

**+++ Gästehaus für Kurzzeitvermietung nahe dem
Stadtzentrum +++ ca. 690 m² Nutzfläche**



Objektnummer: 6349/1019

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe - Pensionen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1895
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	346,31 m ²
Nutzfläche:	688,10 m ²
Gesamtfläche:	743,81 m ²
Keller:	41,55 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	799.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.161,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weigl

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld

T +43 3512 82 237 71
H +43 660 474 05 73





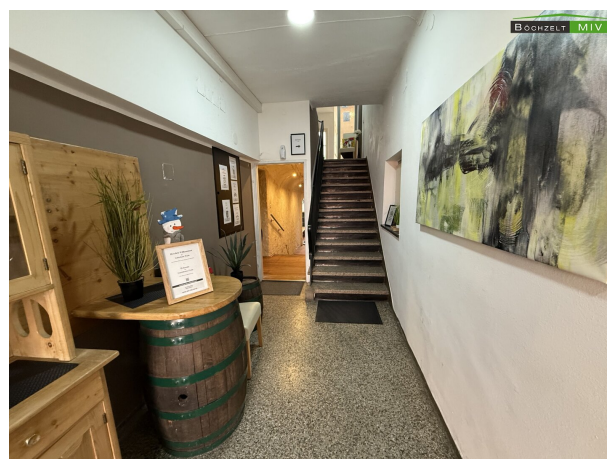
















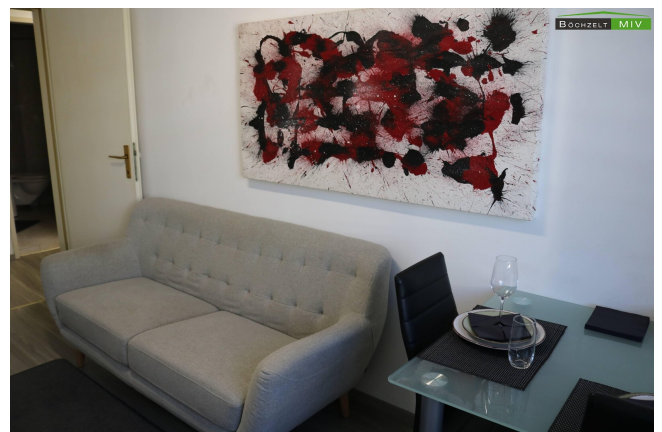






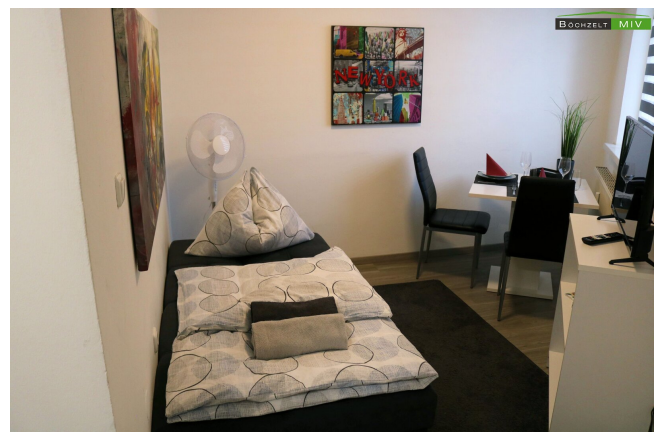


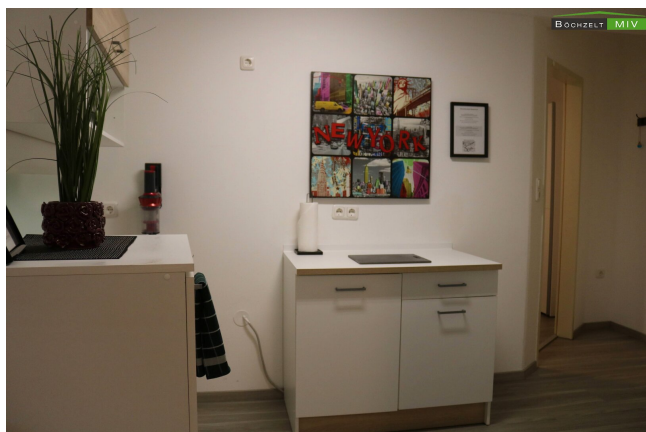




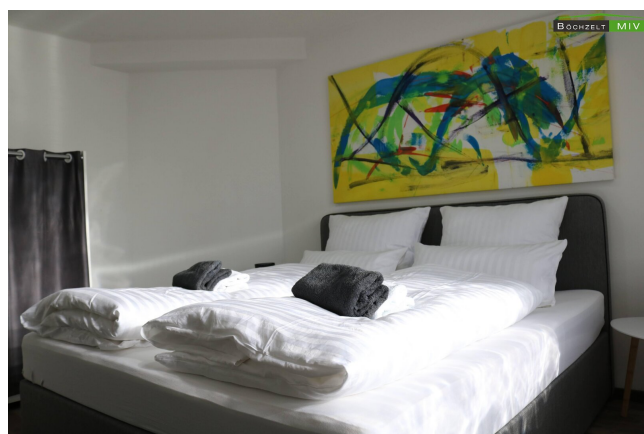
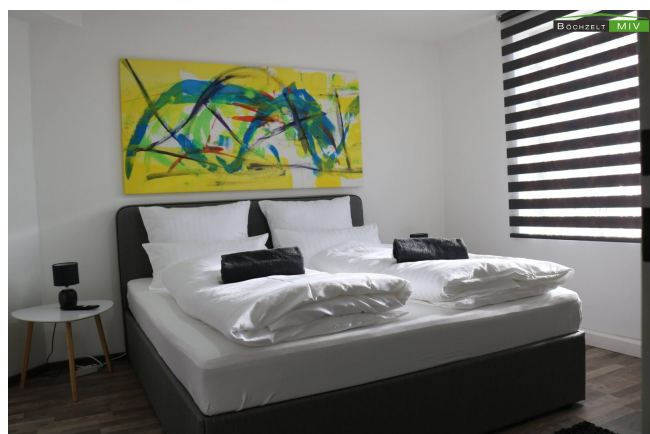




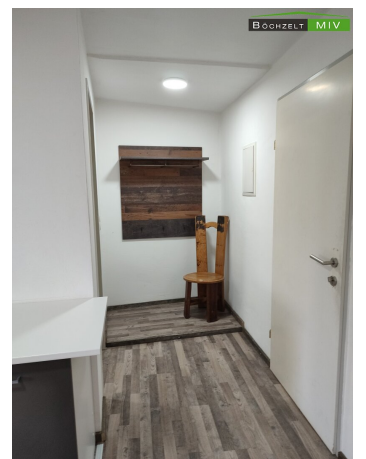
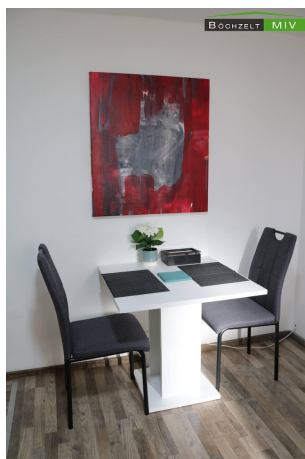






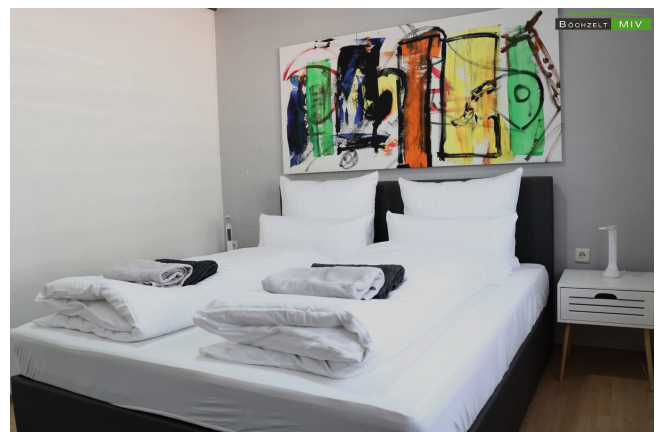
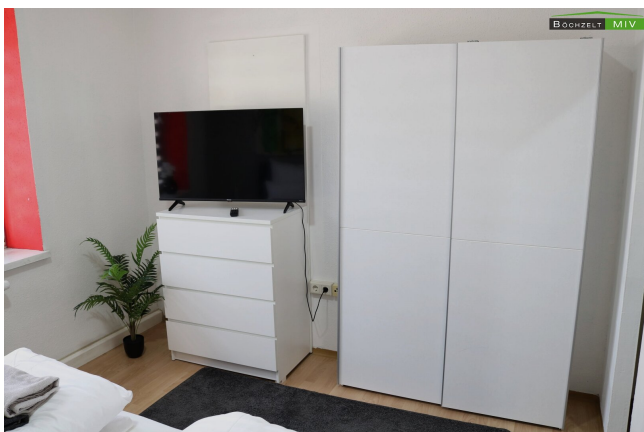


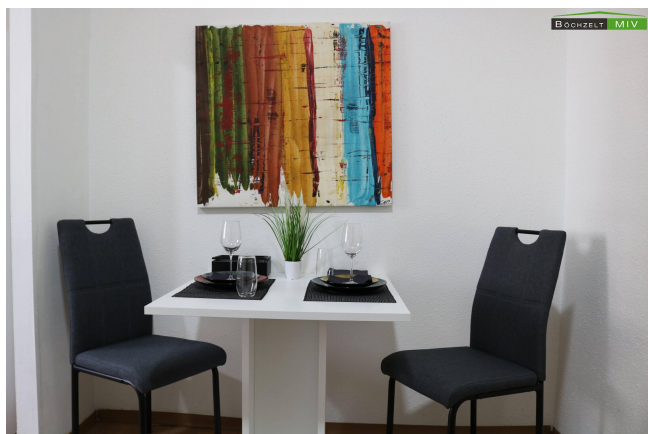






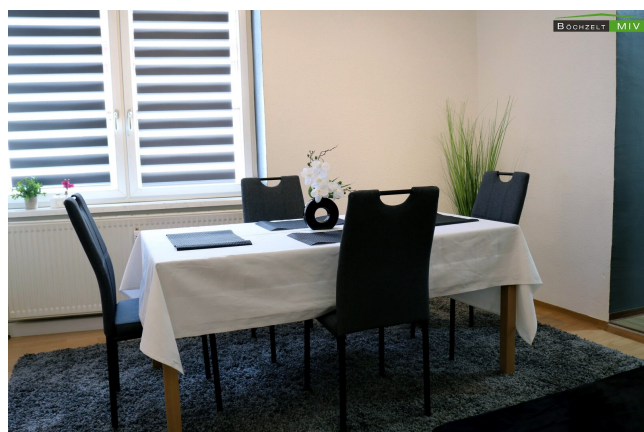




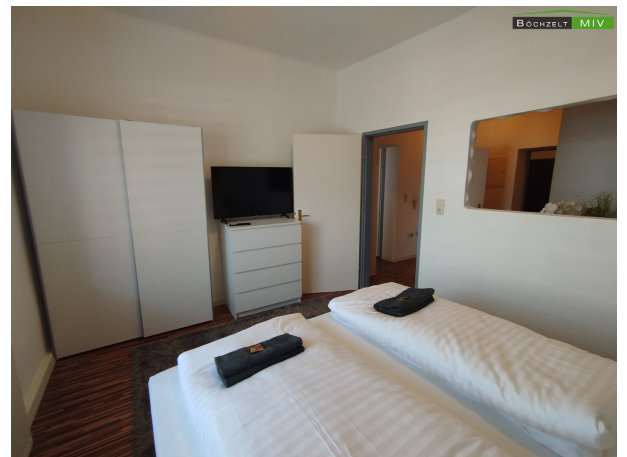
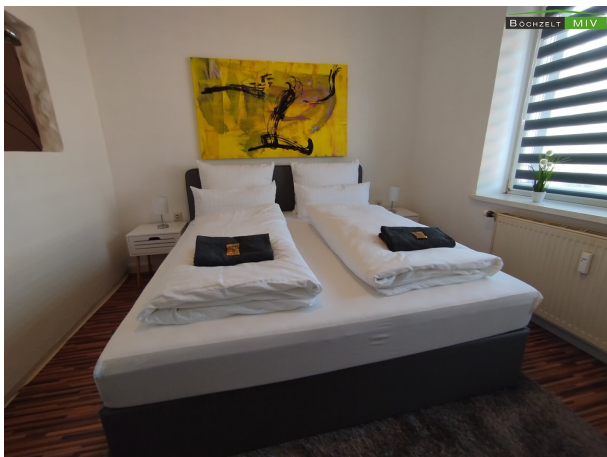


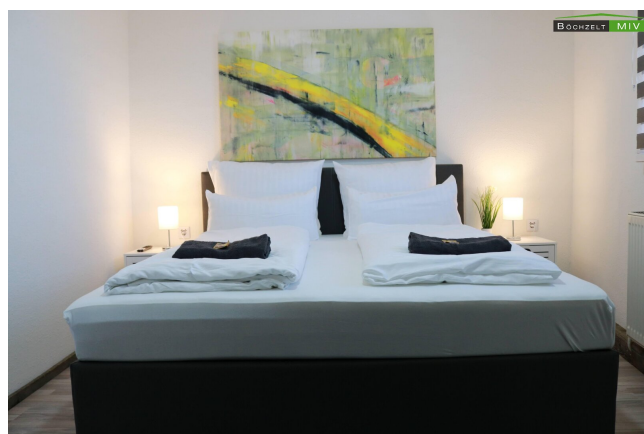




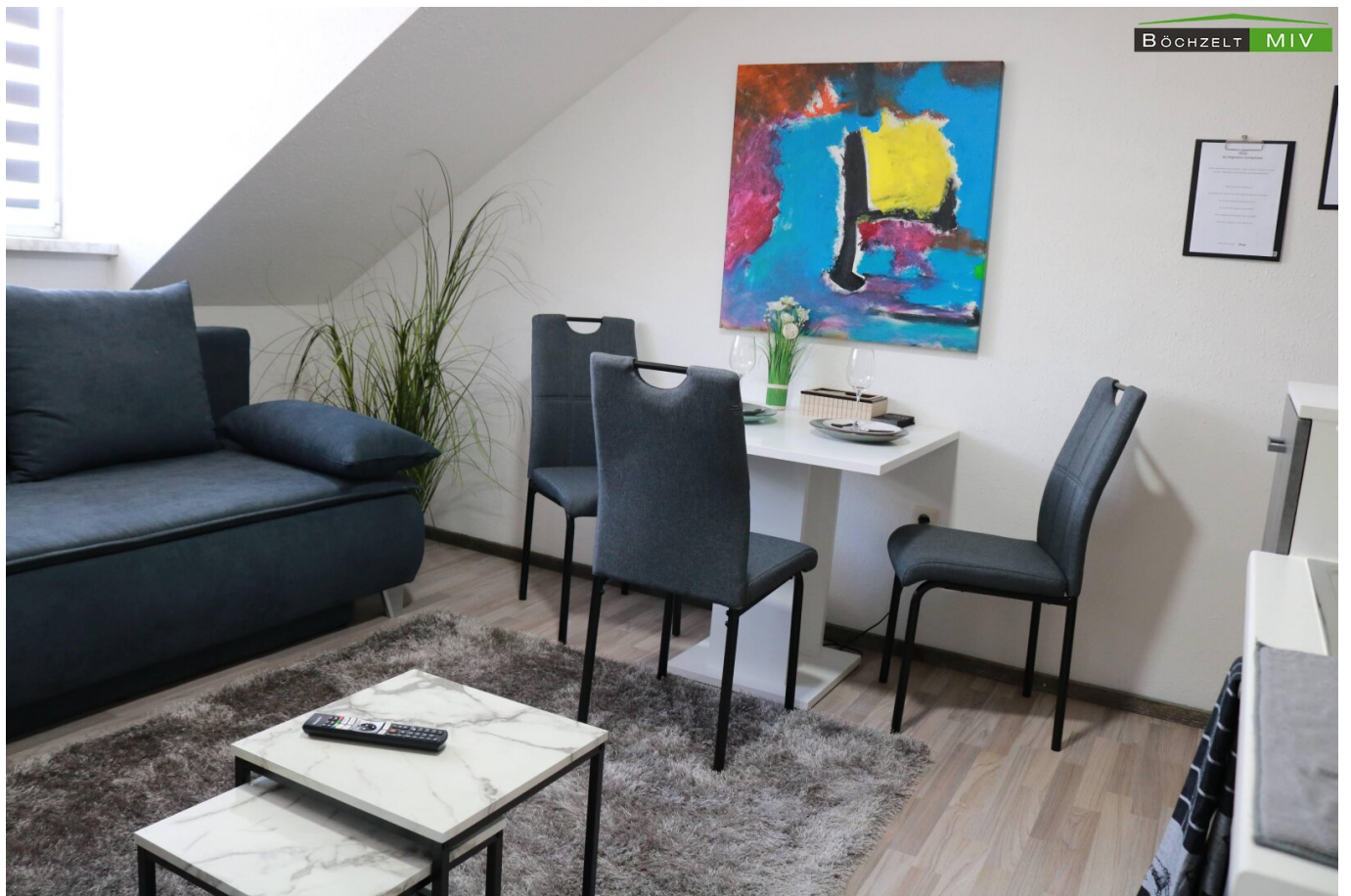




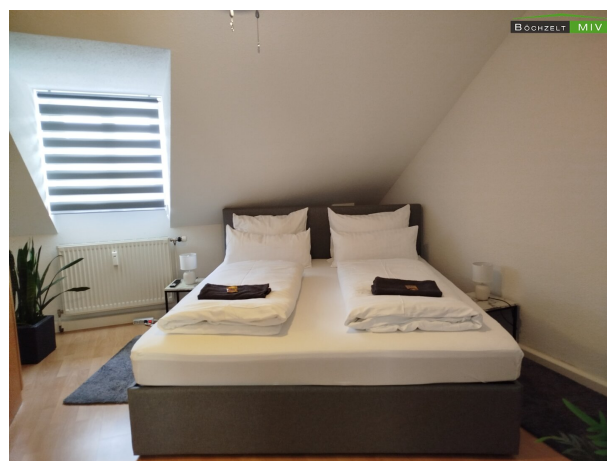














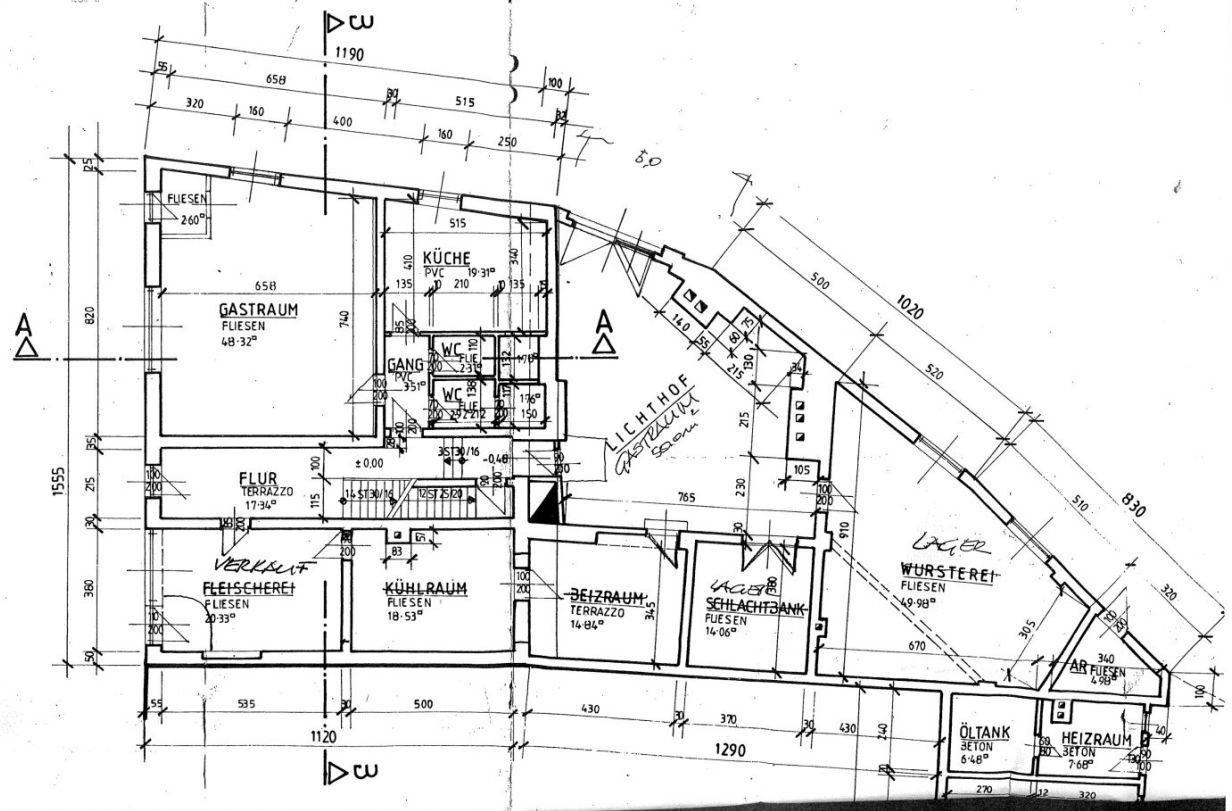


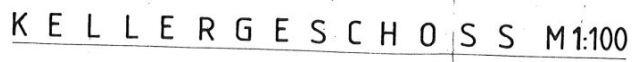




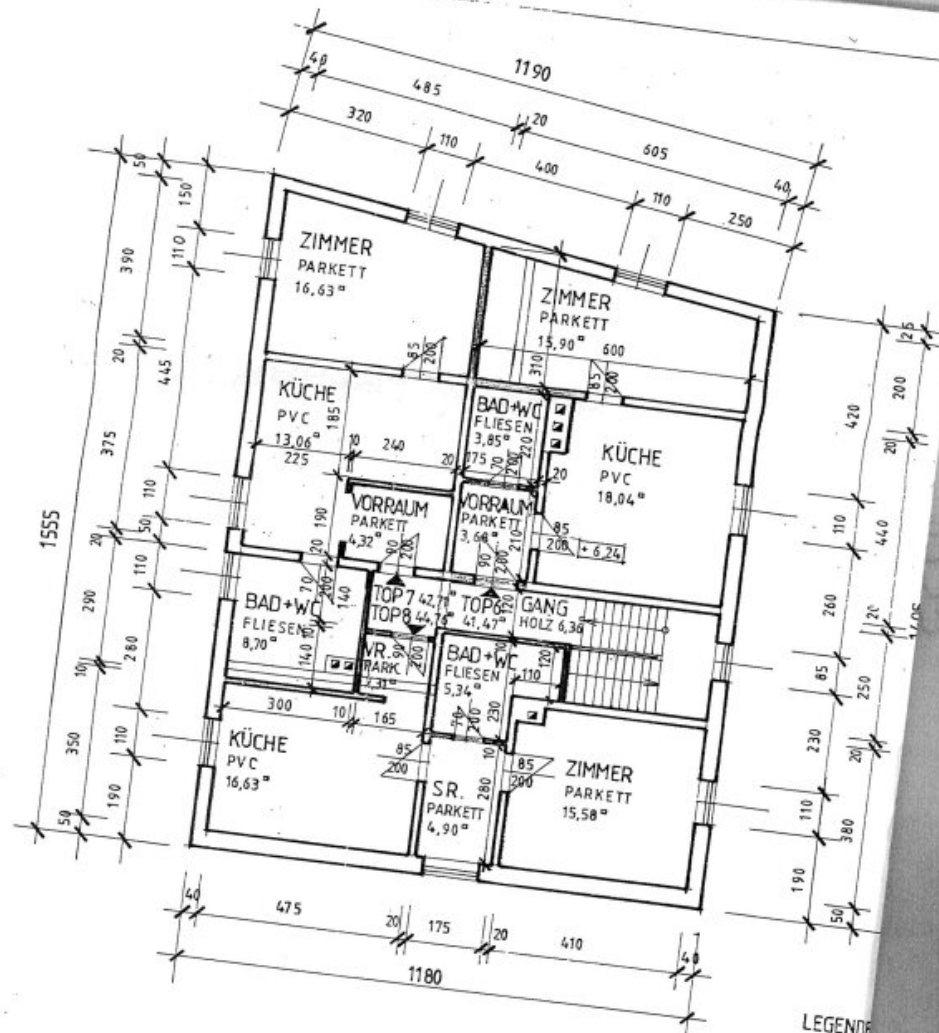


ERDGESCHOSS M1:100









LEGENDE
NEU
ABBRUCH
BESTAND

DACHGESCHOSS

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

BAUTEN
ALFRED POHODORF, DIETZDORF
Bauherrenstr. 10
1040 Wien, Tel. 01 40 10 10, Fax 01 40 10 10
www.bauten.at

BEZEICHNUNG	Prein Christoph	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1950
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Lobmingerstraße 9	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	.266	Seehöhe	630 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 **Gesamtennergieeffizienz-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

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT

MIV

BAUTISCHER
ANSTALT FÜR BAUTECHNIK
Bauingenieur
A-1070 PÖRNDORF, DIETBERGSTRASSE 100
Telefon: +43 (0) 22 40 10 10, Fax: +43 (0) 22 40 10 10
E-Mail: bautechnik@bautechnik.at
www.bautechnik.at

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	490,3 m²	Heiztage	323 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	392,2 m²	Heizgradtage	4401 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	1 421,9 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	662,2 m²	Norm-Außentemperatur	-15,9 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,47 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	2,15 m	mittlerer U-Wert	0,490 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _c -Wert	35,48	RH-WB-System (primär)	Kessel, Öl
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Re,RK} =	56,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	56,5 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	135,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,33
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Re,SK} =	37 812 kWh/a	HWB _{Re,SK} =	77,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	36 997 kWh/a	HWB _{SK} =	75,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	5 011 kWh/a	WWWB _{SK} =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Re,SK} =	70 187 kWh/a	HEB _{SK} =	143,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,69
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,50
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,64
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	11 167 kWh/a	HHSB _{SK} =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	81 354 kWh/a	EEB _{SK} =	165,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	103 146 kWh/a	PEB _{SK} =	210,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,ern},SK} =	95 314 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	194,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} =	7 832 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	16,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	24 154 kg/a	CO _{2eq,SK} =	49,3 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,34
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	12.03.2025
Gültigkeitsdatum	11.03.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn	Steinberger Bau GesmbH
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.

Topografie

Gästehaus Lobmingerstraße 9, 8720 Knittelfeld

Erdgeschoss		355,95 m ²	Obergeschosse		346,31 m ²
Dartverein	76,37 m ²		Top 1 (Plan Top 2)	28,82 m ²	
Gastraum	48,32 m ²		Top 1a (Plan Top 3)	36,42 m ²	
Küche	19,31 m ²		Top 3 (Plan Top 1)	28,07 m ²	
Gang	3,51 m ²		Top 4	75,46 m ²	
WC	2,31 m ²		Top 5	48,6 m ²	
WC	2,92 m ²		Top 6	41,47 m ²	
Gemeinschaftsraum EG	50 m ²		Top 7 (Fixmieterin)	42,71 m ²	
Lager / Werkstatt	14,06 m ²		Top 8	44,76 m ²	
Reinigungslager	53,7 m ²				
Verkauf (Fleischerei)	20,33 m ²				
Kühlraum	18,53 m ²				
Beizraum	14,84 m ²				
Lager hinter Gastrolokal	54,96 m ²				
Garagen rückseitig (5 Stück)	92,7 m ²				
Heiz- und Tankraum	14,16 m ²				
Kellergeschoss		41,55 m ²			
ehem. Kühlraum	5,1 m ²				
Keller	19,76 m ²				
Keller	8,27 m ²				
Keller	8,42 m ²				
Gesamtnutzfläche ohne Heizraum und ohne Keller inkl. Garagen			688,1 m ²		
Gesamtnutzfläche inkl. Heizraum, Keller und Garagen			743,81 m ²		



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Gästehaus mit 7 eingerichteten Apartments** und **laufendem Unternehmensbetrieb** nahe dem Stadtzentrum in Knittelfeld. Das Objekt ist **teilweise unterkellert** und verfügt über ein **Erdgeschoss** mit **Lager-, Allgemein- und Gewerbeflächen**, **1. und 2. Obergeschoss**. Im hinteren Bereich der Liegenschaft befinden sich **5 Garagen**, die **teilweise vermietet** sind. Gegenüber der Liegenschaft kann ein Garagen- und Carportkomplex dazu erworben werden, der derzeit sehr gut von den Nächtigungsgästen angenommen wird.

7 von 8 Wohnungen des Objektes werden als **Apartments** für den **Betrieb des Gästehauses** genutzt. Lediglich **Wohnung 7** ist **seit 2015 unbefristet vermietet** und erzielt laufende Mieteinnahmen. Neben der teilweisen Vermietung von Garagen wird auch ein **kleines Café im Erdgeschoss** an einen **Dart-Verein** vermietet, sowie eine **Lagerfläche** im hinteren Bereich der Liegenschaft. Bei Bedarf könnte das Mietverhältnis mit dem Dart-Verein aufgelöst werden, um das Gästehaus auf eine **Frühstückspension** bzw. auf einen **ergänzenden Café-Betrieb umzustellen**. Im Keller befindet sich ein schöner **Weinkeller**, der ebenfalls auf eine Nutzung des künftigen Eigentümers/Betreibers wartet.

Im Erdgeschoss befinden sich neben den Garagen, dem Dartverein und Lagerräumlichkeiten für den Gästehausbetrieb (**Reinigungslager**), auch ein großer **Gemeinschaftsraum** der eine **Gemeinschaftsküche**, **Waschmaschinen**, **Fahrradabstellplätze** samt **Leihrädern** und **Sitzmöglichkeiten** bietet. In den Obergeschossen des Objektes befinden sich insgesamt **8 Wohnungen** mit einem Ausmaß zwischen **ca. 28,07 und 75,46 m²**, wobei 7 Wohnungen als Apartments zur Kurzzeitvermietung genutzt werden und lediglich eine Wohnung fix vermietet ist. Die **Apartments** bieten Platz für **3 bis 5 Personen**. Im **Obergeschoss** befindet sich auch eine **Terrasse**, die von den **Nächtigungsgästen gerne genutzt** wird. Die **Apartments** wurden erst in den **vergangenen Monaten teilweise saniert** und eingerichtet.

Zum Verkauf gelangt neben der Liegenschaft selbst **auch das Unternehmen**, welches in den vergangenen Monaten **erfolgreich aufgebaut** wurde. Es wurde ein **beinahe gänzlich automatisiertes System** geschaffen mit automatischen Informationen an Gäste hinsichtlich Check-In, Check-Out, Informationen für den Aufenthalt und Nachfassung hinsichtlich Zufriedenheit etc., sodass sich der **administrative Arbeitsaufwand** auf **wenige Stunden pro Woche** beschränkt. Die **Reinigung** der **Zimmer**, des **Stiegenhauses**, sowie der **Allgemeinräumlichkeiten** samt **Wäscheservice**, wird von einer **Reinigungskraft vor Ort** erledigt, die im Rahmen der Geschäftsübergabe **mitübernommen** werden könnte. Durch die **Automatisierung der Geschäftsprozesse** lässt sich mit **wenigen Arbeitsstunden passives Einkommen** mit **hohem Erlös** schaffen!

Sämtliche **Apartments** wurden **liebevoll eingerichtet** und verfügen natürlich über **Fernseher** mit Joyn und Amazon Prime, **Kaffeemaschine**, **Toaster**, **Mikrowelle**, sowie **WLAN-Verbindung**. Die Allgemeinbereiche wurden mit **Überwachungskameras**

ausgestattet. Der *Check-In* und -Out verläuft über **Schlüsselboxen** ohne dass der Gastgeber vor Ort ist. Neben der Sanierung und Möblierung der Apartments wurde auch die **Fassade vergangenes Jahr neu gestrichen**, um einen gepflegten Eindruck bei Gästen zu hinterlassen. Dass das Konzept des Verkäufers Früchte trägt, spiegeln die **Gästebewertungen** wieder: Auf **Booking** ist eine Bewertung von **9,2/10 Punkten** vorhanden, auf **AirBnB** von ca. **4,8/5 Sternen**! Die **Auslastung** im vergangenen Jahr lag bei **ca. 60 %**.

Im vergangenen Jahr (Juni 2024 - Juni 2025) wurde ein **Nettoumsatz** von **ca. 134.000 EUR** erzielt. Die **Fixkosten** belaufen sich auf **ca. 4.000 - 4.500 EUR pro Monat** (inkl. Steuerberater, Strom, Öl, Reinigungskraft, Getränke, Reinigungsmittel, Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Hausverwaltungskosten, Rauchfangkehrer etc.). Aus dem **Gästehausbetrieb** ergibt sich daher pro Jahr ein **Nettoerlös** von **ca. 85.000 EUR**. Zusätzlich zu den Erlösen aus dem Gästehaus werden noch **ca. 15.000 EUR pro Jahr** an **Nettomieteinnahmen** durch die **Vermietung von Garagen, Carports und Lager- bzw. Vereinsflächen** erzielt.

Zusätzlich kann auf der **gegenüberliegenden Straßenseite** ein **Grundstück** mit einem **Garagen- und Carport-Komplex** dazu **erworben** werden. Auf **283 m² Grundstücksfläche** befinden sich **4 Carports und 6 Garagen**. Vor allem die **Carports** werden von den **Nächtigungsgästen** hoch **geschätzt** um ihr Auto im Winter oder bei Regen unter Dach stellen zu können. Der **Kaufpreis** für das Garagen- und Carport-Grundstück beläuft sich auf **79.000 €**.

Der **Zustand** des Objektes ist dem Alter entsprechend als **gut** zu bezeichnen. Die **Apartments** (kurzfristige Vermietung) wurden **größtenteils 2024 saniert**. An der Fassade wurde Mitte der 90er-Jahre eine **Dämmung** (ab Obergeschoss) angebracht, die **Fassade** wurde **2024 neu gestrichen** (straßenseitig). Das Objekt weist **Kunststofffenster** mit teilweise **innenliegendem Sonnenschutz** auf. Das Objekt wird mittels **Öl-Zentralheizung** beheizt. Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt dezentral über **E-Boiler**. Die entsprechenden **Bewilligungen** der **Gemeinde**, sowie der **Gewerbebehörde** liegen vor.

Eckdaten und Highlights:

- **Gästehaus** mit **7 Apartments** und einer fix vermieten Wohnung
- **sanierte und möblierte Apartments**
- **automatisiertes System** mit **wenig Arbeitsaufwand** zur Geldanlage mit **hoher Verzinsung**
- **ca. 100.000 EUR Nettoertrag** nach Abzug der Fixkosten (inkl. Fixvermietungen)

| **150.000 EUR Nettoumsatz**

- **Entwicklungspotential** durch **mögliche Frühstückspension** oder **Café** im Erdgeschoss
- **gepflegter Weinkeller** der auf Nutzung des neuen Betreibers wartet
- **Gemeinschaftsraum** mit Waschmaschinen, Geschirrspüler, Sitzmöglichkeiten und Fahrrädern im Erdgeschoss
- **Gästeterrasse** zum Entspannen oder Rauchen vorhanden
- **346,31 m² Wohnnutzfläche** im 1. und 2. OG
- **341,79 m² Nutzfläche im EG** (Reinigungslager, Vermietung, Gemeinschaftsraum, Garagen)
- **688,10 m² Gesamtnutzfläche**
- **799.000 € Kaufpreis** zzgl. Nebenkosten
- **79.000 € Kaufpreis** zzgl. Nebenkosten für gegenüberliegendes **Garagen- und Carportgebäude**

Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagen? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weigl unter 0660/47 40 573 bzw. tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at für nähere Informationen. Gerne werden detailliertere Informationen wie bspw. Umsatzlisten auf Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Daten übermittelt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap