

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Lift & neuer Küche in ruhiger Lage von Knittelfeld



Objektnummer: 6349/1641

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,33 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 62,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	899,01 €
Kaltmiete (netto)	633,15 €
Kaltmiete	817,28 €
Betriebskosten:	184,13 €
USt.:	81,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Böchzelt Immobilien GmbH

Böchzelt Immobilien GmbH









Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUWISSENSCHAFT

ÖIB Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BÖCHZELT

MIV

BEZEICHNUNG Parkstraße 84 Block1

Gebäude(-teil) Wohngebäude

Nutzungsprofil Mehrfamilienhaus

Straße Parkstraße 84 Block1

PLZ/Ort 8720 Knittelfeld

Grundstücksnr. 774/3

Beijahr 1969

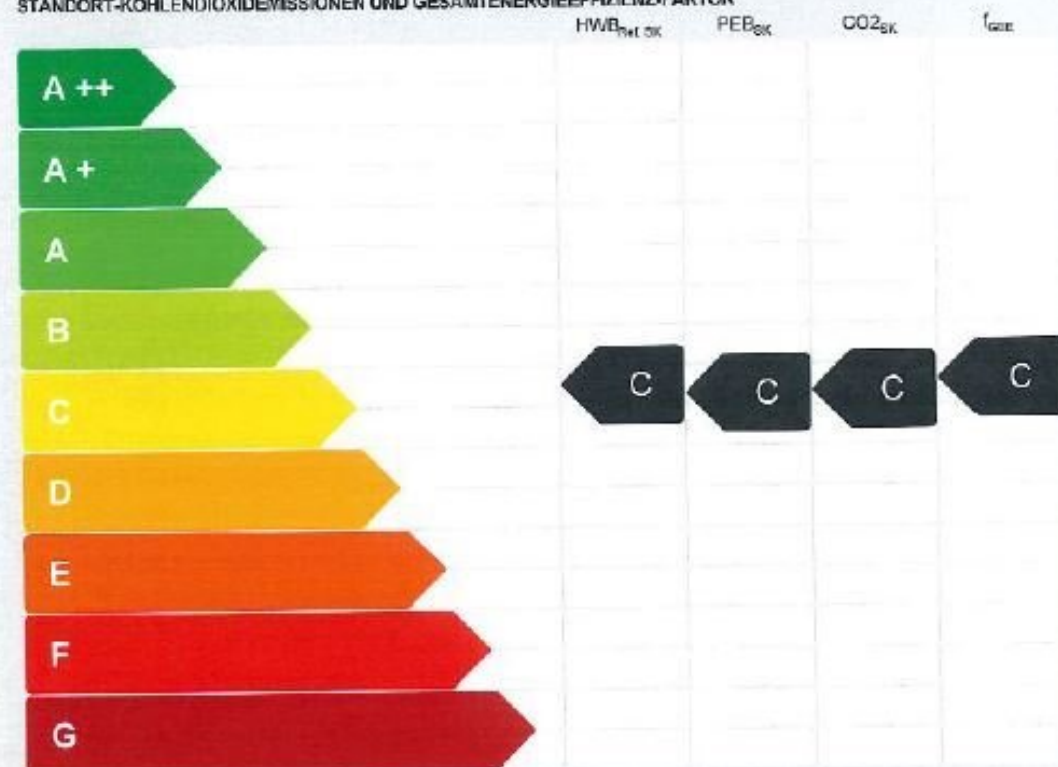
Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Knittelfeld

KG-Nr. 65116

Seeshöhe 645 m

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



HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normierten gegebenen Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Wärmeabgewinnung, zu beheizen.

WAWB: Der Wärmewärmebedarf ist die in Abhängigkeit der Gebäudespezifität als festzulegender Defizitwert festgelegt.

HGB: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasser-Wärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeeinführung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Heizenergie.

HRSB: Der Heizwärmebedarf ist als tagesbezogener Defizitwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen tagesbezogenen Brennstoffverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts.

PEB: Der Primärenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Hauswärmeverlust, abzüglich allfälliger Erdwärmegewinne und Zuzug eines oder notwendiger Heizenergiebedarfs. Der Erdwärmegewinn entspricht jener Energiemenge, die eingetauscht werden muss (Erdwärmegewinn).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Primärenergiebedarf und dem Referenz-Erdwärmegewinn (Anforderung 2007).

PEB_{ref}: Der Primärenergiebedarf ist der Primärenergiebedarf abzüglich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf wird durch den Primärenergiebedarf (PEB_{ref}) und einen eventueller Primärenergiebedarf (PEB_{ref,ext}) Anteil auf.

CO₂: Gesamt dem Primärenergiebedarf zugehörige Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

Alle Werte gelten unter Annahme eines konstanten Beschäftigungsverhältnisses. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖIB-Richtlinie 6 "Energieausweisung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vertrags-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungsbereich für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Stand: 2008 - 2012), und es wurden obdieser Abrechnungsperiode untersucht.

*Gebäudeprojekte: Software, ENU-GIS/6, Version 0.0.2 vom 05.01.2015, www.enu.at

Energieausweis für Wohngebäude **BÖCHZELT** **MIV**

ÖiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAU-
PHYSIK

ÖiB Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.256,0 m²	charakteristische Länge	3,95 m	mittlerer U-Wert	0,78 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	2.604,0 m²	Heiztage	261 d	LEK _f -Wert	39,12
Brutto-Volumen	9.601,9 m³	Heizgradtage	4215 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.430,2 m²	Klimaregion	Region ZA	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,25 m ⁻¹	Norm-Außenemperatur	-16,0 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	34,3 kWh/m²a	nicht erfüllt	HWB _{ref, RK}	49,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	49,0 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	84,2 kWh/m²a	nicht erfüllt	E/LEB _{RK}	94,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE}	1,14
Erneuerbarer Anteil	nicht erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standardklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	202,385 kWh/a	HWB _{ref, SK}	62,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	202,385 kWh/a	HWB _{SK}	62,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	41,583 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	295,055 kWh/a	HEB _{SK}	90,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		# _{WZ, H}	1,21
Haushaltsstrombedarf	53,463 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	348,519 kWh/a	EEB _{SK}	107,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	589,287 kWh/a	PEB _{SK}	181,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	522,633 kWh/a	PEB _{non, SK}	160,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	66,654 kWh/a	PEB _{ren, SK}	20,5 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	108,239 kg/a	CO2 _{SK}	33,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,15
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV _{export, SK}	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	
Ausstellungsdatum	17.01.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	16.01.2030		

**Heizprofil
WÄJNER**

Heizprofil Wajner GmbH
Hauptstraße 25, 1130 Wien
www.heizprofilwajner.at
Tel: 065121 8546 / Mobil: 0651 128 23 22
info@heizprofilwajner.at

Der Energieausweis dieses Energieausweises dient ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsparameter unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Gesamtheit und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekenngrößen davon abweichen.

©Geobeprot Quick Software, ENU GmbH, Version 6.0.2 vom 08.01.2020, www.enu.at

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine **gepflegte, helle 4-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **111,33 m²** in einem Mehrparteienhaus aus dem Jahr **1969**. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem **ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand** und ist mit einem **Personenaufzug** ausgestattet, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung in der **2. Etage** ermöglicht. Besonders hervorzuheben sind die **gute Raumaufteilung**, die **freundlichen, lichtdurchfluteten Räume** sowie **zwei Balkone**, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bieten. Die Wohnung eignet sich ideal für **Paare, Familien** oder **Berufstätige**, die eine **ruhige Wohngegend** mit guter Infrastruktur schätzen und gleichzeitig großzügige Wohnverhältnisse mit praktischer Raumaufteilung suchen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen **Vorraum**, von dem aus die weiteren Räume zentral erschlossen werden. Der **Küchenbereich** ist mit einem angrenzenden **Ess- und Wohnbereich** verbunden und bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung - hier lassen sich Kochen, Essen und Wohnen auf harmonische Weise kombinieren. Von diesem Bereich besteht Zugang zu einem der Balkone, der sich ideal als Platz für einen kleinen Sitzbereich zum Entspannen im Freien eignet. Insgesamt stehen Ihnen **drei Zimmer** zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office genutzt werden können. Die Raumgrößen sind so gestaltet, dass sich sowohl klassische Schlafräume als auch ein Arbeitszimmer gut einrichten lassen. Ein praktischer **Abstellraum** bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder saisonale Gegenstände und trägt wesentlich zur Ordnung im Wohnbereich bei. Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort. Das **WC ist getrennt** vom Badezimmer angeordnet, was im Alltag besonders praktisch ist. Zusätzliche Abstellfläche bietet ein **Kellerabteil**, das im Mietumfang enthalten ist und sich ideal zur Lagerung von seltener genutzten Gegenständen eignet.

Technische Beschreibung und Ausstattung:

Die Wohnung wird mittels **Fernwärme** beheizt, was eine **komfortable und effiziente Heizlösung** darstellt. Bei den Bodenbelägen kommen **Parkett-, Laminat- und Linoleum-Böden** zum Einsatz. Die Kombination dieser Materialien sorgt für eine **pflegeleichte und robuste Oberfläche** und vermittelt zugleich eine **freundliche Wohnatmosphäre**. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die **Küche**, die vom Vermieter **komplett erneuert** wird. Sie erhalten somit eine **moderne Einbauküche**, die in den aktuellen Fotos noch nicht ersichtlich ist. Die neue Küche fügt sich optimal in den offenen Wohn- und Essbereich ein und bietet zeitgemäßen Komfort für Hobbyköche und alle, die gerne Gäste bewirten.

Diese Wohnung vereint **viel Platz, helle Räume, zwei Balkone** und eine **ruhige Wohnlage** mit einer **modernen, neuen Küche** und **guter Verkehrsanbindung**. Die gepflegte

Liegenschaft, der Personenlift im Haus und die durchdachte Raumaufteilung machen das Objekt zu einer **attraktiven Mietwohnung** für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Komfort, Alltagstauglichkeit und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- Wohnfläche ca. **111,33 m²**
- **4-Zimmer-Wohnung** mit offenem Ess- und Wohnbereich
- **2 Balkone** mit schönem Grünblick
- **Ruhige Wohngegend** in der Parkstraße in Knittelfeld
- **Gepflegte Liegenschaft**, Baujahr **1969**
- **2. Etage** mit **Personenaufzug**
- **Fernwärme-Heizung**
- **Neue Einbauküche** wird vom Vermieter eingebaut
- **Bad** mit **Badewanne**, **WC** getrennt
- **Abstellraum** in der Wohnung
- **Kellerabteil** vorhanden
- Kabel-/Satelliten-TV
- Monatliche Gesamtmiete **€ 899,00 inkl. Betriebskosten**

- Mietdauer **5 Jahre**, beziehbar **ab sofort**
- Sehr gute **Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung** (Bus, Bahnhof, S36)

Hat diese helle Wohnung mit zwei Balkonen und neuer Küche Ihr Interesse geweckt? Dann überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung selbst. Kontaktieren Sie uns gerne unter +43(0)3512/82237, um einen Termin zu vereinbaren!

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap