure, eine praktische Speis sowie zwei weitere **Badezimmer** und ein **separates WC** runden das Raumangebot ab. Vom Wohnzimmer und vom Schlafbereich gelangt man auf die beiden **sehr großzügigen Terrassen** mit insgesamt rund 73 m², die viel Platz zum Entspannen, Sonnen und Grillen bieten.

Außenbereich und Nebengebäude:

Das Haus liegt auf einem **ca. 1.045 m² großen Grundstück** mit Gartenflächen rund ums Haus, wodurch das Gebäude **von allen Seiten begehbar** ist. Die Gartenbereiche bieten Potenzial für Spiel- und Freizeitflächen, Gemüse- oder Blumenbeete sowie gemütliche Sitzplätze. Hinter dem Haus befindet sich das **große Hackschnitzellager**, das die neue Heizungsanlage versorgt. Mehrere **Freiparkplätze** vor dem Haus sowie die **große Garage** sorgen für komfortables Parken auch bei mehreren Fahrzeugen.
Eine **Rampe** ermöglicht die barrierearme Erschließung des Obergeschosses, eine weitere Rampe führt zum Müllraum bzw. zum Hackschnitzellager (diese sind in den Plänen nicht vollständig eingetragen).

Technische Beschreibung:

Das Gebäude wurde ca. **1975** errichtet und um **2000** erweitert. Es handelt sich um ein solides Einfamilienhaus in Massivbauweise mit **Holztüren** und unterschiedlichen Bodenbelägen (Parkett, Laminat, Fliesen, Kunststoffböden). Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **moderne Hackschnitzelheizung** (Fröling, ca. 48 kW, Einbau 2022) mit Pufferspeicher. Hinter dem Haus befindet sich ein **großzügiges Hackschnitzellager**, das eine wirtschaftliche Befeuerung sicherstellt. Laut Auskunft der Eigentümerin liegen die Heizkosten bei etwa **EUR 2.000,- pro Jahr** (je nach Verbrauch und Brennstoffpreisen).

Zusätzlich ist eine **Solaranlage mit ca. 25 m² Kollektorfläche** installiert, die zur Unterstützung der Warmwasserbereitung bzw. Heizung genutzt werden kann und die Betriebskosten weiter reduziert. Ein **Kachelofen** im Wohnzimmer des Obergeschosses ist in das Heizsystem integriert und sorgt für besondere Wohnatmosphäre.

Die **Fenster** wurden teilweise bereits auf **Kunststofffenster** getauscht. Das Haus wurde laufend gepflegt, dennoch sind je nach Anspruch des Käufers **Gestaltungs- und Modernisierungsarbeiten**, insbesondere an der **Außenfassade** sowie kleinere Fertigstellungen, einzuplanen. Der **Rohdachboden** ist derzeit nicht ausgebaut, bietet aber **zusätzliches Ausbaupotenzial**; ein **Balkon ist bereits vorbereitet**, wodurch hier weiterer attraktiver Wohnraum entstehen könnte. Der Energieausweis der Liegenschaft weist einen verhältnismäßig schlechten Wert auf aufgrund der Tatsache, dass ein Teil der Fassade

derzeit nicht verputzt ist.

Rechtliche und wirtschaftliche Hinweise:

Die Liegenschaft ist im Grundbuch der KG Thalheim unter **EZ 102** eingetragen. Laut A-Blatt umfasst das Grundstück Nr. 378/5 eine Fläche von ca. 1.045 m², eingeteilt in Baufläche (Gebäude) und Garten. Zugunsten der Liegenschaft besteht eine **Grunddienstbarkeit für Wasserbezug und Wasserleitung** (eigene Quelle beim dahinterliegenden Bauern). Die Kosten für die Wasserversorgung betragen laut Eigentümerin derzeit ca. **EUR 50,- pro Halbjahr** zuzüglich anteiliger Reparaturkosten. Ein **öffentlicher Kanalanschluss** ist vorhanden, womit die Abwasserentsorgung zeitgemäß gelöst ist. Die ausstehenden Kosten des Kanalanschlusses werden von der Verkäuferin bezahlt.

Der **Kaufpreis beträgt EUR 349.000,-**. Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung; eine lastenfreie Übergabe wird vertraglich sichergestellt.

Abschließende Bemerkungen und Zusammenfassung:

Dieses Objekt ist eine **seltene Gelegenheit** für Käufer, die **außergewöhnlich viel Platz** suchen oder mehrere Generationen unter einem Dach vereinen möchten. Mit **359 m² Wohnfläche**, **6 Schlafzimmern**, **2 Küchen**, **2 großen Wohnzimmern**, **6 Bädern**, **2 Terrassen**, **Garage** und **Gartenflächen** eignet sich das Haus ideal für Großfamilien, kombinierte Wohn- und Berufsnutzung (z.B. Büro oder Praxis im Haus) oder als großzügiges Zweifamilienhaus.

Die Kombination aus **laufender Instandhaltung**, **moderner Heiztechnik**, **eigener Wasserquelle** und **Ausbaupotenzial im Dachboden** macht die Liegenschaft auch wirtschaftlich interessant. Gleichzeitig bieten die noch ausstehenden Fassadenarbeiten und kleineren Fertigstellungen die Chance, das Haus mit überschaubarem Aufwand optisch und energetisch auf den eigenen Standard zu bringen

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **ca. 359 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- **Grundstück ca. 1.045 m²** mit Garten rund ums Haus
- **12 Zimmer**, davon **6 Schlafzimmer**, **2 Wohnzimmer**, **2 Büros**, **Esszimmer**, **Fitnessraum**
- **6 Badezimmer** plus **separates WC**

- **2 vollwertige Küchen** (EG und OG)
- **2 große Terrassen** mit gesamt ca. **73 m²**
- **Große Garage** mit ca. 35 m² für 2 PKW + mehrere Freiparkplätze
- **Neue Hackschnitzelheizung (Fröling, 2022, 48 kW)** mit Puffer
- **Großes Hackschnitzellager** hinter dem Haus
- **Solaranlage ca. 25 m²** zur Unterstützung von Heizung/Warmwasser
- **Kachelofen** im Wohnzimmer OG (über Zentralheizung geführt)
- **Teilweise Kunststofffenster**, Bodenbeläge: Parkett - Laminat - Fliesen - Kunststoff
- **Waschküche, Allzweckräume, Speis und zahlreiche Nebenräume**
- **Barrierearme Erschließung** des Obergeschosses über Außenrampe
- **Ausbaufähiger Rohdachboden mit vorbereitetem Balkon**
- **Wasser über eigene Quelle** (Dienstbarkeit), Kosten ca. EUR 50,- pro Halbjahr
- **Kanalanschluss vorhanden**
- **Baujahr Bestand ca. 1975, Zubau ca. 2000**

- **Kaufpreis: EUR 349.000,-** zzgl. Nebenkosten

Haben wir Ihr Interesse an diesem außergewöhnlich großzügigen Haus geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin – Sie erreichen Herrn Weikl unter 0660/47 40 573.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.100m
Apotheke <3.650m
Krankenhaus <3.700m

Kinder & Schulen
Schule <3.575m
Kindergarten <2.625m

Nahversorgung
Supermarkt <2.175m
Bäckerei <3.925m

Sonstige
Bank <3.425m
Geldautomat <3.425m
Post <3.675m
Polizei <3.475m

Verkehr
Bus <1.150m
Autobahnanschluss <1.775m
Bahnhof <2.375m
Flughafen <9.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap