

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Carport in denkmalgeschütztem Altbau



Objektnummer: 6349/1626

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1800
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,09 m ²
Nutzfläche:	91,09 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	31,27 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Gesamtmiete	842,09 €
Kaltmiete (netto)	660,00 €
Kaltmiete	842,09 €
Betriebskosten:	182,09 €
Infos zu Preis:	

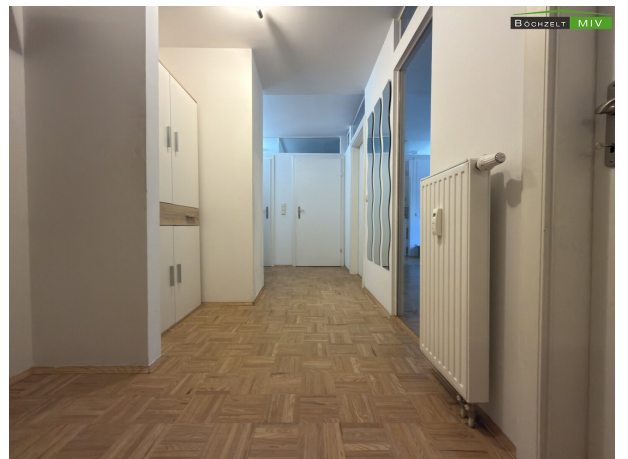
zzgl. ca. 141 EUR Heizkostenkonto.

Provisionsangabe:

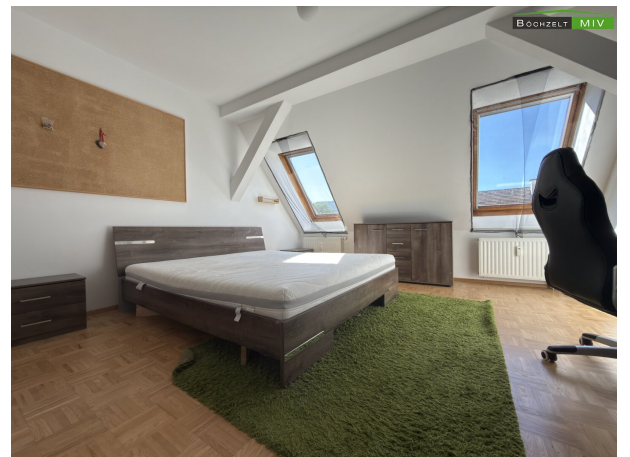
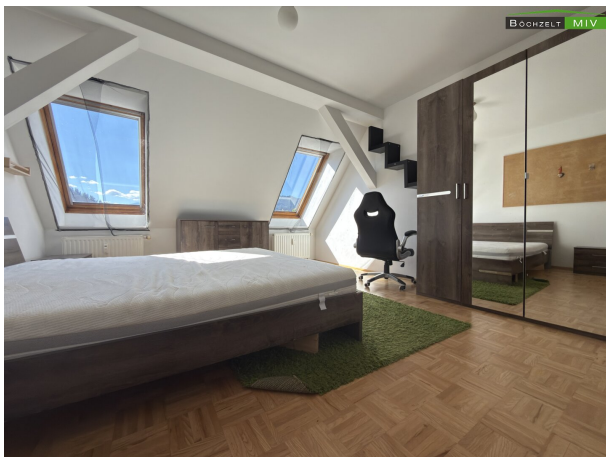
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



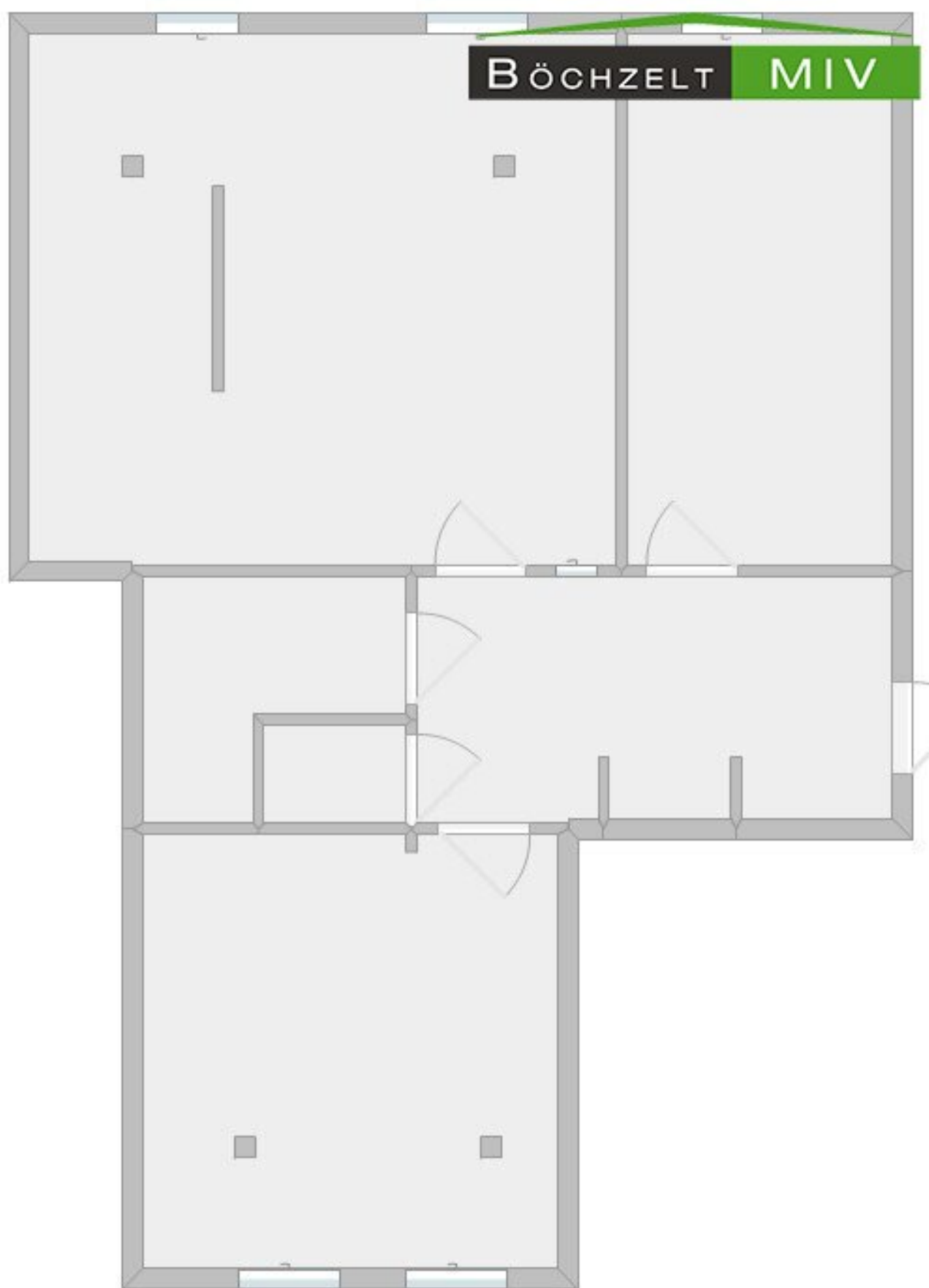


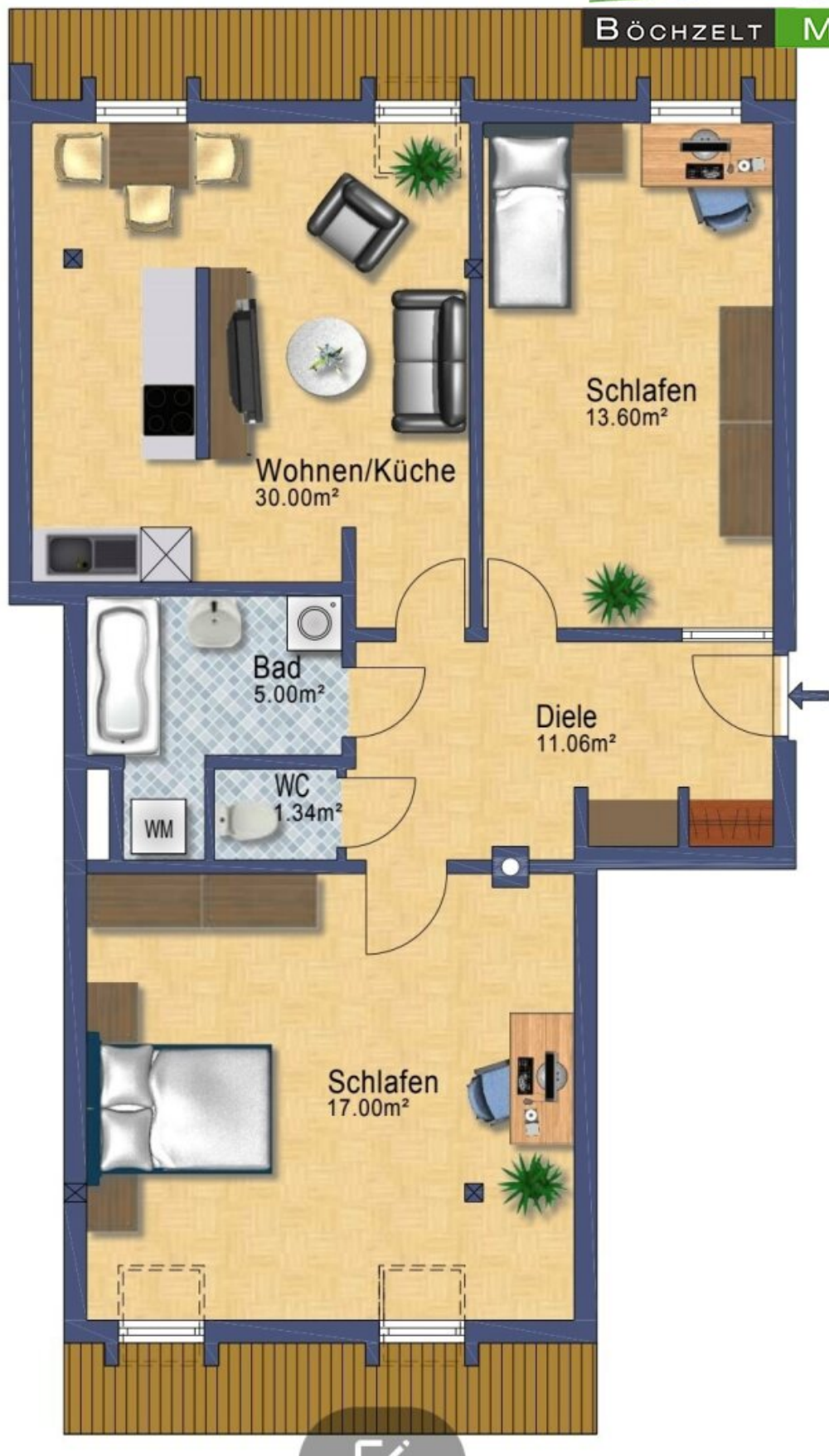






BÖCHZELT MIV





Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	8700 - Gösser Straße 73	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	vor 1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1998
Straße	Gösser Straße 73	Katastralgemeinde	Göß
PLZ/Ort	8700 Leoben	KG-Nr.	60308
Grundstücksnr.	.35/1	Seehöhe	541 m

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

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 (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) 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 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)	758,3 m²
Bezugsfläche (BF)	606,6 m²
Brutto-Volumen (V _B)	2 451,2 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 009,1 m²
Kompaktheit (A/V)	0,41 1/m
charakteristische Länge (ℓ _c)	2,43 m
Teil-BGF	- m²
Teil-BF	- m²
Teil-V _B	- m³

Wohnen

Heiztage	365 d
Heizgradtage	4290 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-12,8 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,690 W/m²K
LEK _t -Wert	46,97
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Re,RK} =	79,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	79,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	159,0 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,61
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ReLSK} =	78 634 kWh/a	HWB _{ReLSK} =	103,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	77 346 kWh/a	HWB _{SK} =	102,0 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	7 750 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,ReLSK} =	130 038 kWh/a	HEB _{SK} =	171,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,29
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,43
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,51
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	17 271 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	147 309 kWh/a	EEB _{SK} =	194,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	171 340 kWh/a	PEB _{SK} =	225,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,ern},SK} =	160 636 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	211,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} =	10 703 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	14,1 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	36 034 kg/a	CO _{2eq,SK} =	47,5 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,66
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	26.11.2025
Gültigkeitsdatum	25.11.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn	Steinberger Bau GmbH
Unterschrift	

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.

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung verfügt über **ca. 91,09 m² Wohnfläche** und befindet sich im **zweiten Obergeschoss** eines gepflegten, denkmalgeschützten Altbaus. Durch die gelungene Kombination aus historischem Flair und zeitgemäßer Ausstattung entsteht ein **freundliches und behagliches Wohnambiente**, das sich ideal für Paare, eine kleine Familie oder eine 2er-WG eignet. Die Wohnung wird **möbliert** übergeben und ist **sofort beziehbar**.

Die **Raumaufteilung** ist funktional und großzügig gestaltet. Über einen einladenden **Vorraum** mit viel Platz für Garderobe und Stauraum gelangen Sie zentral in alle Räume. Die **lichtdurchflutete Wohnküche** bildet das Herzstück der Wohnung: Der offene Wohn- und Essbereich mit sichtbaren Dachbalken und großen Dachflächenfenstern sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Zwei **separate Schlafzimmer** bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeit - eines davon sehr großzügig mit rund 17 m², das zweite mit ca. 13,6 m², jeweils gut möblierbar und teils bereits mit Schränken ausgestattet. Das **Badezimmer** ist mit Badewanne, Waschbecken, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, das **WC ist separat** ausgeführt.

Technisch präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand. Beheizt wird mittels **Zentralheizung mit Gasbefeuerung** über Radiatoren. In den Wohn- und Schlafräumen wurde ein **schöner Parkettboden** verlegt, Bad und WC sind zeitlos mit **hellen Fliesen** ausgeführt. Die moderne **Einbauküche** mit E-Geräten inklusive Geschirrspüler bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche. Mehrfach verglaste Fenster mit Sonnenschutz tragen zu einem angenehmen Raumklima bei.

Ein besonderes Plus dieser Wohnung ist das **eigene Gartenabteil mit rund 31,27 m²**, das sich ideal zum Entspannen im Freien oder für eine kleine Sitzgelegenheit im Grünen eignet. Der Gartenbereich ist zwar **nicht direkt von der Wohnung aus begehbar**, aber bequem über das Haus bzw. den Außenbereich erreichbar und bietet so zusätzlichen privaten Freiraum. Zur Wohnung gehören außerdem ein **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum sowie ein **Carport-Stellplatz** direkt beim Haus, der komfortables Parken zu jeder Jahreszeit ermöglicht.

Zusammenfassend bietet diese Wohnung **viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung, einen eigenen Gartenbereich und eine sehr gute Infrastruktur** in einem besonders reizvollen Altbauensemble. Durch die Möblierung und den sofortigen Bezug ist sie auch für Studierende oder Berufseinsteiger eine attraktive Option.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- ca. 91,09 m² Wohnfläche im 1. Dachgeschoss

- Denkmalgeschützter Altbau - gepflegter Gesamtzustand
- Großzügige Wohnküche mit moderner Einbauküche und Geschirrspüler
- 2 separate Schlafzimmer mit Parkettböden
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Zentralheizung - Gas, Heizkörper in allen Räumen
- Helle Dachflächenfenster mit Sonnenschutz, teils sichtbare Dachbalken
- Möbliert (Küche, Schlafzimmereinrichtungen, Stauraummöbel)
- Kellerabteil
- Eigenes Gartenabteil mit ca. 31,27 m² - nicht direkt von der Wohnung aus begehbar
- Carport-Stellplatz inklusive
- Gute Lage mit Nahversorgung, Kindergarten, Schulen und Montanuniversität in der Nähe
- Befristeter Mietvertrag auf 5 Jahre, sofort beziehbar

Sie möchten sich selbst ein Bild von dieser Wohnung mit Gartenabteil machen? Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin unter +43(0)3512/82237 – wir freuen uns

auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap