# Sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Zentrum Knittelfelds am +++ Hauptplatz +++




**Objektnummer: 6349/1679**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8720 Knittelfeld |
| **Baujahr:** | 1967 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 66,69 m² |
| **Nutzfläche:** | 68,67 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 77,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,73 |
| **Kaufpreis:** | 109.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 1.587,30 € |
| **Betriebskosten:** | 133,28 € |
| **USt.:** | 13,33 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

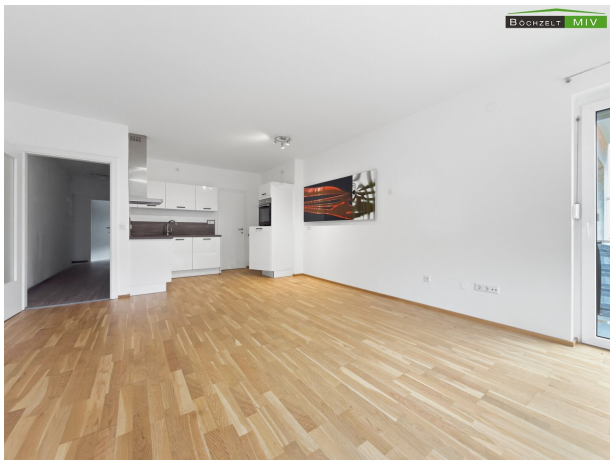
# Ihr Ansprechpartner

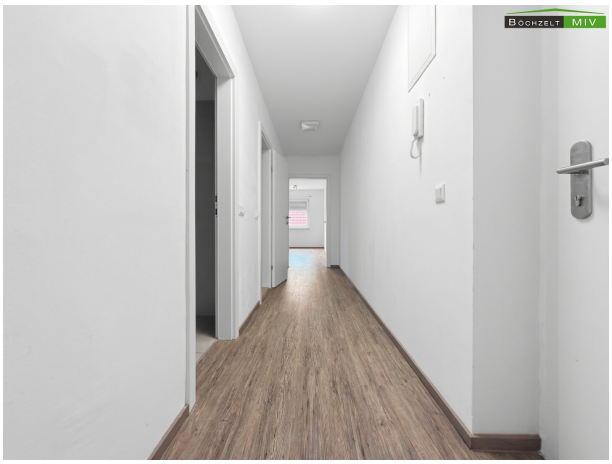


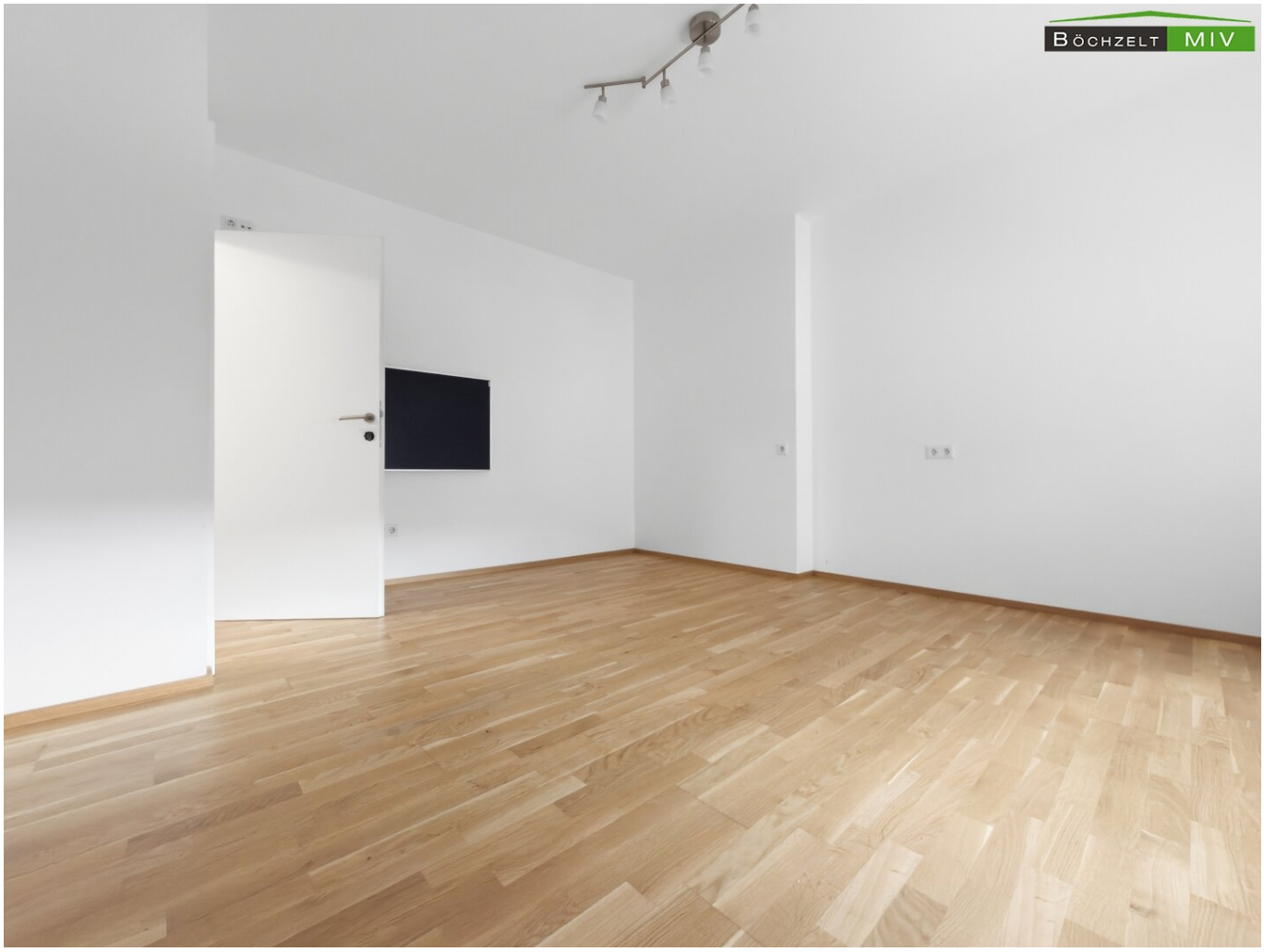
**Tobias Weikl**

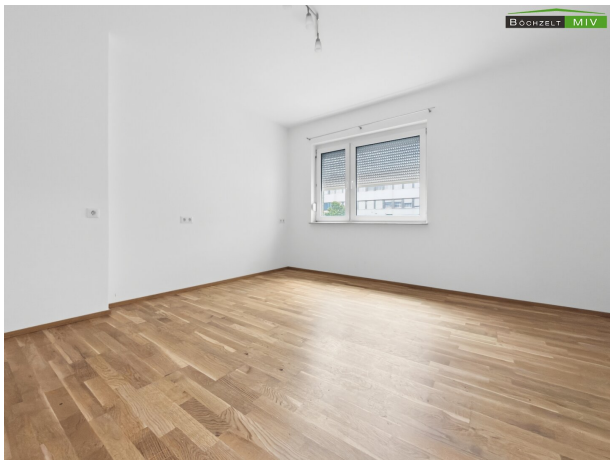
Böchzelt Immobilien GmbH

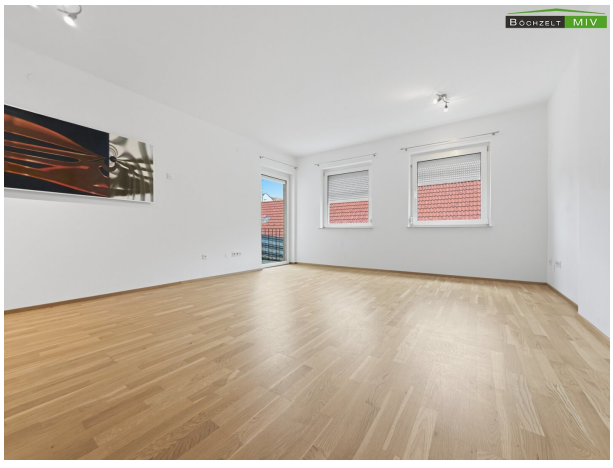






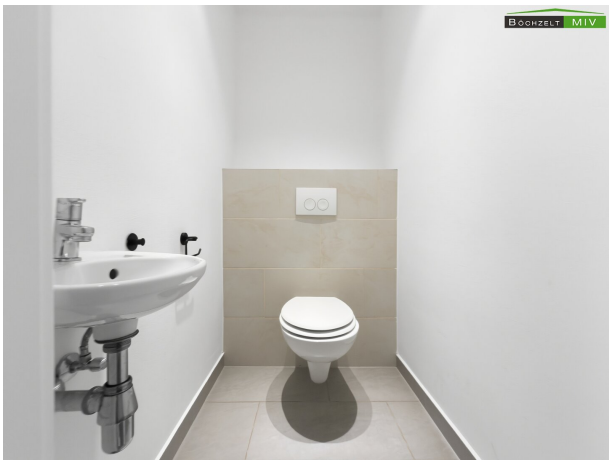






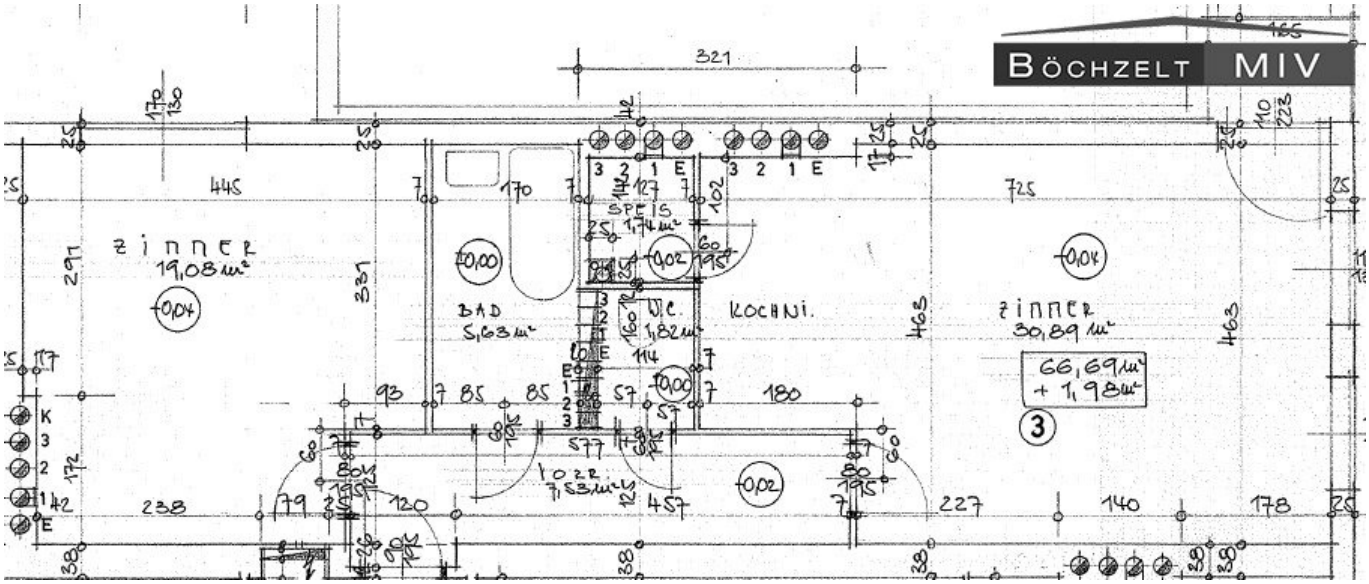




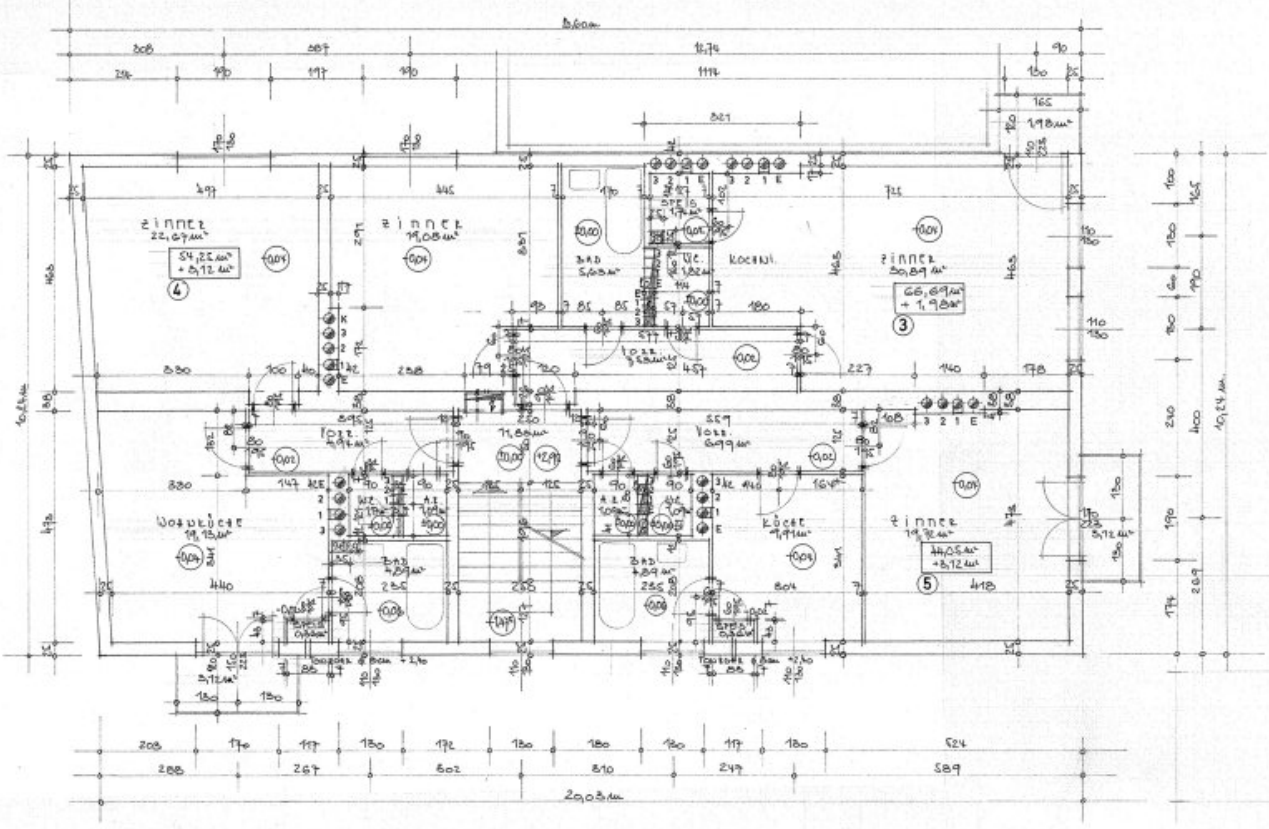







BÖCHZELT MIV
ZIMMER
19,08 m²
BAD
5,63 m²
SPEIS
1,74 m²
WC
1,82 m²
KOCHNI.
ZIMMER
30,89 m²
66,69 m²
+ 1,98 m²
3
LOGGIA
7,53 m²
445
725
321
238
227
140
178
457
463
465

BÖCHZELT MIV




bauherr:

bauausführung:

statik:

KNITTELFELD
HAPTPLATZ 14
STIEGE 4

GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS
M 1 : 50

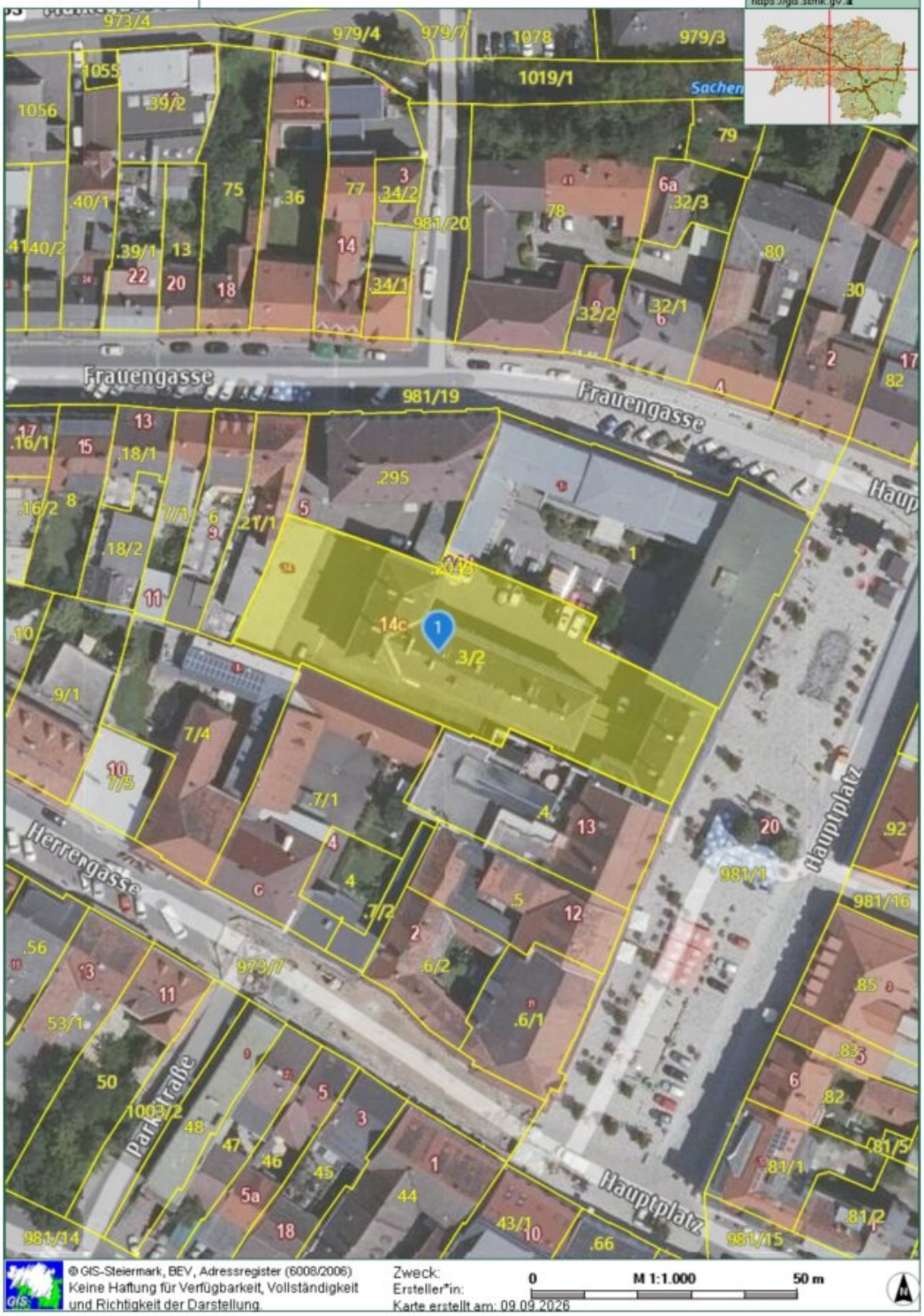
graz märz 1968

BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

# Digitaler Atlas Steiermark

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

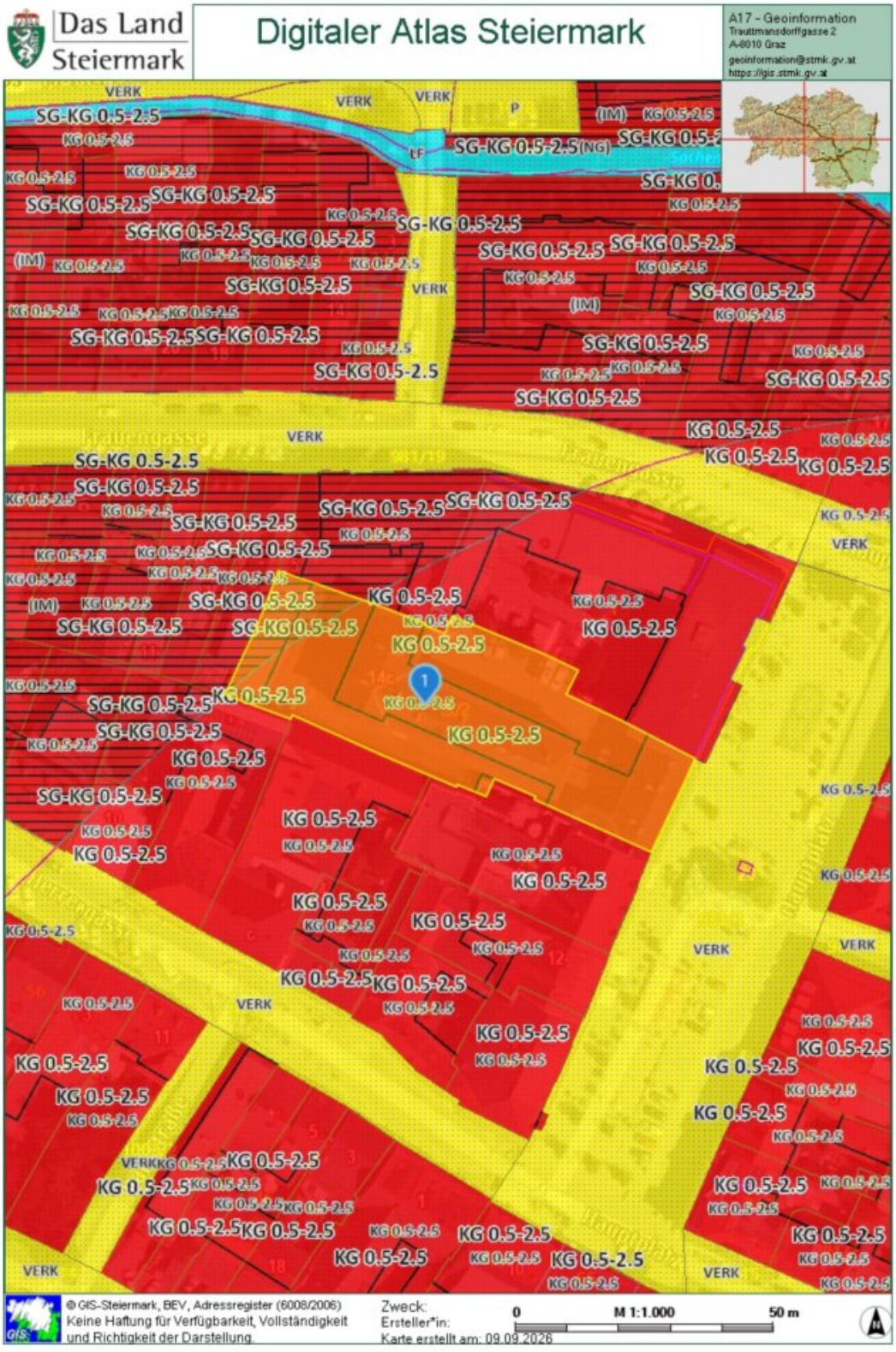



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 09.09.2026

0 M 1:1.000 50 m

BÖCHZELT MIV



Im Auftrag des Eigentümers:
WEG HAUPTPLATZ 14-14 C, KNITTELFELD HAUPTPLATZ 14 - 14 C 8720 Knittelfeld
USt-IdNr. ATU59471333

BÖCHZELT MIV

Objektverwalter: Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige reg. Genossenschaft m.b.H. | Moserhofgasse 14 | 8010 Graz


Bearbeiter kundenbuchhaltung
Telefonnr. +43 316 8055-691
E-Mail kundenbuchhaltung@oewg.at
Bank Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
IBAN AT41 2081 5016 0010 8391
BIC STSPAT2GXXX
Kontoinhaber WEG HAUPTPLATZ 14-14 C, KNITTE


[redacted]
Österreich

## Vorschreibung per 01.10.2026 aufgrund Erhöhung der Instandhaltungsrücklage

Planungszeitraum: 01.10.26 bis 30.09.27 (=365 Tage)
Objekt: 371001, HAUPTPLATZ 14-14 C, 8720 KNITTELFELD
Vertragsnr.: 371001-139451-001

Datum 14. September 2026
Rechnungsnr. WP26-132307
**Kundennr. 139451**

Diese Vorschreibung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung oder bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

| | geplante Kosten | Netto | USt. | % | Brutto | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **0029 03 Wohnung** | | | | | | |
| Instandhaltung | 1 508,88 | 125,74 | 0,00 | 0 | 125,74 | EUR |
| Verwaltungskosten | 364,44 | 30,37 | 3,04 | 10 | 33,41 | EUR |
| Betriebskosten | 1 234,93 | 102,91 | 10,29 | 10 | 113,20 | EUR |
| **Gesamt Betrag 0029/03** | **3 108,25** | **259,02** | **13,33** | | **272,35** | **EUR** |
| **Gesamt Betrag** | **3 108,25** | **259,02** | **13,33** | | **272,35** | **EUR** |

**Der zu zahlende Gesamtbetrag (brutto) 272,35 EUR wird zum 5. jeden Monats von Ihrem Konto eingezogen.**

Mit freundlichen Grüßen

OWG Wohnbau

# Energieausweis für Wohngebäude

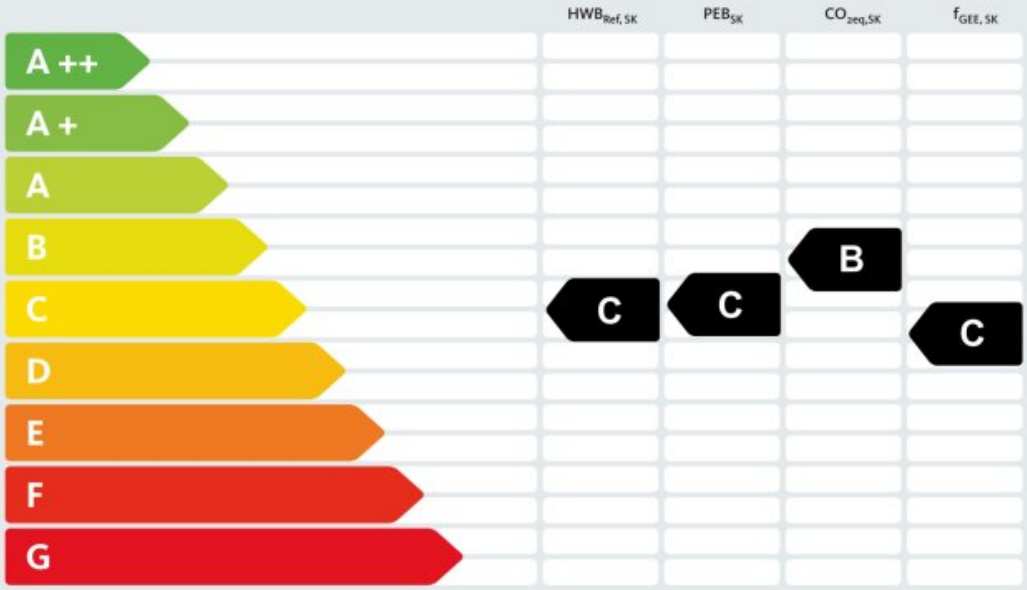
BÖCHZELT MIV

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **BEZEICHNUNG** | Hauptplatz 14c, Knittelfeld_371001-873A | | **Umsetzungsstand** | Bestand |
| Gebäude(-teil) | Wohnen | | Baujahr | 1967 |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten | | Letzte Veränderung | |
| Straße | Hauptplatz 14c | | Katastralgemeinde | Knittelfeld |
| PLZ/Ort | 8720 | Knittelfeld | KG-Nr. | 65116 |
| Grundstücksnr. | .3/2 | | Seehöhe | 645 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.

**$CO_2$eq:** 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

EA-Art:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Brutto-Grundfläche (BGF) | 781,6 m² | Heiztage | 318 d | Art der Lüftung | Fensterlüftung |
| Bezugsfläche (BF) | 625,2 m² | Heizgradtage | 4215 Kd | Solarthermie | - m² |
| Brutto-Volumen ($V_B$) | 2.389,8 m³ | Klimaregion | ZA | Photovoltaik | - kWp |
| Gebäude-Hüllfläche (A) | 1.012,8 m² | Norm-Außentemperatur | -16,0 °C | Stromspeicher | - kWh |
| Kompaktheit (A/V) | 0,42 1/m | Soll-Innentemperatur | 22,0 °C | WW-WB-System (primär) | Strom direkt |
| charakteristische Länge ($\ell_c$) | 2,36 m | mittlerer U-Wert | 0,530 W/m²K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | - |
| Teil-BGF | - m² | $LEK_T$-Wert | 36,40 | RH-WB-System (primär) | Strom direkt |
| Teil-BF | - m² | Bauweise | schwere | RH-WB-System (sekundär, opt.) | - |
| Teil-$V_B$ | - m³ | | | | |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| | | Ergebnisse |
|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $HWB_{Ref,RK}$ = | 56,6 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | $HWB_{RK}$ = | 56,6 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | $EEB_{RK}$ = | 96,7 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | $f_{GEE,RK}$ = | 1,67 |
| Erneuerbarer Anteil | | |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Referenz-Heizwärmebedarf | $Q_{h,Ref,SK}$ = | 60.604 kWh/a | $HWB_{Ref,SK}$ = | 77,5 kWh/m²a |
| Heizwärmebedarf | $Q_{h,SK}$ = | 50.629 kWh/a | $HWB_{SK}$ = | 64,8 kWh/m²a |
| Warmwasserwärmebedarf | $Q_{tw}$ = | 7.988 kWh/a | WWWB = | 10,2 kWh/m²a |
| Heizenergiebedarf | $Q_{H,Ref,SK}$ = | 71.985 kWh/a | $HEB_{SK}$ = | 92,1 kWh/m²a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser | | | $e_{AWZ,WW}$ = | 2,66 |
| Energieaufwandszahl Raumheizung | | | $e_{AWZ,RH}$ = | 0,84 |
| Energieaufwandszahl Heizen | | | $e_{AWZ,H}$ = | 1,05 |
| Haushaltsstrombedarf | $Q_{HHSB}$ = | 17.801 kWh/a | HHSB = | 22,8 kWh/m²a |
| Endenergiebedarf | $Q_{EEB,SK}$ = | 89.785 kWh/a | $EEB_{SK}$ = | 114,9 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf | $Q_{PEB,SK}$ = | 146.350 kWh/a | $PEB_{SK}$ = | 187,3 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | $Q_{PEBn.ern.,SK}$ = | 91.581 kWh/a | $PEB_{n.ern.,SK}$ = | 117,2 kWh/m²a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar | $Q_{PEBern.,SK}$ = | 54.769 kWh/a | $PEB_{ern.,SK}$ = | 70,1 kWh/m²a |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen | $Q_{CO2eq,SK}$ = | 20.381 kg/a | $CO_{2eq,SK}$ = | 26,1 kg/m²a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | | | $f_{GEE,SK}$ = | 1,73 |
| Photovoltaik-Export | $Q_{PVE,SK}$ = | 0 kWh/a | $PVE_{EXPORT,SK}$ = | 0,0 kWh/m²a |

## ERSTELLT

| | |
|---|---|
| GWR-Zahl | -- |
| Ausstellungsdatum | 13.02.2023 |
| Gültigkeitsdatum | 12.02.2033 |
| Geschäftszahl | 371001-873A |

ErstellerIn: Österr.Wohnbaugenossensch.gemeinn.reg.GenmbH

Unterschrift: **Österreichische Wohnbaugenossenschaft**
gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
8010 Graz, Moserhofgasse 14 • Tel. 0316/8055-0

ÖWG WOHNBAU

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.

# Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld EINLAGEZAHL 4
BEZIRKSGERICHT Judenburg

**********
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: ***
*** Vorname 1: ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
**********

Letzte TZ 2469/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
W = Wohnung
Plombe 2927/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

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

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---|---|---|---|---|
| .3/2 | | GST-Fläche | 2224 | |
| | | Bauf.(10) | 1091 | |
| | | Sonst(10) | 1133 | Hauptplatz 14 |
| | | | | Hauptplatz 14c |
| | | | | Hauptplatz 14a |
| | | | | Hauptplatz 14b |
| .2043 | | Bauf.(10) | 16 | Hauptplatz 14d |
| GESAMTFLÄCHE | | | 2240 | |

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

1 a 49/1974 Superädifikat auf Gst .2043
2 a 4209/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins
Gst .3/2 2043
3 a 2081/2009 Abtretung der Hauptmietzinse

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

121 ANTEIL: 49/2006

GEB: , ADR:
a 1059/1973 Wohnungseigentum an W 3 St. 4
b 1661/2022 IM RANG 176/2022 Kaufvertrag 2022-01-14 Eigentumsrecht

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

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Knittelfeld.

**********

# Objektbeschreibung

Diese **2019 sanierte Eigentumswohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss** eines gepflegten Wohngebäudes nahe dem Hauptplatz in Knittelfeld. Die Nutzfläche beträgt **ca. 66,69 m²** und teilt sich wie folgt auf: **Vorraum**, ein **Schlafzimmer**, eine **möblierte Wohnküche**, eine Speisekammer, ein **Badezimmer**, ein separates **WC** und einen **Balkon**. Die Kombination aus einem eigenen Schlafzimmer und einem gemeinsamen Wohn- und Küchenbereich eignet sich besonders für Singles oder Paare. Eine separate Speisekammer, das vom Badezimmer getrennte WC und der Balkon ergänzen das Raumangebot um praktische Funktionen für den Alltag.

Der **Vorraum** bildet den Eingangsbereich der Wohnung und bietet Platz ausreichend Platz für eine Garderobe oder ergänzende Stauraumlösungen. Von hier aus lassen sich alle weiteren Räume zentral erreichen. Die **möblierte Wohnküche** bildet den Mittelpunkt des Wohnens. Sie vereint die Küchenfunktion mit dem Wohnbereich und ermöglicht damit ein gemeinsames Kochen, Essen und Verweilen in einem Raum. Abgerundet wird dies durch die ebenso im Rahmen der Sanierung **neu verbaute Einbauküche**. Vom Wohnbereich lässt sich der ruhig gelegene Ostbalkon erreichen. Die **separate Speisekammer** schafft zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel, Küchenutensilien und Haushaltsgegenstände. Das Schlafzimmer ergänzt den gemeinschaftlich genutzten Wohnbereich um einen eigenen Rückzugsraum. Damit verfügt die Wohnung über eine gut nutzbare **Zwei-Zimmer-Aufteilung**.

Für Ihr KFZ stehen im Innenhof der Liegenschaft **allgemeine Parkplätze** zur Verfügung. Auch ein **Kellerabteil** ist dieser Wohnung zugeordnet.

Im Jahr **2019** wurden unter anderem die **Böden, die Elektrik, das Badezimmer** und die **Innentüren erneuert**. Auch **neue Infrarotheizkörper** wurden im Zuge der Sanierung installiert. Damit wurden wesentliche Bereiche der Wohnung bereits überarbeitet. Das im Zuge der Sanierung erneuerte **Badezimmer mit Walk-In-Dusche** bietet eine zeitgemäße Ausstattung und ist vom WC getrennt. Das Gebäude verfügt über eine **Fassade mit Vollwärmeschutz**. Die Wohnung ist mit **Kunststofffenstern samt Rollos** ausgestattet. Für die gesamte Wohnhausanlage besteht **ein Rücklagenguthaben von rund € 351.420,00**. Die **Sanierung der Balkone ist derzeit in Arbeit**. Die Finanzierung erfolgt über die Rücklagen der Wohnhausanlage.

Diese Eigentumswohnung verbindet eine **zentrale Lage unmittelbar am Knittelfelder Hauptplatz** mit einer praktischen Raumaufteilung und wesentlichen, bereits 2019 durchgeführten Sanierungen. Die möblierte Wohnküche, die separate Speisekammer, das Badezimmer mit Walk-In-Dusche und der Balkon schaffen ein Wohnangebot, das sich optimal für **Singles oder Paare** eignet. Durch die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie die zentrale Lage ist diese Liegenschaft allerdings auch für **Anleger** interessant, die ohne vorangehende Modernisierungsarbeiten mit der Vermietung starten wollen!

**Eckdaten und Ausstattungshighlights:**

- **Innenhoflage** direkt am **Hauptplatz**
- ca. **66,69 m² Nutzfläche**
- ca. **1,98 m² Balkonfläche**
- **Sanierung 2019**: Elektro, Heizung, Badezimmer, Böden, Türen etc.
- **Kunststoffenster** mit **Rolläden** sowie **Vollwärmeschutz**
- zeitgemäße **Walk-In-Dusche**
- **moderne Einbauküche**
- **allgemeine Parkplätze** im Innenhof
- **Kaufpreis:** € 109.000,00

*Wir haben Ihr Interesse an dieser Wohnung geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Gerne können Sie Herrn Weikl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap