

+++ Gepflegtes Zinshaus im Knittelfelder Zentrum +++



Objektnummer: 6349/1348

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Frauengasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1896
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	280,23 m²
Nutzfläche:	606,83 m²
Verkaufsfläche:	326,60 m²
Balkone:	3
Garten:	327,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 281,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	699.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.151,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

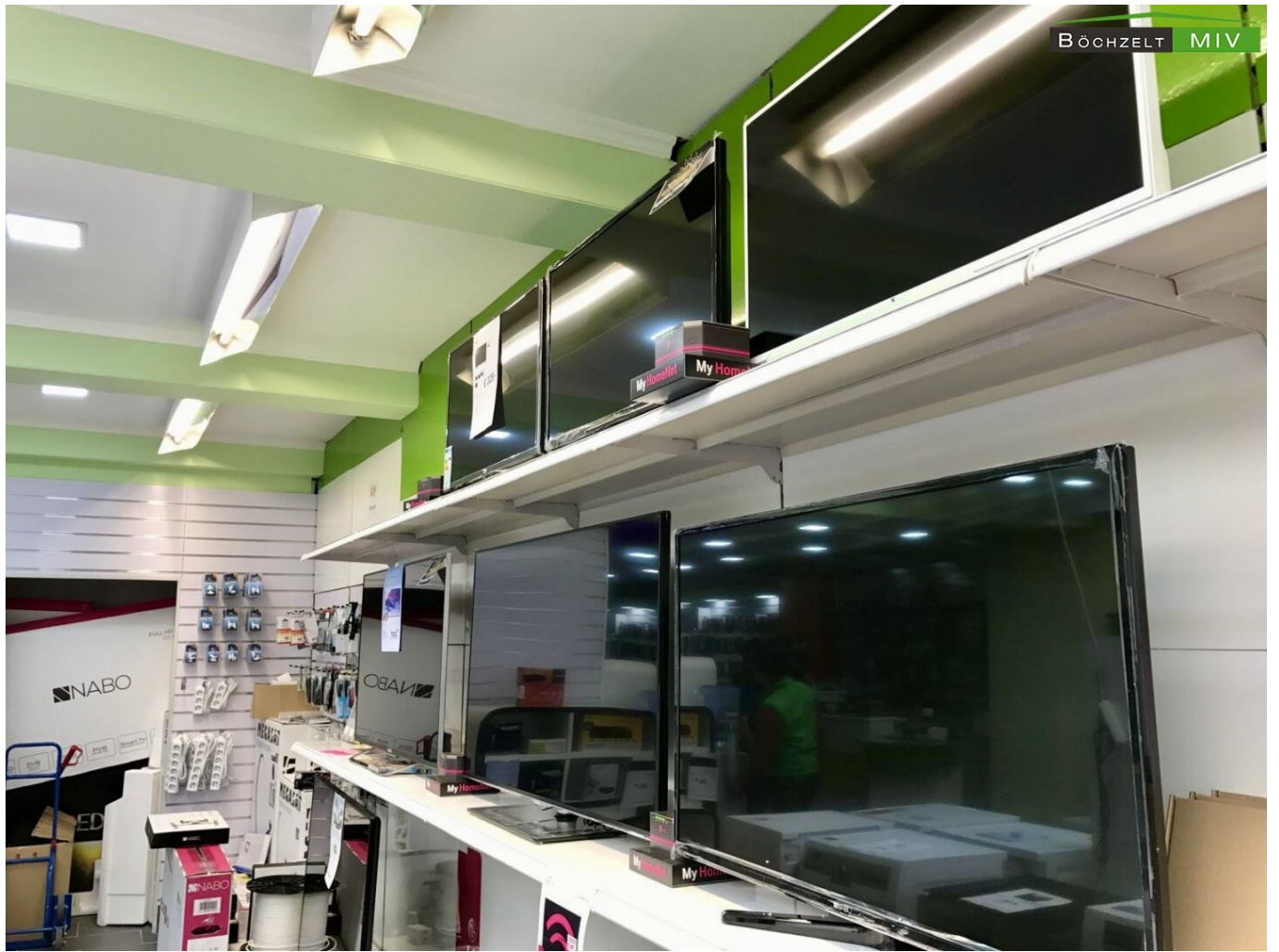
Ihr Ansprechpartner

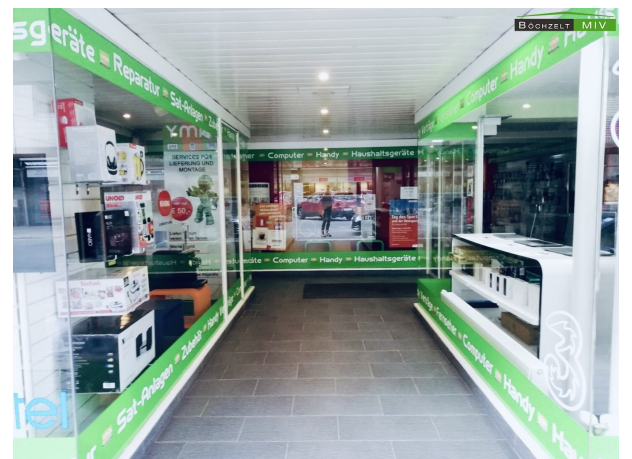


Tobias Weigl

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld













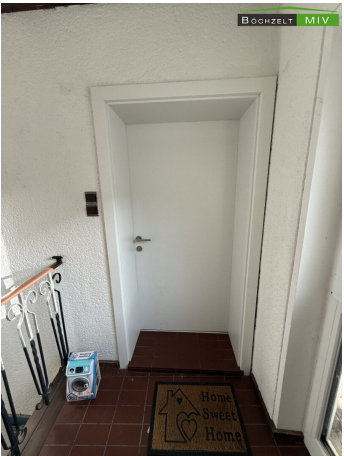










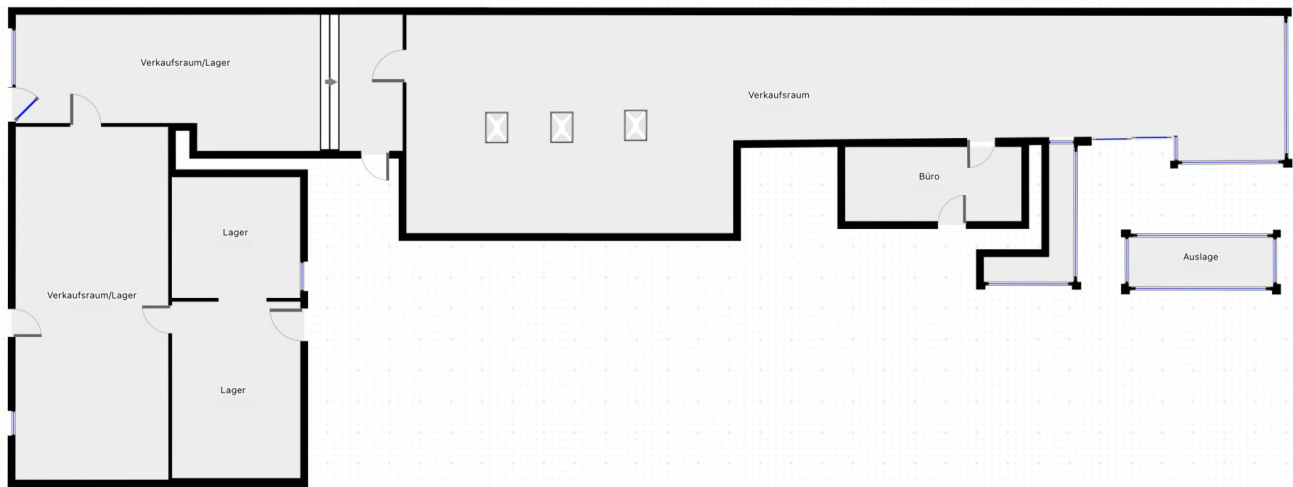


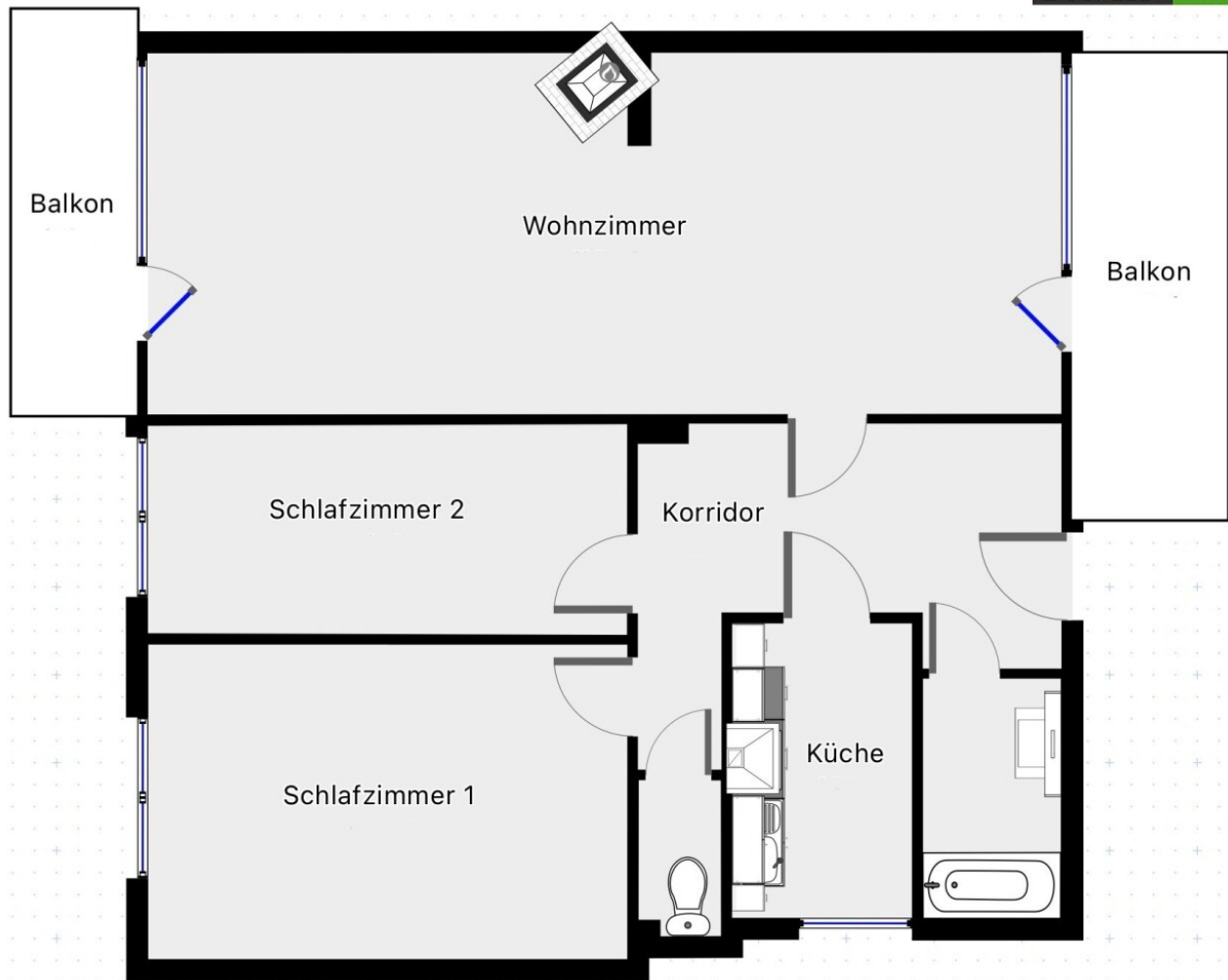










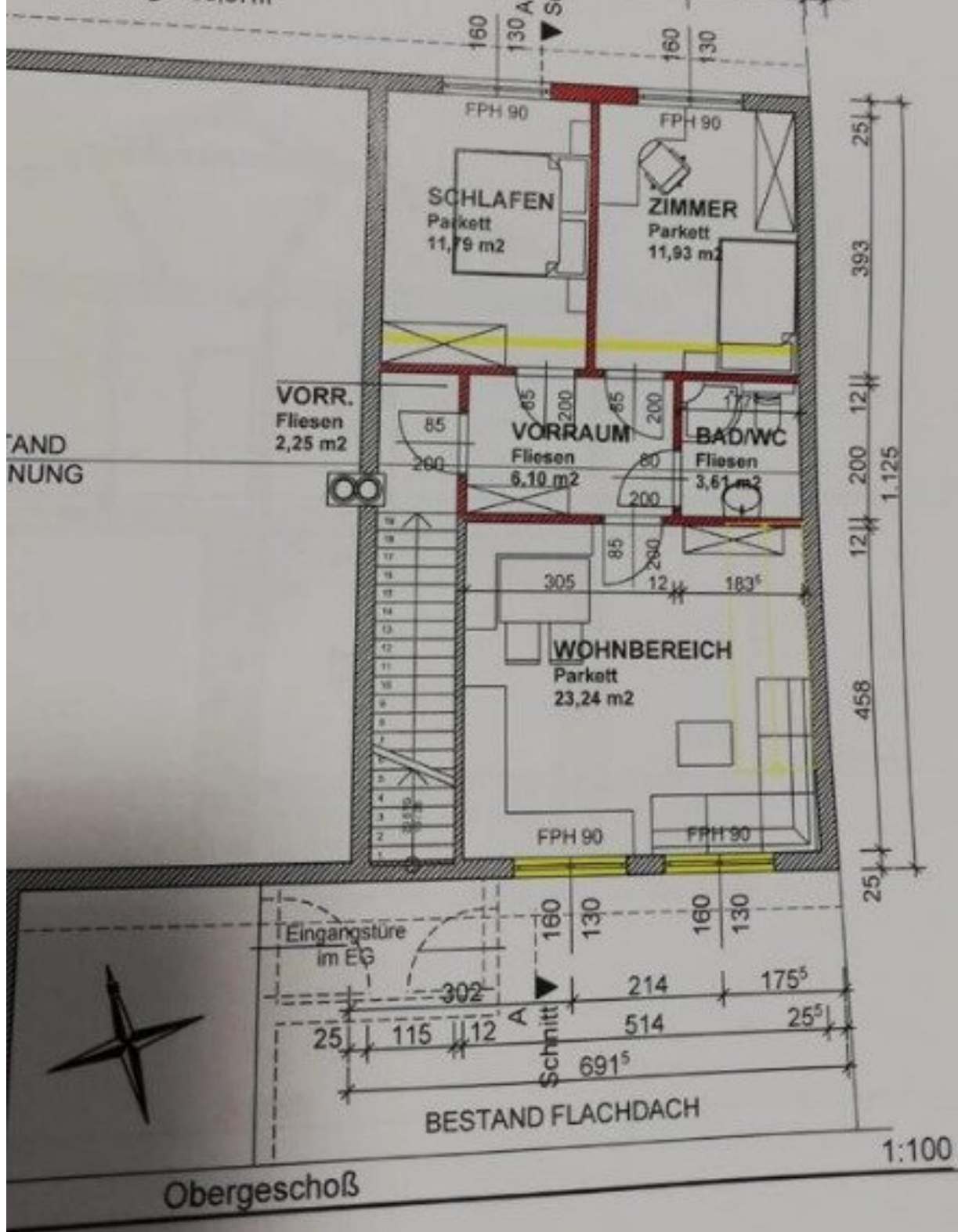


BÖCHZELT

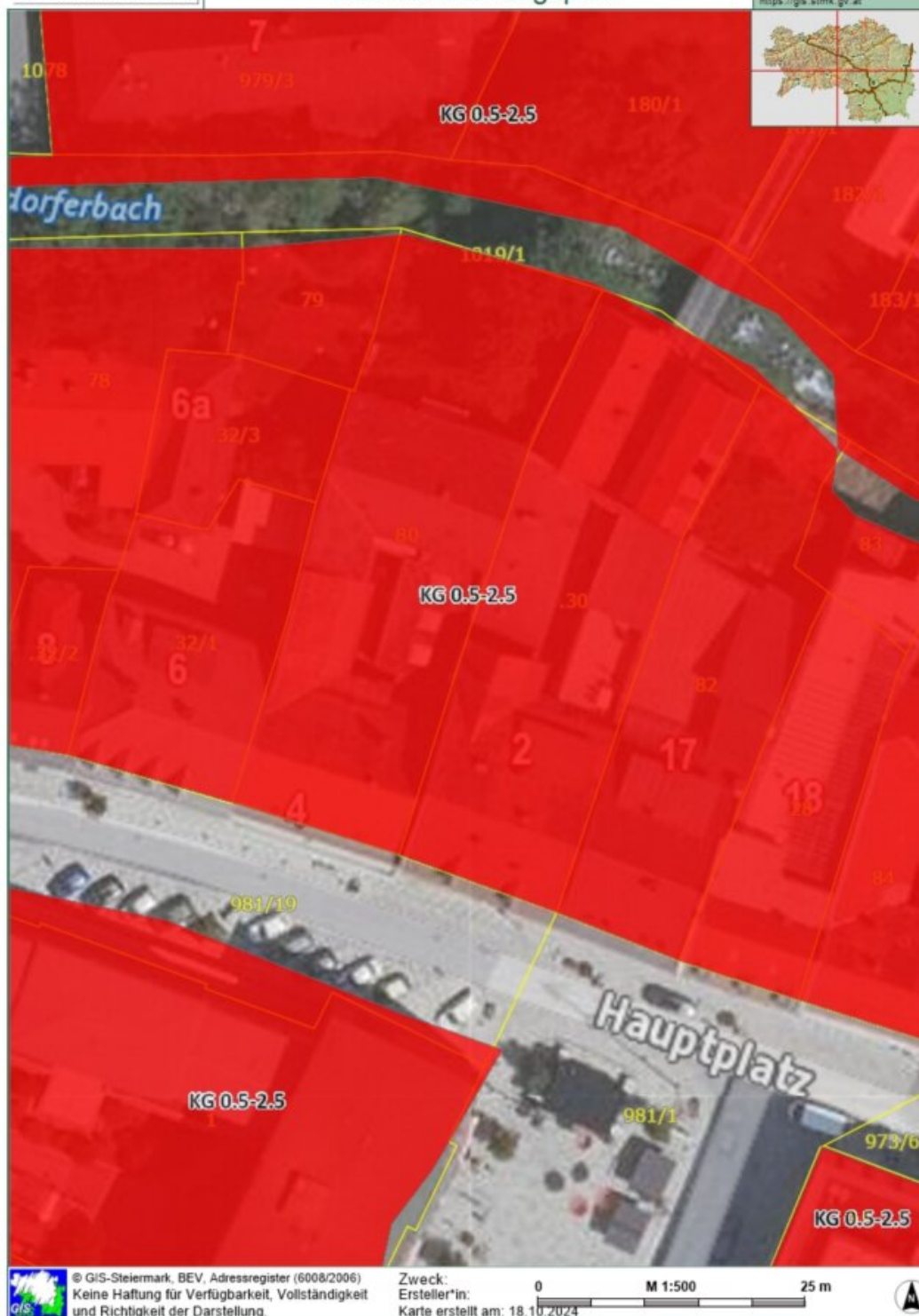
MIV

Zugang zum Dachboden Außen
über bestehende Dachluke

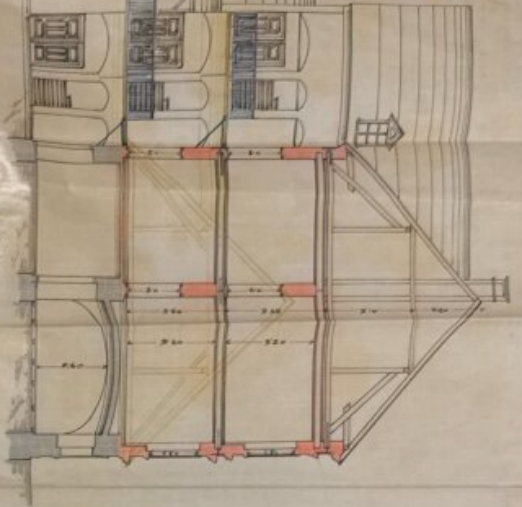
Wohnung = 56,67m²



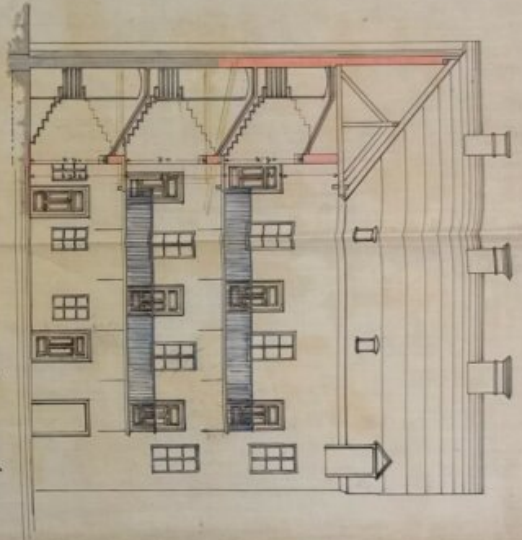




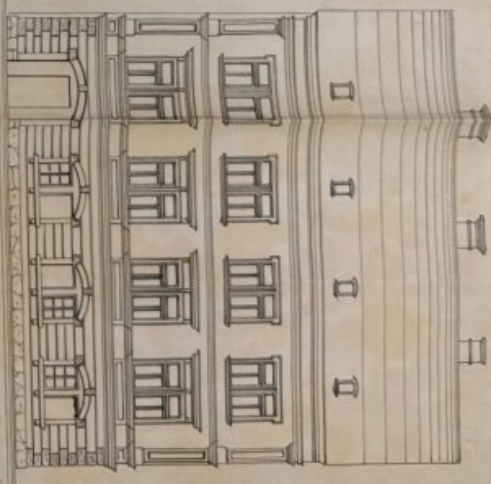
—Հիմնական շինարարական ծրագրի մասին—



—Հիմնական շինարարական ծրագրի մասին—



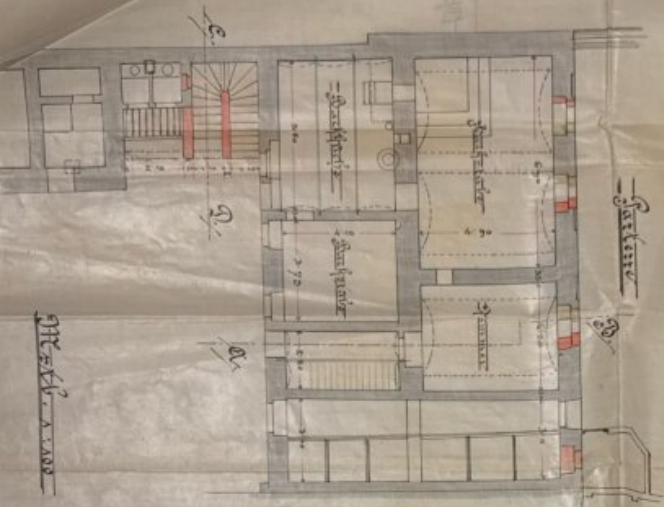
—Հիմնական շինարարական ծրագրի մասին—



—Հիմնական շինարարական ծրագրի մասին—

Մասնագիտացված

—Հիմնական շինարարական ծրագրի մասին—

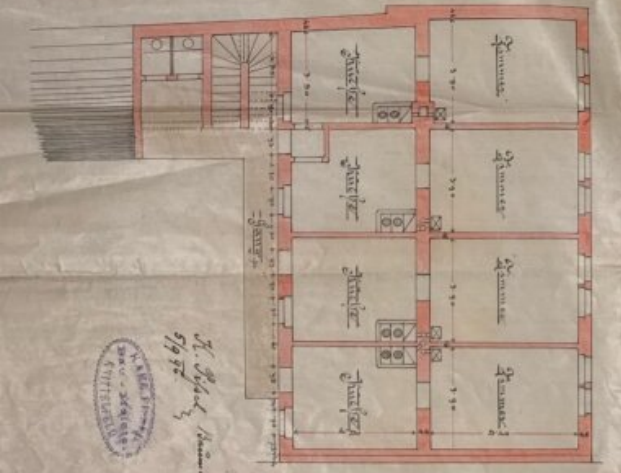


—Հիմնական շինարարական ծրագրի մասին—

—Հիմնական շինարարական ծրագրի մասին—



—Հիմնական շինարարական ծրագրի մասին—



Հ. Մանուկյան
1997

BÖCHZELT MIV

Hand-drawn architectural floor plan of a building complex. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The drawing is a detailed architectural sketch with various rooms and areas labeled, including 'BÜRO', 'SPORTPLATZ', 'KORFBLENDUNG', 'SPRINGSCHULE', 'KITCHEN', 'RESTAURANT', 'BAR', 'KITCHEN', 'RESTAURANT', 'BAR'. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

Labels on the plan include:

- BÜRO
- SPORTPLATZ
- KORFBLENDUNG
- SPRINGSCHULE
- KITCHEN
- RESTAURANT
- BAR
- KITCHEN
- RESTAURANT
- BAR
- KITCHEN
- RESTAURANT
- BAR

Other labels include 'BÜRO', 'SPORTPLATZ', 'KORFBLENDUNG', 'SPRINGSCHULE', 'KITCHEN', 'RESTAURANT', 'BAR', 'KITCHEN', 'RESTAURANT', 'BAR', 'KITCHEN', 'RESTAURANT', 'BAR'.

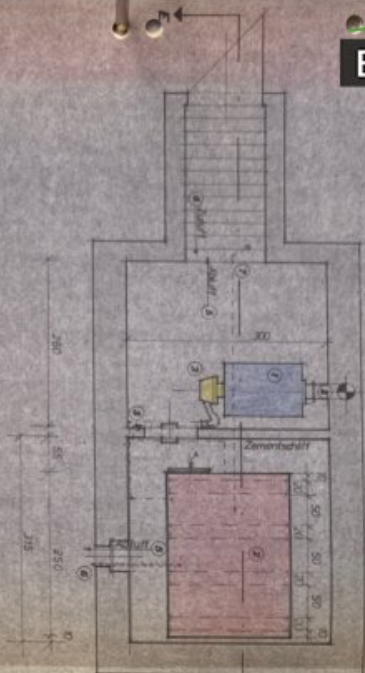
Handwritten notes at the bottom left:

SPRINGSCHULE
KITCHEN
RESTAURANT
BAR

Handwritten notes at the bottom right:

SPRINGSCHULE
KITCHEN
RESTAURANT
BAR

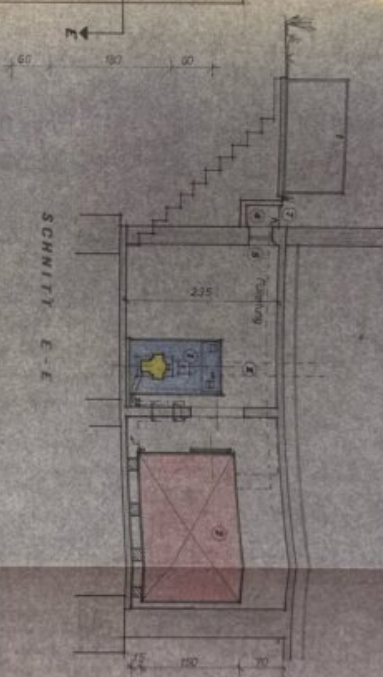
SPEZSAGHT SUMMITTER
AND KATHELETO, THURSDAY
MAY 1:50 Vol. 2 MAY 2



GRUNDRISS

UNITEN DRUCK BEFINDET SICH LEITUNGEN
JEDE ART SIND AUS DEM ÖLMEIER
RAUM ZU ENTLEEREN.

WAND UND DECKEN IM
HEIZ- u. KÜHLRAUM IM
MASSIVEN BAUWEISE



SCHNITZ E - E

1. HILFSTESSA
2. DITAM
3. DIERHENER
4. ZULUFT
5. ABLUFT
6. LUTELTUND
7. FOLKLEBUNG
8. SONNENLICHENBEWERTUNG
9. EXPLOSIONSKLAUPE

TURK VON NEB V. DELAUNAY
IN BRANDEMBURG AUSGEWANDERT

TÜRE DES HEIZRAUMES NACH AUSSEN
AUFSCHLAGEND MIT 5 CM SCHWELLE

BAUWERBET



HEIZUNGS FIRMEN

WEIZUNG
KOHLEFÜRST
SANTAN

0720 PAUL MOORE

INSULATION
Woolf & Holzund
Karl Kohlhaas
8720 Paupersdorf 19
Tel. 0361/7.3106

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

EINREICHPLAN

M 1:50

ÖLFEUERUNG - ZENTRALHEIZUNG

EINBAU EINER WARMWASSERPUMPEN-
HEIZUNGSANLAGE FÜR FLÜSSIGE
BRENNSTOFFE, SOWIE EINES ÖLLAGER-
RAUMES BEIM WOHNHAUS
GERHARD SCHREIBMAIER, KITTLEFELD

PAUSE/NOON 27-06-1874

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY
ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION
500 5TH AVENUE
NEW YORK 17, N.Y.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG Frauengasse 4

Gebäude(-teil) Gesamtes Gebäude

Baujahr 1967

Nutzungsprofil Verkaufsstätte

Letzte Veränderung

Straße Frauengasse 4

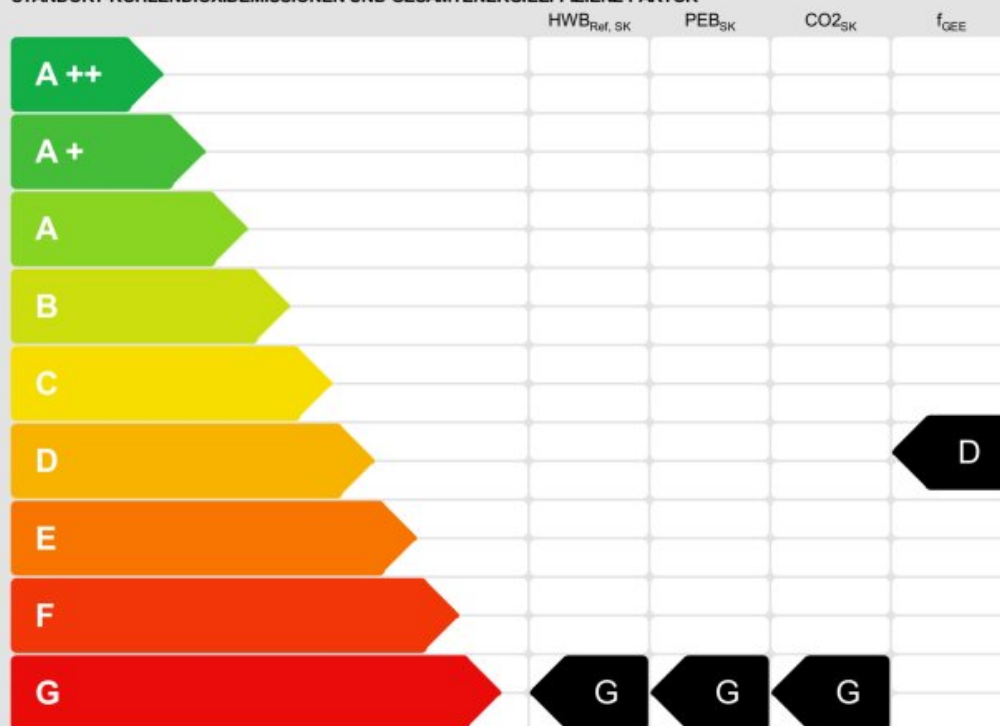
Katastralgemeinde

PLZ/Ort 8720 Knittelfeld

KG-Nr.

Grundstücksnr. 31

Seehöhe 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 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.

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BeEB: Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Beleuchtung dargestellt.

KEB: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

Alle Werte geben unter Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

BeEB: Der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BStB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, 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 dem Endenergiebedarf und 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.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	459,3 m²	charakteristische Länge	0,97 m	mittlerer U-Wert	0,90 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	367,4 m²	Heiztage	365 d	LEK _r -Wert	91,34
Brutto-Volumen	1.377,0 m³	Heizgradtage	4239 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.419,9 m²	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	1,03 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-14,0 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	75,1 kWh/m²a	nicht erfüllt	HWB _{Ref,RK}	215,2	kWh/m²a
Außeninduzierter Kühlbedarf	2,0 kWh/m²a	erfüllt	KB ⁺ _{RK}	0,0	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	216,0 kWh/m²a	nicht erfüllt	E/LEB _{RK}	393,3	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE}	1,92	
Erneuerbarer Anteil	nicht erfüllt				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	129.480	kWh/a	HWB _{Ref,SK}	281,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	143.965	kWh/a	HWB _{SK}	313,5	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	2.548	kWh/a	WWWB	5,5	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	175.428	kWh/a	HEB _{SK}	382,0	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ, H}	1,20	
Kühlbedarf	0	kWh/a	KB _{SK}	0,0	kWh/m²a
Kühlenergiebedarf		kWh/a	KEB _{SK}		kWh/m²a
Energieaufwandszahl Kühlen			e _{AWZ, K}		
Befeuchtungsenergiebedarf		kWh/a	BefEB _{SK}		kWh/m²a
Beleuchtungsenergiebedarf	32.423	kWh/a	BelEB	70,6	kWh/m²a
Betriebsstrombedarf	11.315	kWh/a	BSB	24,6	kWh/m²a
Endenergiebedarf	219.166	kWh/a	EEB _{SK}	477,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	334.802	kWh/a	PEB _{SK}	729,0	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	312.747	kWh/a	PEB _{n.em., SK}	681,0	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	22.056	kWh/a	PEB _{em., SK}	48,0	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	73.135	kg/a	CO2 _{SK}	159,2	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE}	2,04	
Photovoltaik-Export		kWh/a	PV _{Export, SK}		kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	05.02.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	04.02.2030		

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.

*Gebäudeprofi Duo® Software, ETU GmbH, Version 6.0.3 vom 03.02.2020, www.etu.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Zinshaus im Zentrum Knittelfelds**. Das Objekt verfügt teilweise über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie einem unausgebauten Dachgeschoss. Im **Erdgeschoss** befinden sich **zwei Geschäftsräumlichkeiten** mit ca. 257 und 70 m², im Obergeschoss befinden sich **drei Wohnungen zwischen 50 und 129 m² Wohnnutzfläche**. Das **1. Obergeschoss**, sowie das **Dachgeschoss** bietet **Potential** für einen möglichen **Ausbau**, im 1. Obergeschoss besteht ebenso Erweiterungspotential, dazu liegt bereits eine Grobplanung vor.

Der **Zustand** des Objektes als solches ist als **gut** zu bezeichnen. In den vergangenen Jahren wurde die **Öl-Heizung samt Pumpengruppe** erneuert (2018), **teilweise Fenster getauscht**, die innenstadtseitige **Fassade saniert** (2019), das innenstadtseitige **Dach**, die **Lichtkuppeln**, sowie das **Flachdach** über dem großen Geschäft **saniert** (2023), im kleinen Geschäft eine **Klimaanlage eingebaut** (2022), die Hauptanlage der **Elektrik adaptiert** (2021), sowie die Wohnungen laufend angepasst und modernisiert. Die Geschäftsflächen sind als entsprechend gepflegt zu bezeichnen, nachdem hier bereits seit vielen Jahren durchgängig Kundenverkehr herrscht. Die Wohnung 1 verfügt über einen Balkon vor der Eingangstüre und es wurden neben der neuen Küche auch die nFenster an der Außenseite der Fassade bereits getauscht. Die knapp 50 m² große Wohnung 2 wurde in den vergagenen Jahren saniert und weist neben der neuen Küche auch ein neues Bad und neue Böden auf. Bei der ca. 102 m² großen Wohnung 3 wurden ebenfalls durchgreifende Sanierungsarbeiten durchgeführt, allerdings ist hier das Badezimmer noch nicht saniert, teilweise wurden die Fenster getauscht. Im Hinterhof der Liegenschaft befindet sich ein eine Gartenfläche auf 3 Ebenen die entsprechend für die Mieter nutzbar gemacht werden könnte.

Derzeit sind alle Bestandseinheiten der Liegenschaft vermietet. Aktuell belaufen sich die **monatlichen Nettohauptmietzinseinnahmen** für dieses Objekt auf **4.482,81 EUR**, damit **53.793,72 EUR** Nettohauptmietzinseinnahmen **pro Jahr**. Es liegt für beide Geschäftsflächen ein **Kündigungsverzicht** des jeweiligen Mieters **bis 2030 bzw. 2034** vor.

Die Liegenschaft wird zum Kauf im Alleineigentum angeboten, ein Teilverkauf der Geschäftsflächen wäre überdies ebenfalls möglich. Eine Parifizierung wurde derzeit noch nicht vorgenommen.

Eckdaten:

- **Alleineigentum**
- **Teilverkauf** möglich

- **laufende Modernisierung** und Instandhaltung der Liegenschaft
- **4.482,81 EUR** Nettohauptmietzins pro Monat
- **ca. 7,70 % Nettorendite**
- **Kaufpreis 699.000 EUR** ohne Option auf USt.

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 organisieren wir weiter die Verwaltung für diese Liegenschaft, sodass Ihnen kein Verwaltungsaufwand rund um die Mietverhältnisse entsteht.

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 <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap