Außergewöhnlich großzügiges Einfamilienhaus mit rund 171 m² Wohnfläche, Mehrfachgarage und privater Waldrandlage in Judenburg



Objektnummer: 6349/1660

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Falkenbergweg 32
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Strettweg
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,90 m²
Nutzfläche:	381,70 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	210,80 m²
Kaufpreis:	268.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weikl

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld







































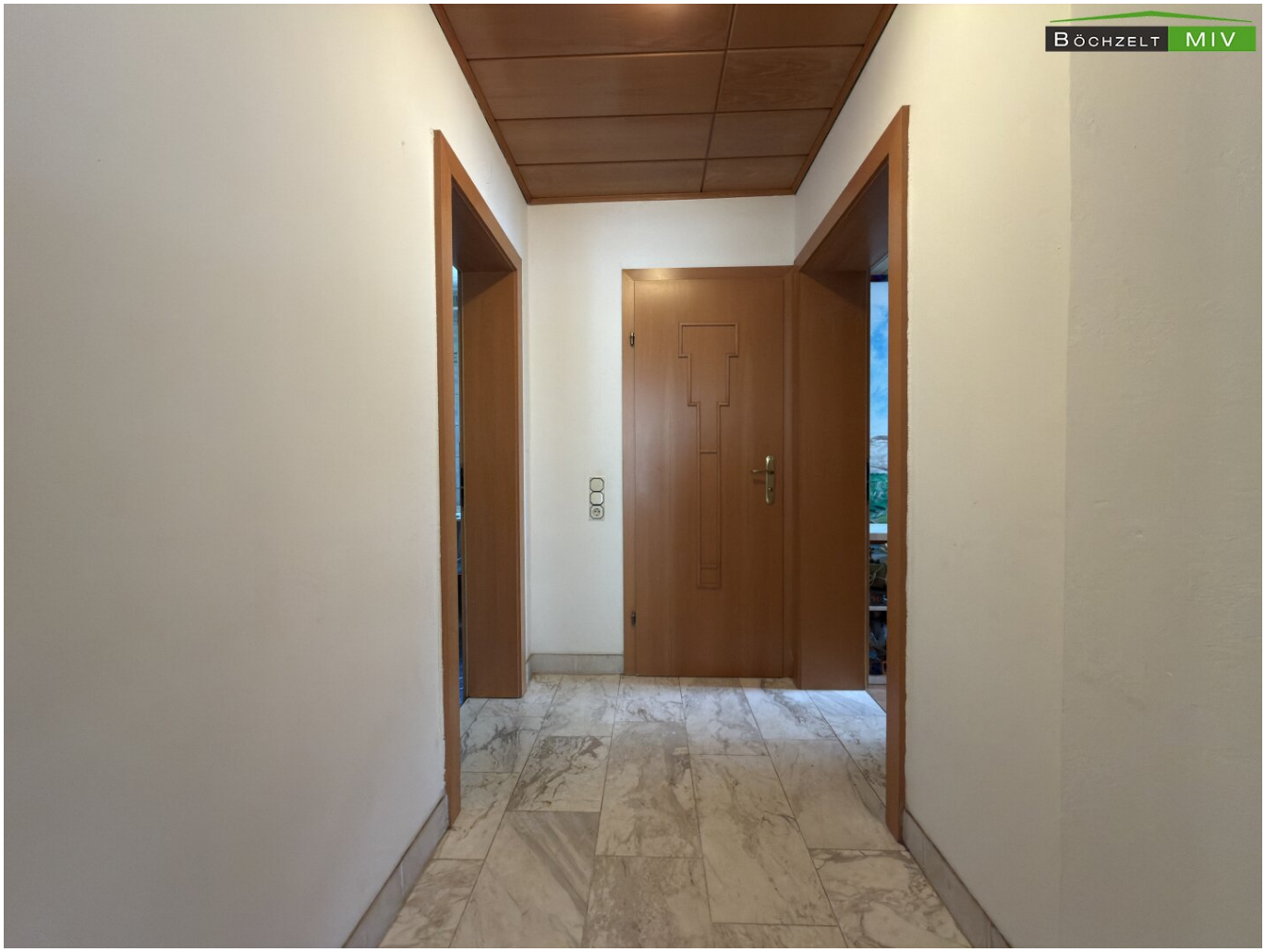
















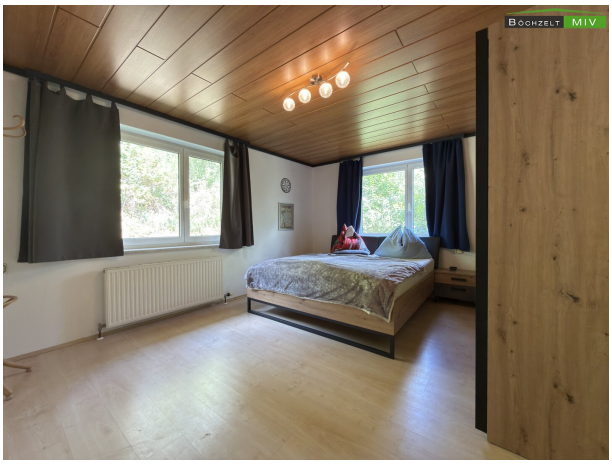




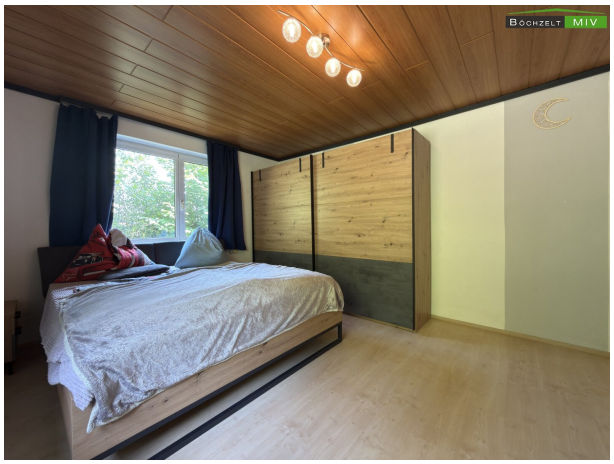












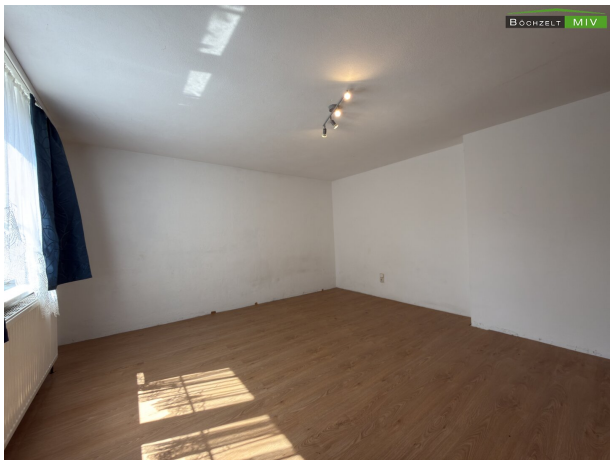












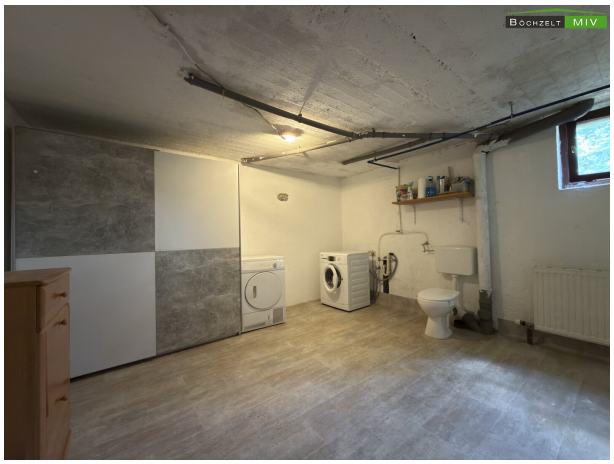


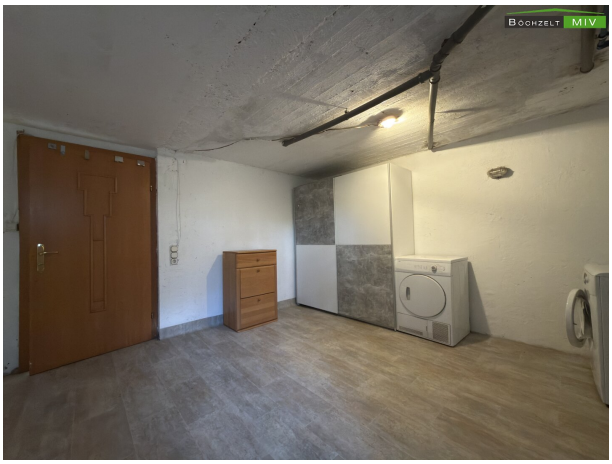


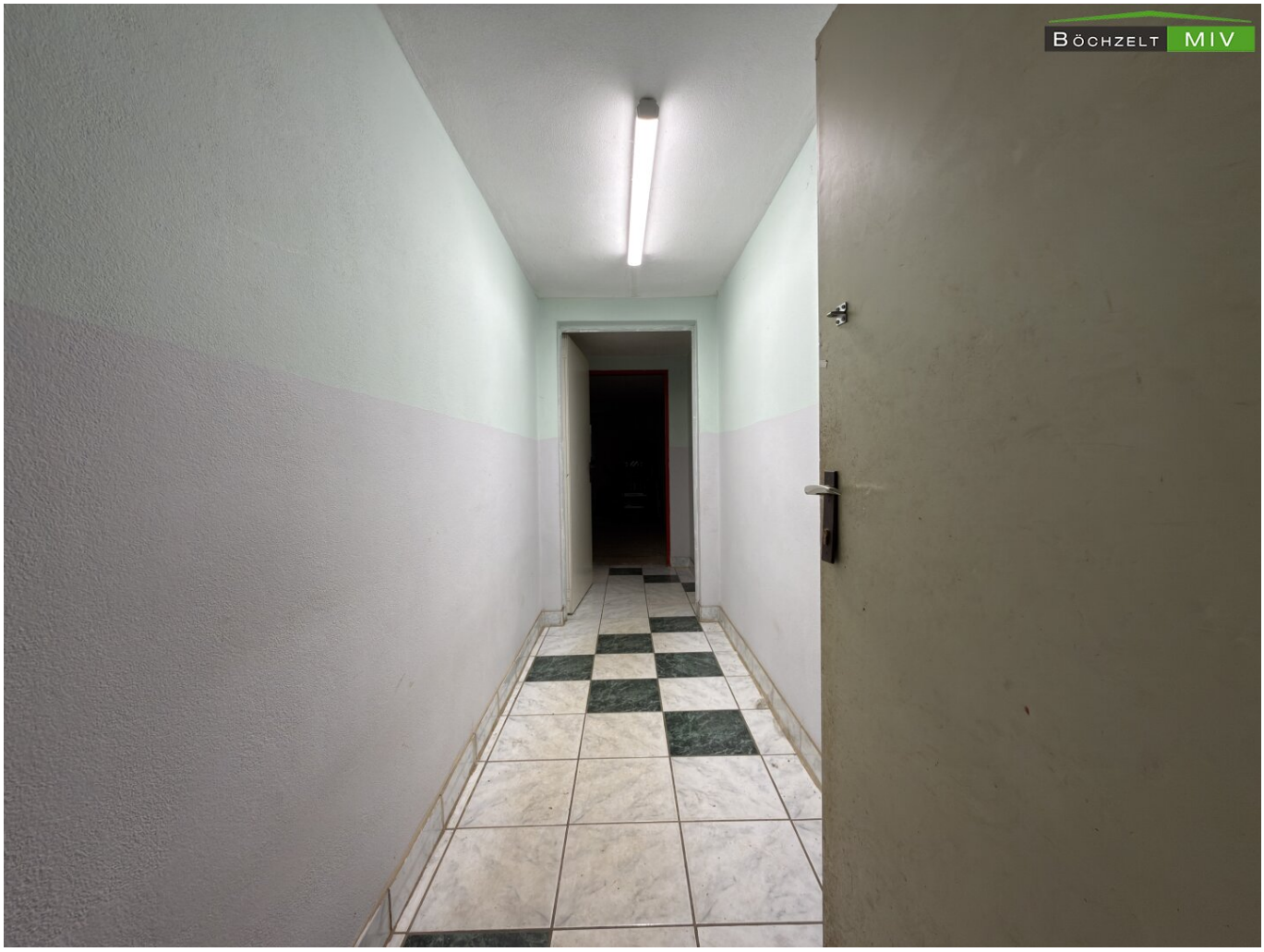




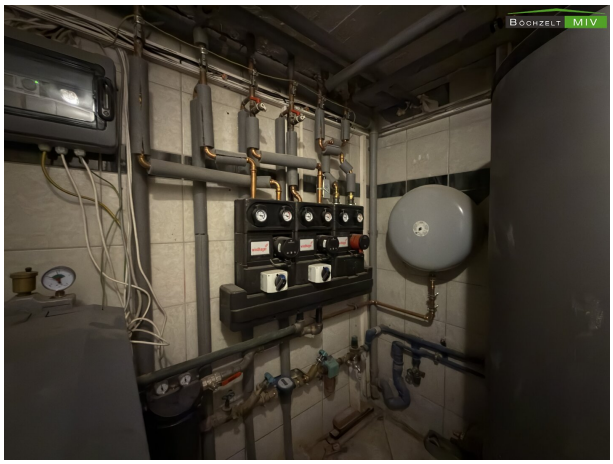




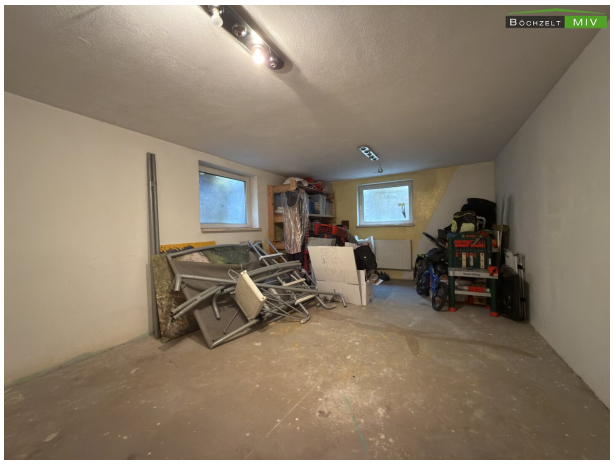










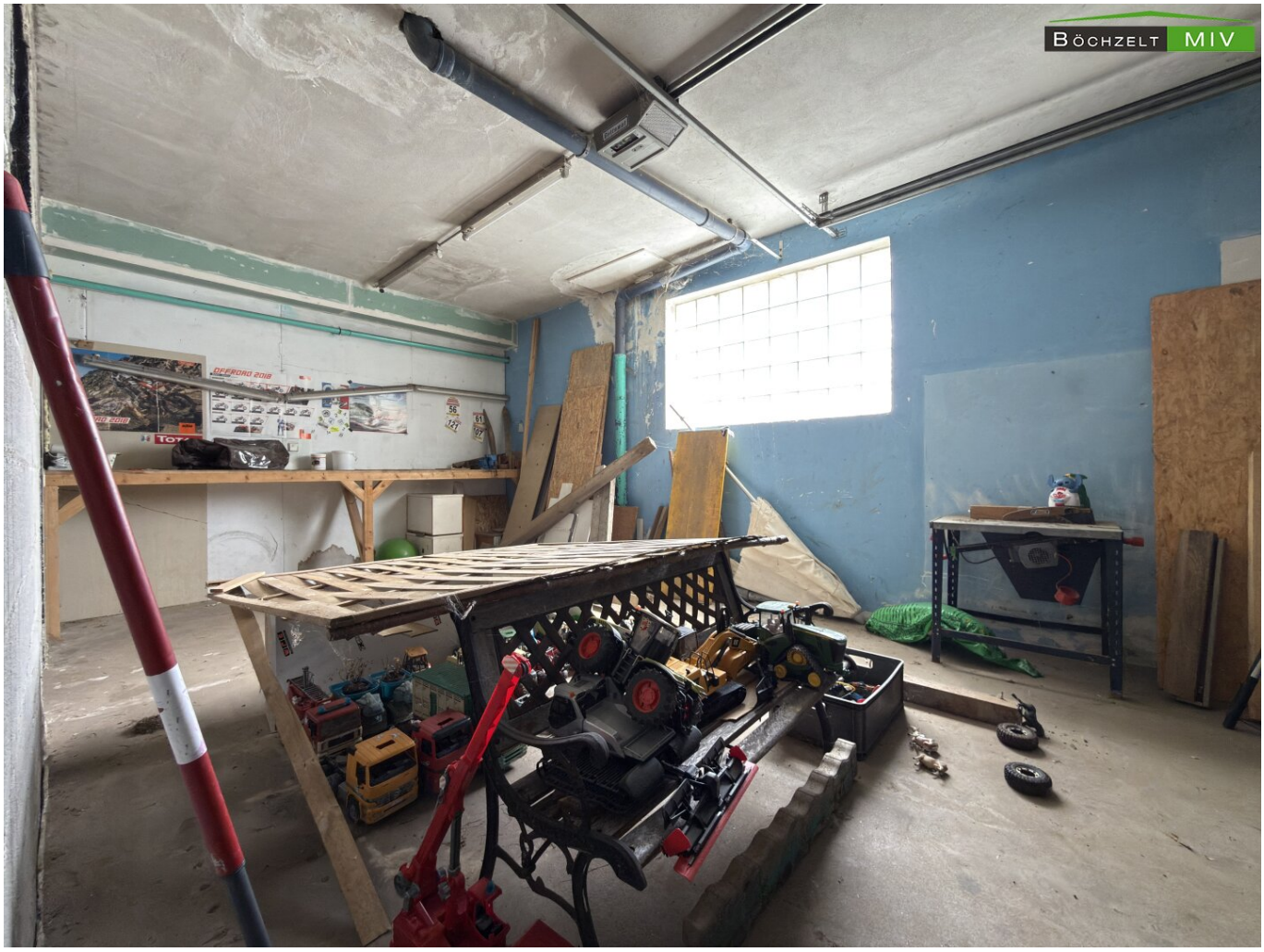





TORNADO

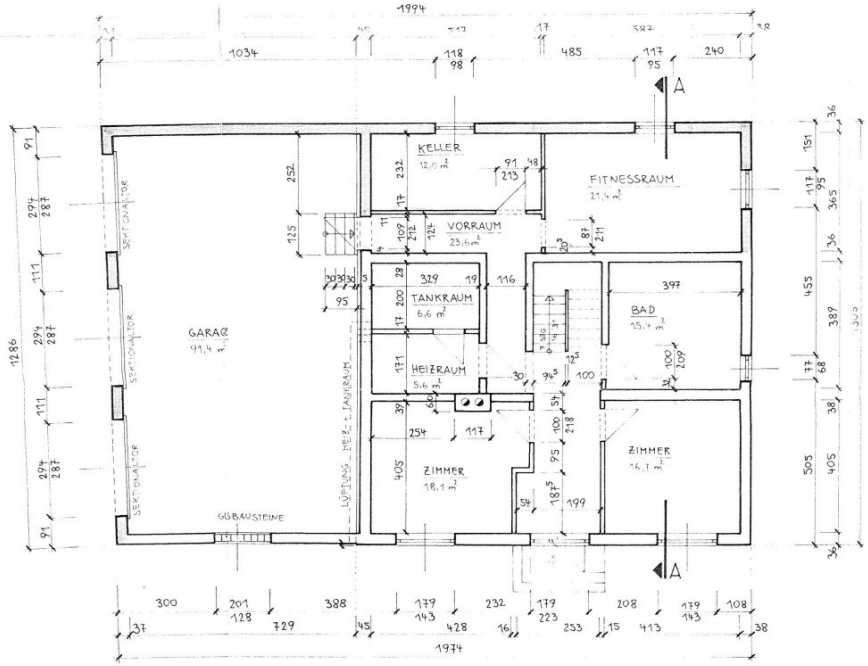





BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

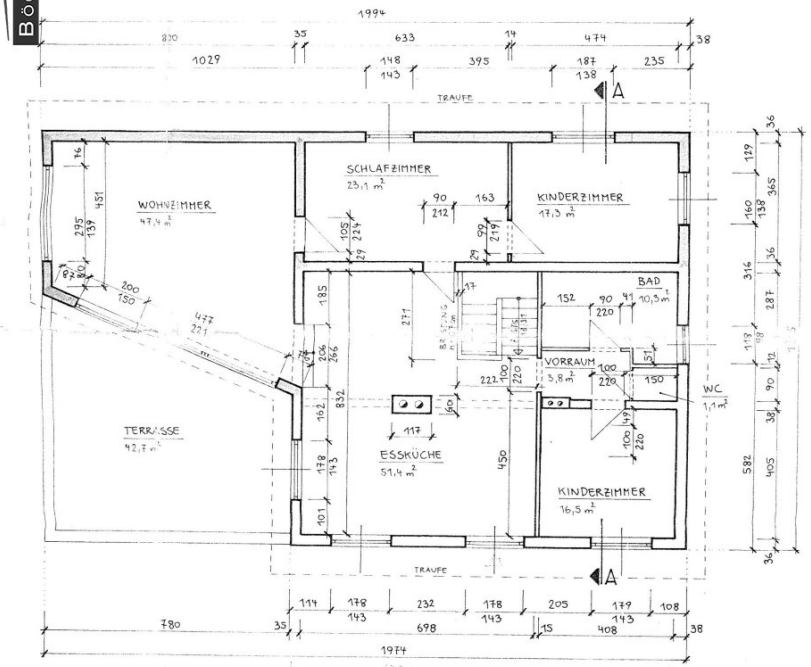
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



VERBAUTE FLÄCHE
F = 257,13 m²

BÖCHZELT MIV

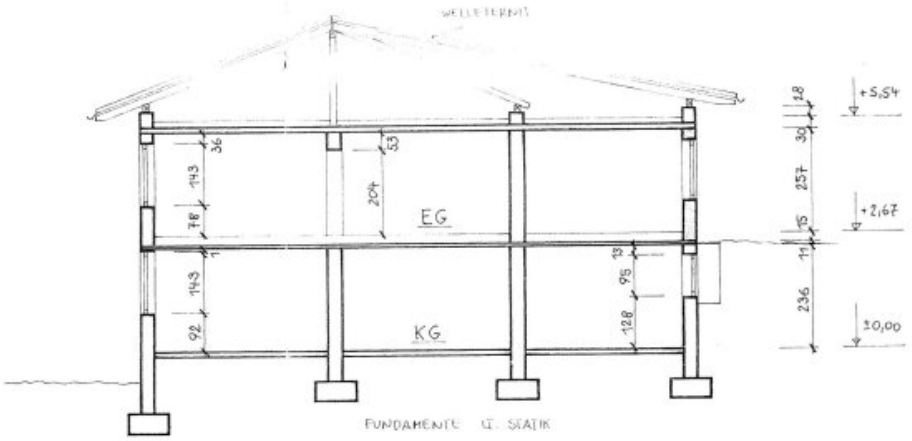
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

BÖCHZELT MIV

SCHNITT A - A



LAGEPLAN

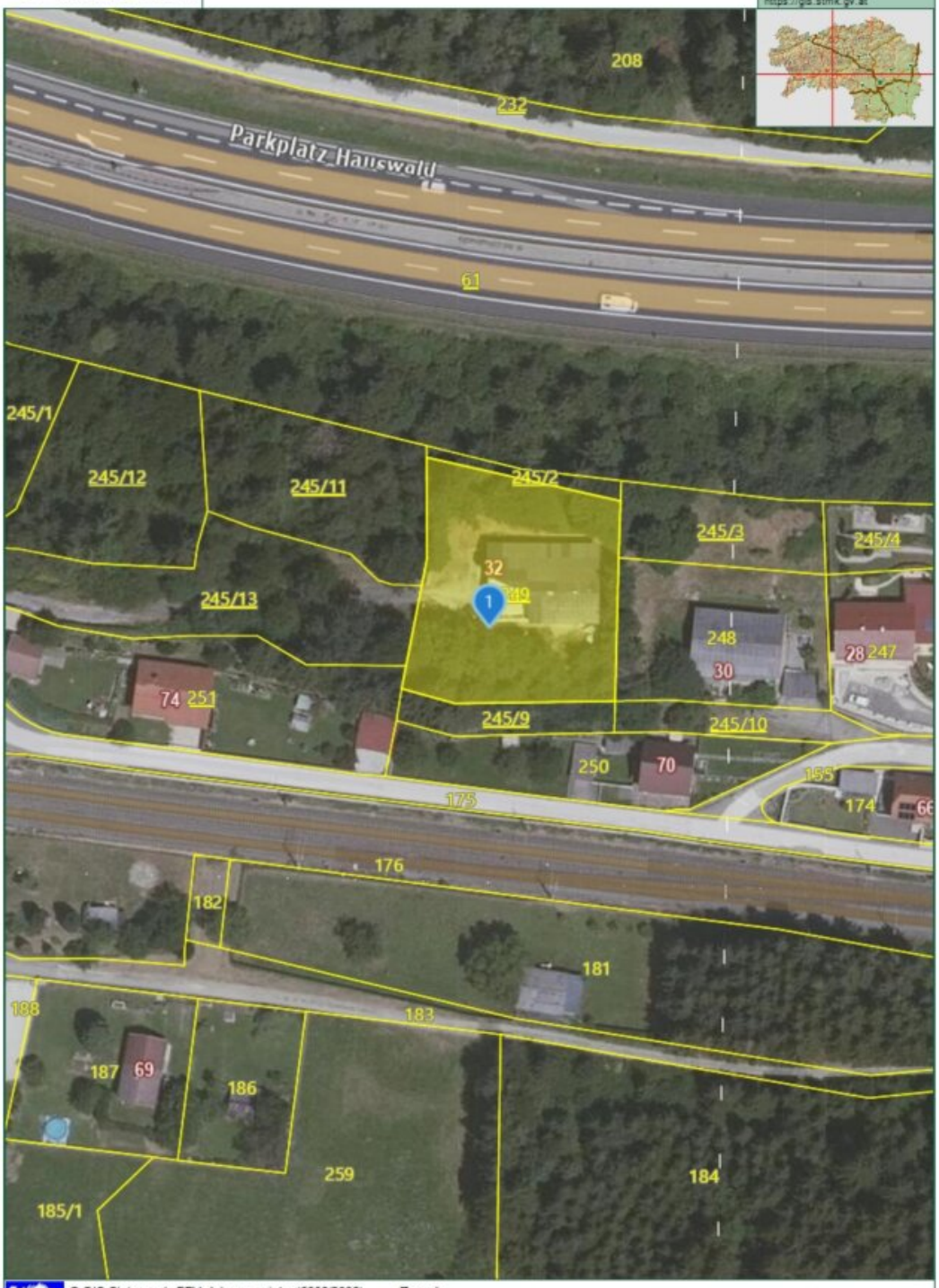


BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

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



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 29.07.2026

0 M 1:1.000 50 m

BÖCHZELT MIV



Energieausweis für Wohngebäude

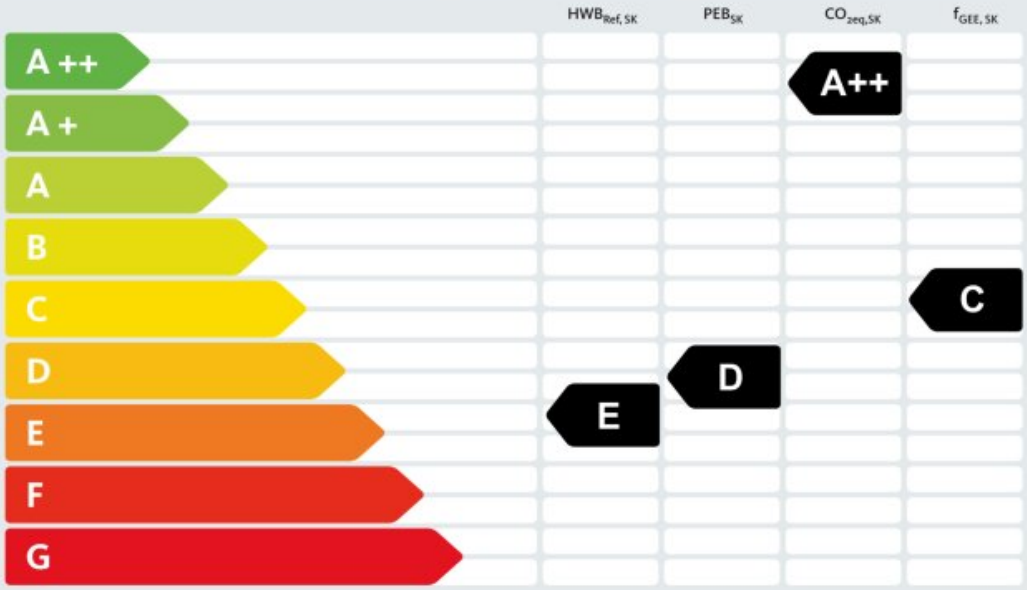
BÖCHZELT MIV

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	8750 - Falkenbergweg 32		**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen		Baujahr	1995
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten		Letzte Veränderung	2022
Straße	Falkenbergweg 32		Katastralgemeinde	Waltersdorf
PLZ/Ort	8750	Judenburg	KG-Nr.	65035
Grundstücksnr.	249		Seehöhe	718 m

SPEZIFISCHER 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 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 ($PEB_{ern.}$) 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 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)	306,0 m²
Bezugsfläche (BF)	244,8 m²
Brutto-Volumen (V_B)	868,0 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	686,5 m²
Kompaktheit (A/V)	0,79 1/m
charakteristische Länge (ℓ_c)	1,26 m
Teil-BGF	- m²
Teil-BF	- m²
Teil-V_B	- m³

Wohnen

Heiztage	365 d
Heizgradtage	4757 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-15,5 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,650 W/m²K
LEK_T-Wert	59,99
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, Pellets
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	116,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	116,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	168,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,20
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	49 762 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	162,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	49 215 kWh/a	HWB_{SK} =	160,9 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	2 345 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	63 993 kWh/a	HEB_{SK} =	209,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,16
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,18
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,23
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	4 250 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	68 243 kWh/a	EEB_{SK} =	223,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	79 358 kWh/a	PEB_{SK} =	259,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	10 953 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	35,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	68 405 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	223,6 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	2 103 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	6,9 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,28
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Steinberger Bau GmbH
Ausstellungsdatum	08.09.2026	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	07.09.2036		
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.

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus bietet ein Raumangebot, das am regionalen Immobilienmarkt nur selten zu finden ist. Auf dem **1.830 m² großen Grundstück im Alleineigentum** befinden sich rund **170,9 m² Wohnfläche im Erdgeschoss**, ein etwa **210,8 m² großes Kellergeschoss inklusive Garage** sowie eine großzügige Sonnenterrasse mit rund **42,7 m²**. Das Haus spricht insbesondere Familien mit hohem Platzbedarf, Mehrgenerationenhaushalte, Selbstständige mit Bedarf an Büro- oder Lagerflächen sowie Hobbyhandwerker und Fahrzeugliebhaber an. Neben den weitläufigen Wohnräumen überzeugt insbesondere die rund **91,4 m² große Garage**, die Platz für mehrere Fahrzeuge, eine Werkstatt, Motorräder oder umfangreiche Freizeit- und Arbeitsausstattung bietet. Die Liegenschaft weist einen teilweise modernisierten, in mehreren Bereichen jedoch noch fertigzustellenden beziehungsweise optisch zu überarbeitenden Zustand auf. Gerade darin liegt eine interessante Möglichkeit für Käufer, die vorhandene Gebäudesubstanz nach ihren eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Die überdurchschnittlichen Raumgrößen, die hohe Privatsphäre und das enorme Flächenangebot bilden dafür eine attraktive Grundlage.

Das Erdgeschoss bildet die zentrale Wohnebene des Hauses und überzeugt mit einer **Gesamtwohnfläche von rund 170,9 m²** sowie einem außergewöhnlich großzügigen Raumangebot. Vom Eingangsbereich aus sind die unterschiedlichen Wohn- und Schlafbereiche gut erreichbar. Ein separates WC ergänzt die funktionale Gestaltung dieser Ebene. Für die private Nutzung stehen ein **geräumiges Schlafzimmer** sowie **zwei weitere Zimmer** (Durchgangszimmer) zur Verfügung. Diese können je nach persönlichem Bedarf als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Ankleidezimmer eingerichtet werden. Die überdurchschnittlichen Raumgrößen bieten dabei viel Freiheit bei der Möblierung und Nutzung. Das großzügige Badezimmer verfügt über ausreichend Platz für eine komfortable Ausstattung. Aufgrund seiner Dimensionen lässt es sich bei Bedarf weiter modernisieren und an individuelle Vorstellungen anpassen.

Den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses bildet die **weitläufige Essküche**, die großzügige Koch-, Ess- und Aufenthaltsbereiche miteinander verbindet. Hier bietet sich ausreichend Platz für eine große Küchenlösung, einen zentralen Essbereich sowie zusätzliche Stauraum- oder Sitzmöglichkeiten. Das dahinterliegende Wohnzimmer beeindruckt ebenfalls mit seinen großzügigen Proportionen. Es eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für eine große Sitzlandschaft, einen Fernseh- oder Lesebereich und weitere Wohnzonen. Die vorhandenen Fensterflächen sorgen für angenehmen Lichteinfall. Im Bereich des Wohnzimmers wurden die Fenster etwa im Jahr **2015 teilweise erneuert**. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die rund **42,7 m² große Sonnenterrasse**. Diese erweitert den Wohnraum während der warmen Jahreszeit und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich, Lounge-Möbel, Pflanztröge und eine Grillmöglichkeit. Auch hier wurde der Flachdachaufbau erneuert.

Das Kellergeschoss umfasst inklusive Garage insgesamt rund **210,8 m²** und bietet erheblich mehr als klassische Keller- und Lagerflächen. Neben den Keller- und Technikräumen stehen

hier **zwei zusätzliche, bislang wohnlich genutzte Räume** zur Verfügung. Diese eignen sich beispielsweise als Gästezimmer, Büro, Jugendbereich, Fitnessraum oder Hobbyraum. In der **Waschküche** sind bereits technische Vorbereitungen für die Errichtung eines **zweiten Badezimmers** vorhanden. In Verbindung mit den beiden zusätzlichen Räumen eröffnet sich dadurch interessantes Potenzial für einen Gäste-, Arbeits- oder Mehrgenerationenbereich. Eine geräumige Waschküche sowie zwei weitere Kellerräume bieten umfangreiche Abstell- und Lagermöglichkeiten. Vorräte, Werkzeug, Sportausrüstung und Gartengeräte lassen sich hier übersichtlich unterbringen. Der großzügige Vorraum verbindet die einzelnen Bereiche des Untergeschosses miteinander. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich der Heizraum und der separate Pelletsraum. Letzterer verfügt laut Eigentümerangabe über eine Lagerkapazität von rund sechs Tonnen und dient der Versorgung der **im Jahr 2022 erneuerten Pelletszentralheizung**.

Ein besonderes Highlight ist die **rund 91,4 m² große Garage**. Sie bietet abhängig von der gewählten Anordnung Platz für mehrere Fahrzeuge und eröffnet darüber hinaus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Werkstatt, Lagerfläche oder großzügiger Hobbybereich. Ursprünglich waren hier drei Garagenzufahrten vorhanden, wobei eine davon später geschlossen wurde. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten befinden sich auf dem geschotterten Vorplatz vor dem Gebäude. Insgesamt ist das Untergeschoss besonders für Käufer interessant, die neben großzügigem Wohnraum auch viel Platz für Fahrzeuge, handwerkliche Tätigkeiten, Hobbys oder Lagerzwecke benötigen.

Das **1.830 m² große Hanggrundstück** vermittelt durch den angrenzenden Wald und den vorhandenen Bewuchs ein hohes Maß an Abgeschiedenheit. Teile des Geländes wurden nach einem Windbruch bereits freigestellt beziehungsweise mit einem Bagger bearbeitet. Im oberen Grundstücksbereich bestehen Möglichkeiten, weitere Garten- und Freizeitflächen anzulegen. Denkbar wären beispielsweise ein Spielbereich, eine Gartenhütte, Hochbeete oder terrassierte Aufenthaltszonen. Das Grundstück ist insbesondere für Käufer geeignet, die Naturverbundenheit schätzen und Freude daran haben, einen Außenbereich nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine **im Jahr 2022 neu installierte Pelletszentralheizung**. Der vorhandene Pelletsraum ermöglicht eine entsprechend umfangreiche Bevorratung. Die vorhandene **Fußbodenheizung** des Objektes wird von **Radiatorenheizkörpern** unterstützt. Teile der Fenster wurden laut Eigentümerangabe im Rahmen der Zu- und Umbauarbeiten Ende der 1990er-Jahre erneuert. Im Wohnbereich erfolgte etwa 2015 ein weiterer Fenstertausch. Das Dach, die Verblechungen und die Dachrinnen wurden laut Eigentümerangabe in den vergangenen Jahren überprüft beziehungsweise teilweise überarbeitet. Auch die Terrasse erhielt eine neue Abdichtung.

Diese Liegenschaft ist kein klassisches Einfamilienhaus, sondern ein Objekt mit **außergewöhnlichem Raumangebot, enormer Garage und vielseitigem Entwicklungspotenzial**. Rund 171 m² Wohnfläche im Erdgeschoss, zwei zusätzliche Räume im Untergeschoss, umfangreiche Lager- und Technikflächen sowie eine Garage mit über 91

m² schaffen ideale Voraussetzungen für große Familien, Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice, Hobby oder handwerkliche Nutzung. Trotz modernisierungsbedarf erhalten die Käufer eine solide Bausubstanz , eine 2022 erneuerte Pelletsheizung, eine weitläufige Sonnenterrasse und ein privates Hanggrundstück am Waldrand. Besonders hervorzuheben sind die großen Räume, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die weitgehend uneinsehbare Lage.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **ca. 170,9 m² Wohnfläche** im Erdgeschoss
- **ca. 210,8 m² Kellergeschoss** inklusive Garage
- **ca. 381,7 m² Gesamtfläche** auf beiden Ebenen inklusive Nebenflächen und Garage
- **1.830 m² Grundstücksfläche**
- **1/3 Miteigentumsanteil** an einer 1.357 m² großem **Zufahrtsgrundstück**
- **5 großzügige Hauptwohnräume** im Erdgeschoss
- **2 zusätzliche** wohnlich nutzbare **Räume** im **Untergeschoss**
- **3 Schlafzimmer im Erdgeschoss**
- **ca. 51,4 m² große Essküche**
- **ca. 47,4 m² großes Wohnzimmer**
- **Möglichkeit** für ein **zweites Badezimmer** im **Untergeschoss**
- **Großzügige Sonnenterrasse mit ca. 42,7 m²**

- **ca. 91,4 m²** große **Garage**
- **zusätzliche Abstellmöglichkeiten auf dem geschotterten Vorplatz**
- **neue Pelletszentralheizung aus 2022**
- **Teilweise erneuerte Fenster** und **Terrassenabdichtung**
- **Großzügiges Hanggrundstück mit Gestaltungspotenzial**
- **Vielseitig geeignet für Familie, Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice, Hobby und Werkstatt**

Hat dieses außergewöhnlich großzügige Zuhause Ihr Interesse geweckt? Dann überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung selbst vom Raumangebot und den vielfältigen Möglichkeiten der Liegenschaft. Gerne können Sie Herrn Weikl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!

Im Kellergeschoss bzw. im Wohnzimmer des Erdgeschosses werden die behördlich genehmigten Raumhöhen unterschritten. Der Energieausweis für das Objekt ist derzeit in Ausarbeitung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <550m
Apotheke <850m

Krankenhaus <1.050m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <600m

Nahversorgung
Supermarkt <650m
Bäckerei <1.050m
Einkaufszentrum <7.950m

Sonstige
Bank <675m
Geldautomat <675m
Post <825m
Polizei <700m

Verkehr
Bus <450m
Autobahnanschluss <250m
Bahnhof <875m
Flughafen <7.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap