

Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten an der Pöls in +++ Aichdorf +++



Drohnenansicht

Objektnummer: 6349/1386

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bundesstraße
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8753 Fohnsdorf
Baujahr:	1959
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	237,91 m²
Gesamtfläche:	481,04 m²
Lagerfläche:	29,30 m²
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	4
Keller:	49,43 m²
Heizwärmebedarf:	G 233,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 2,02
Kaufpreis:	159.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

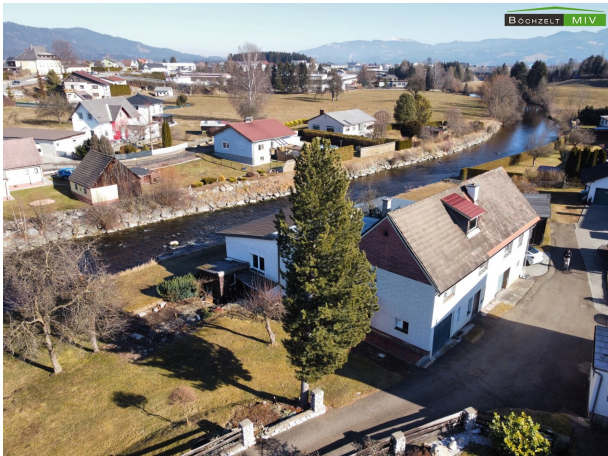


Tobias Weigl

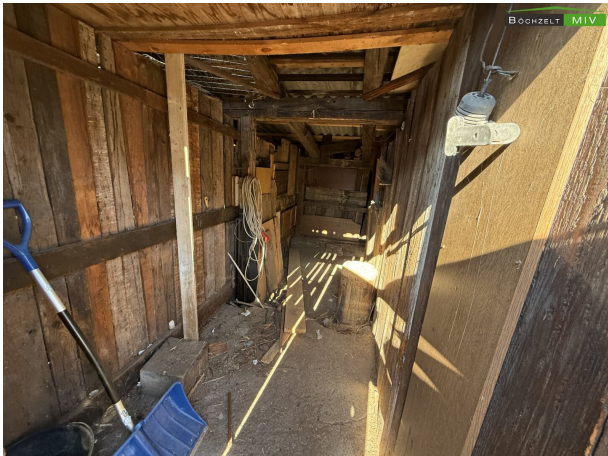
Böchzelt Immobilien GmbH











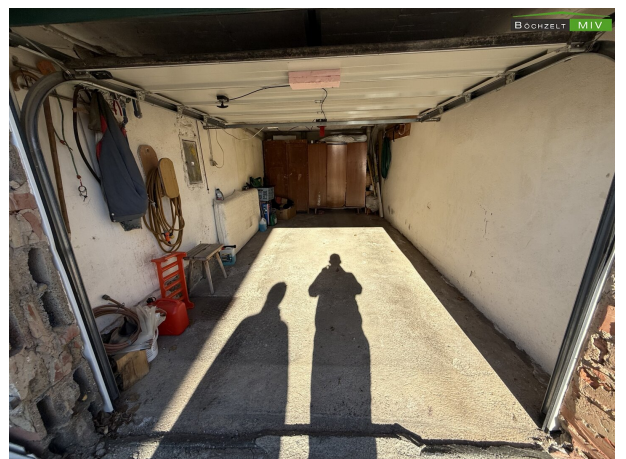


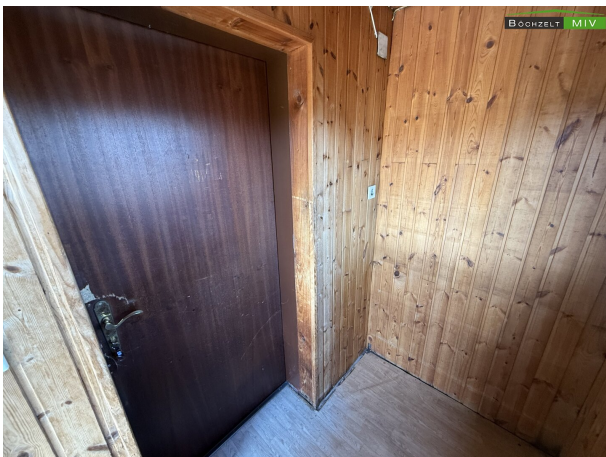


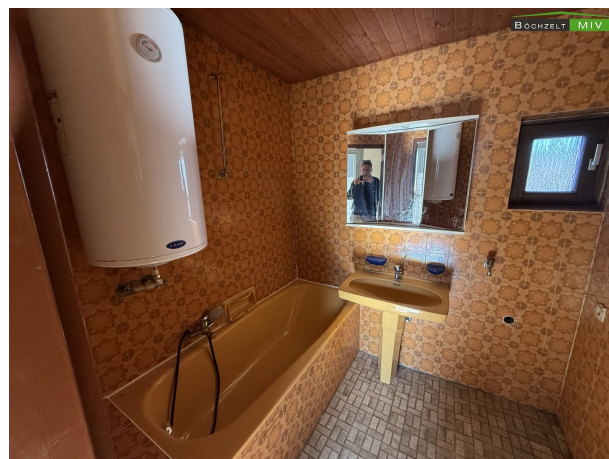
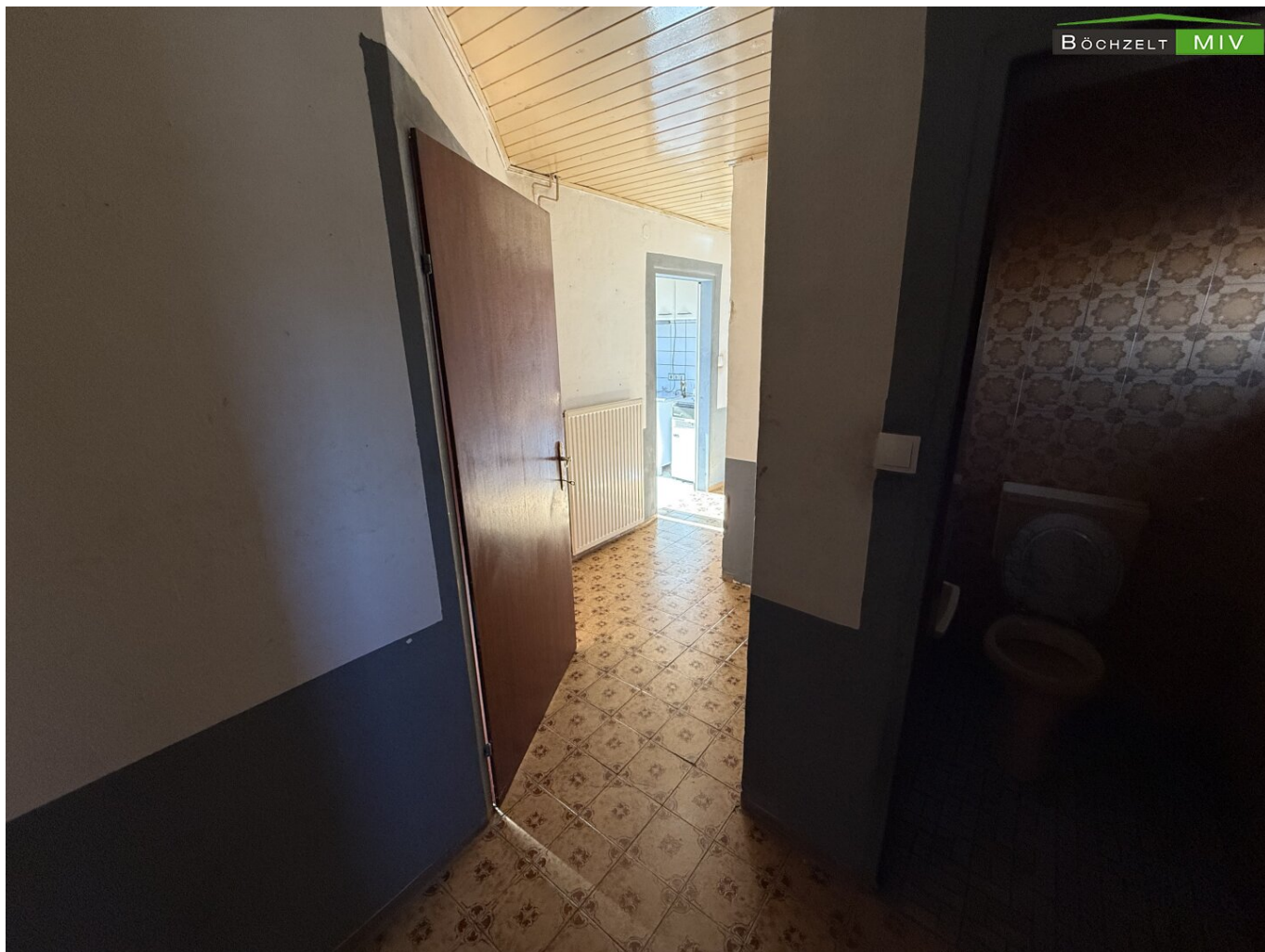




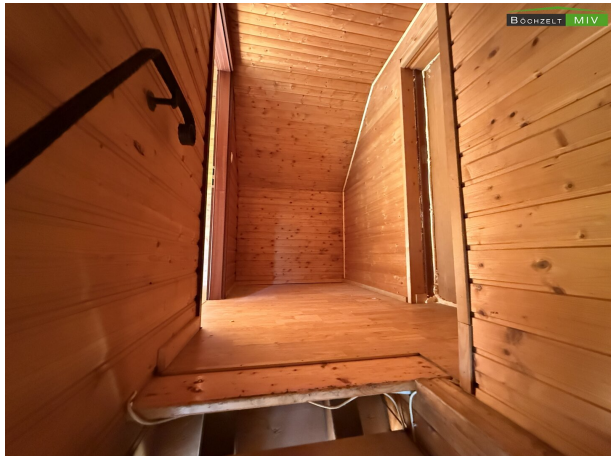


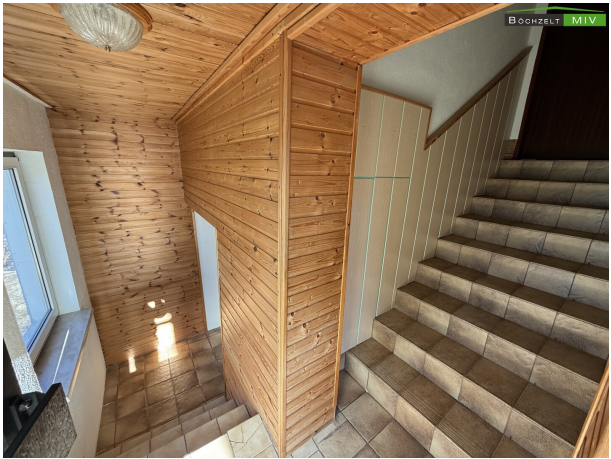


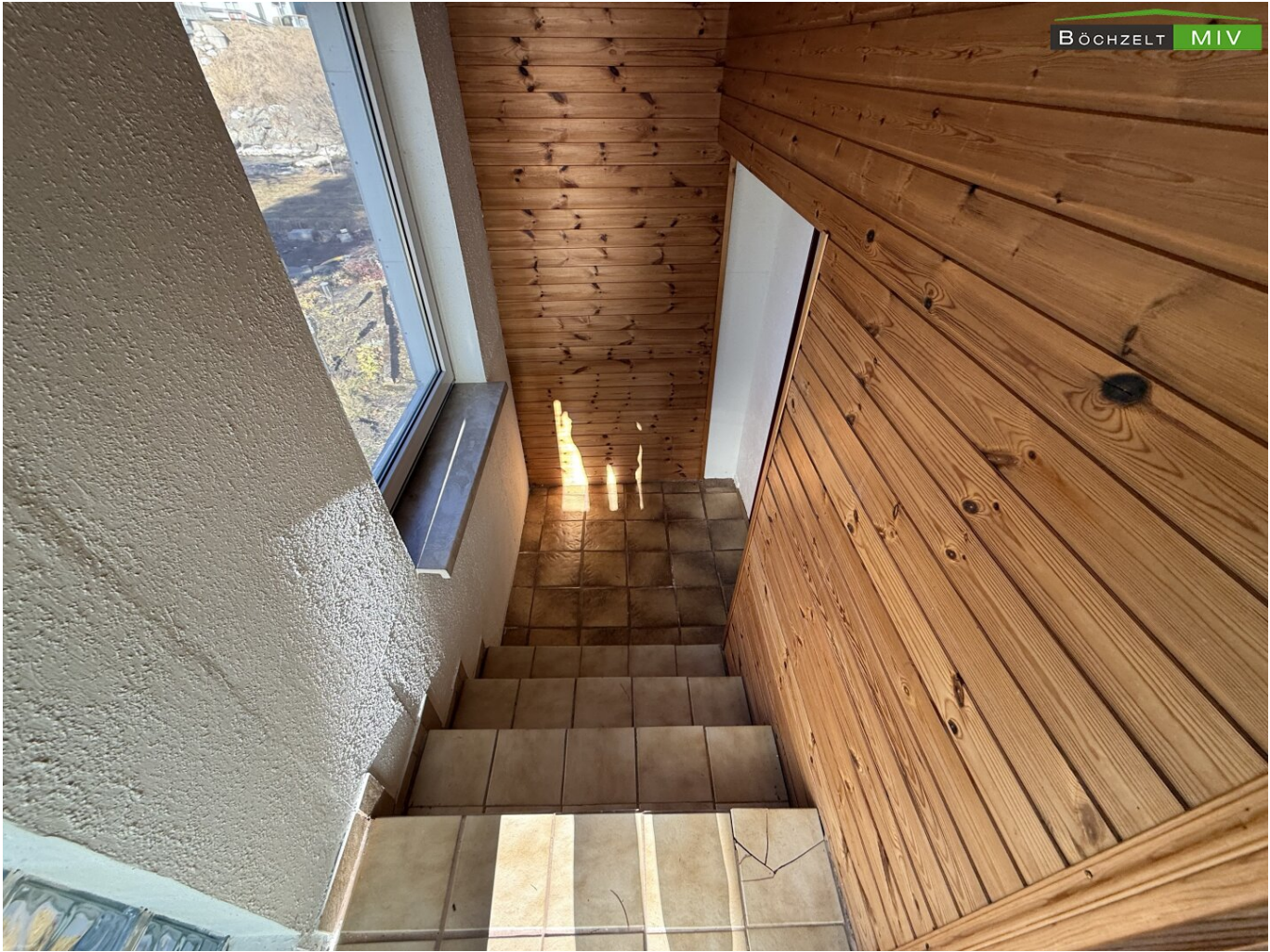


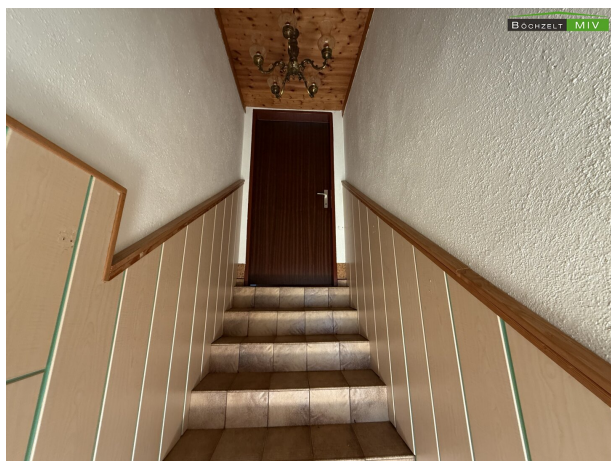






























Grundriss Erdgeschoss

BÖCHZELT

MIV

Legende:

Grün = Wohnung 1

Rot = Wohnung 2

Gelb = Wohnung 3

Blau = Wohnung 4 (Fremdenzimmer)

Grau = Allgemein



Grundriss Obergeschoss

BÖCHZELT

MIV

Legende:

Grün = Wohnung 1

Rot = Wohnung 2

Gelb = Wohnung 3

Blau = Wohnung 4 (Fremdenzimmer)

Grau = Allgemein



Grundriss Dachgeschoss

BÖCHZELT

MIV

Legende:

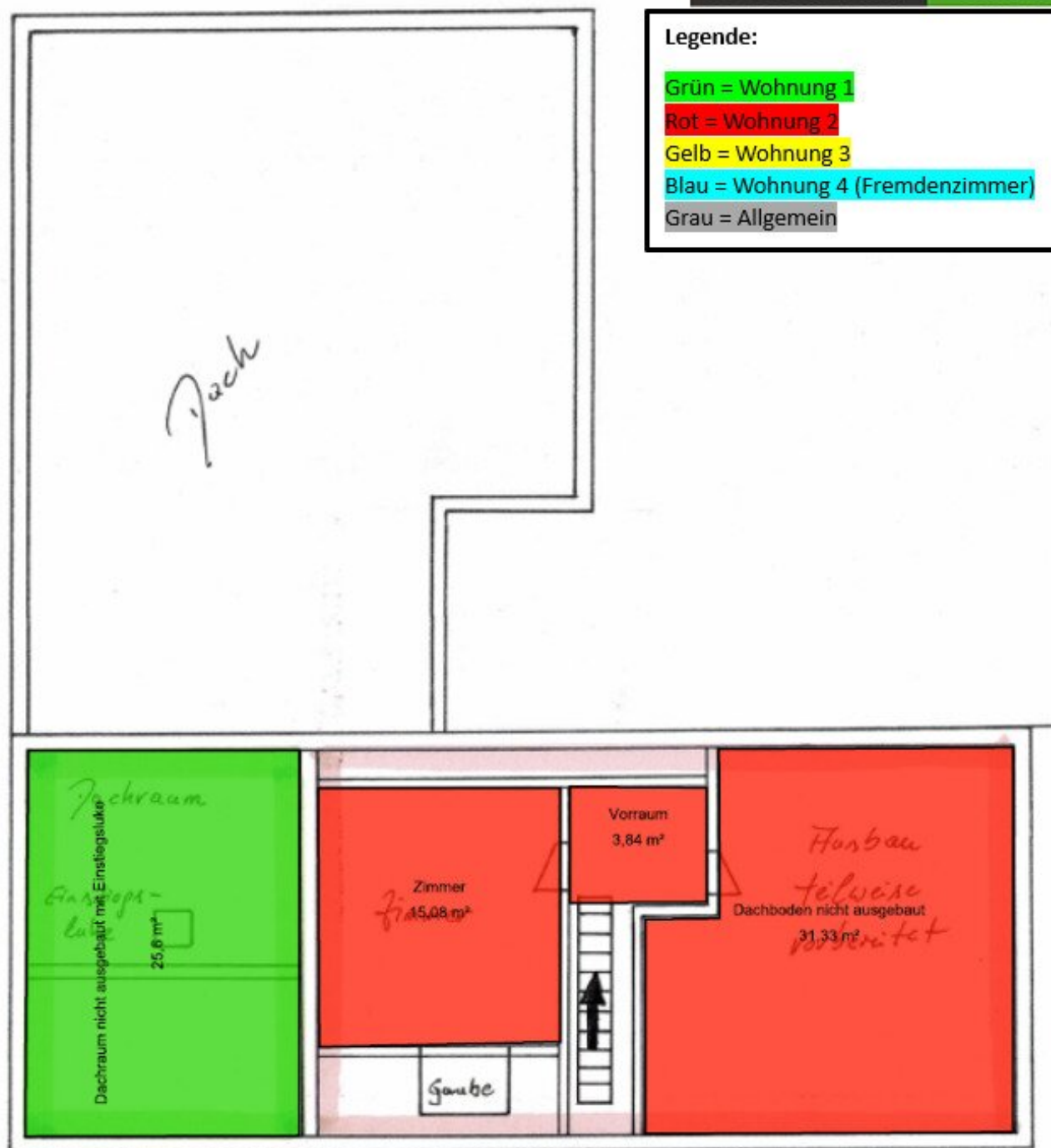
Grün = Wohnung 1

Rot = Wohnung 2

Gelb = Wohnung 3

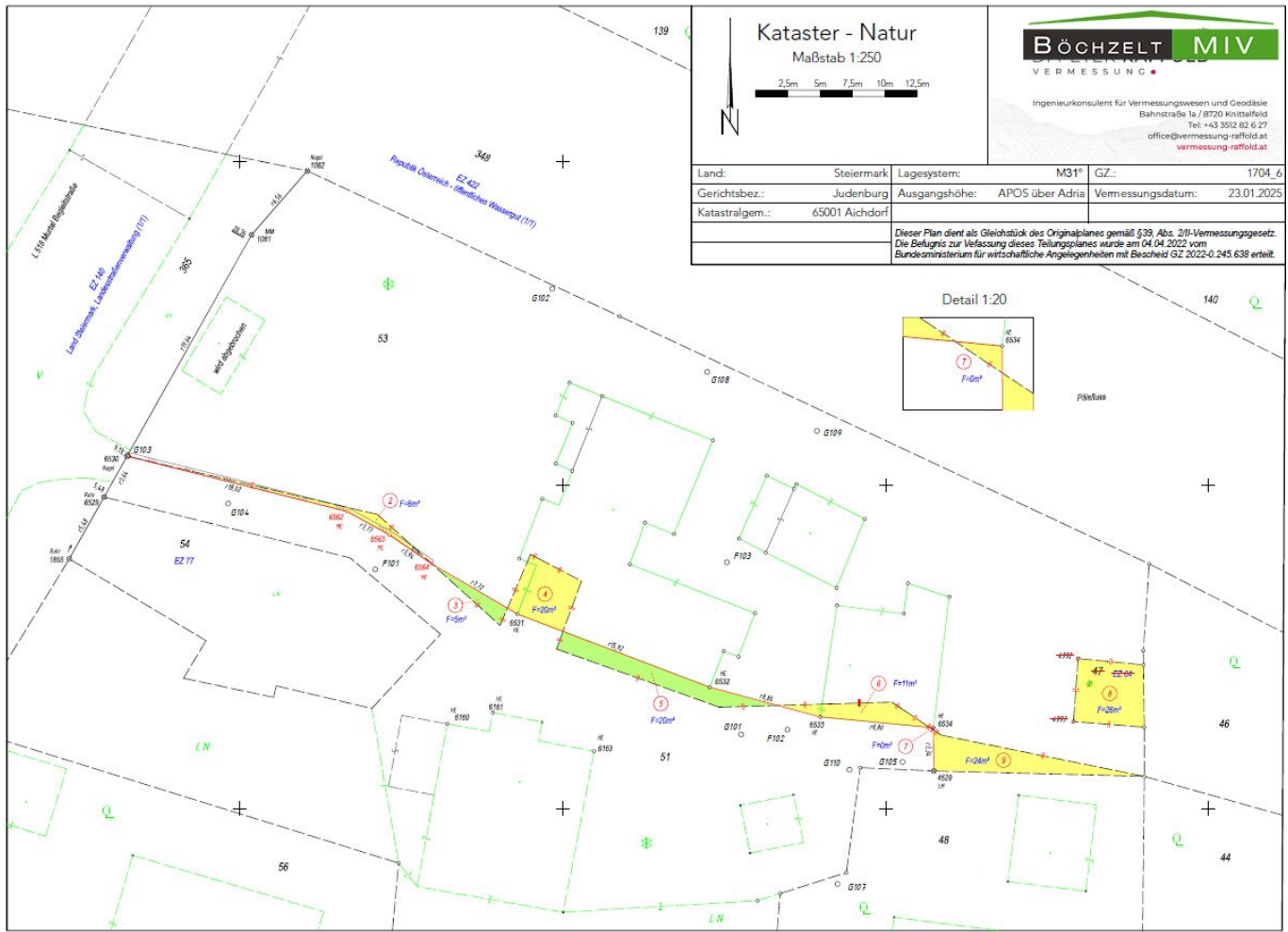
Blau = Wohnung 4 (Fremdenzimmer)

Grau = Allgemein



Grundriss Kellergeschoss





Kataster - Natur

Maßstab 1:250

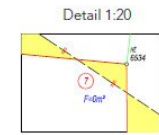
2,5m 5m 7,5m 10m 12,5m

BÖCHZELT MIV
VERMESSUNG

Ingenieurkonsultent für Vermessungswesen und Geodäsie
Bahnstraße 1a / 8720 Kneitfeld
Tel. +43 3512 82 6 27
office@vermessung-raffold.at
vermessung-raffold.at

Land:	Steiermark	Lagesystem:	M31°	GZ.:	1704_6
Gerichtsbez.:	Judenburg	Ausgangshöhe:	APOS über Adria	Vermessungsdatum:	23.01.2025
Katastralgem.:	65001 Aichdorf				

Dieser Plan dient als Gleichstück des Originalplanes gemäß §39 Abs. 2/II-Vermessungsgesetz. Die Befugnis zur Verfassung dieses Teilungsplanes wurde am 04.04.2022 vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten mit Bescheid GZ. 2022-0.245.638 erteilt.



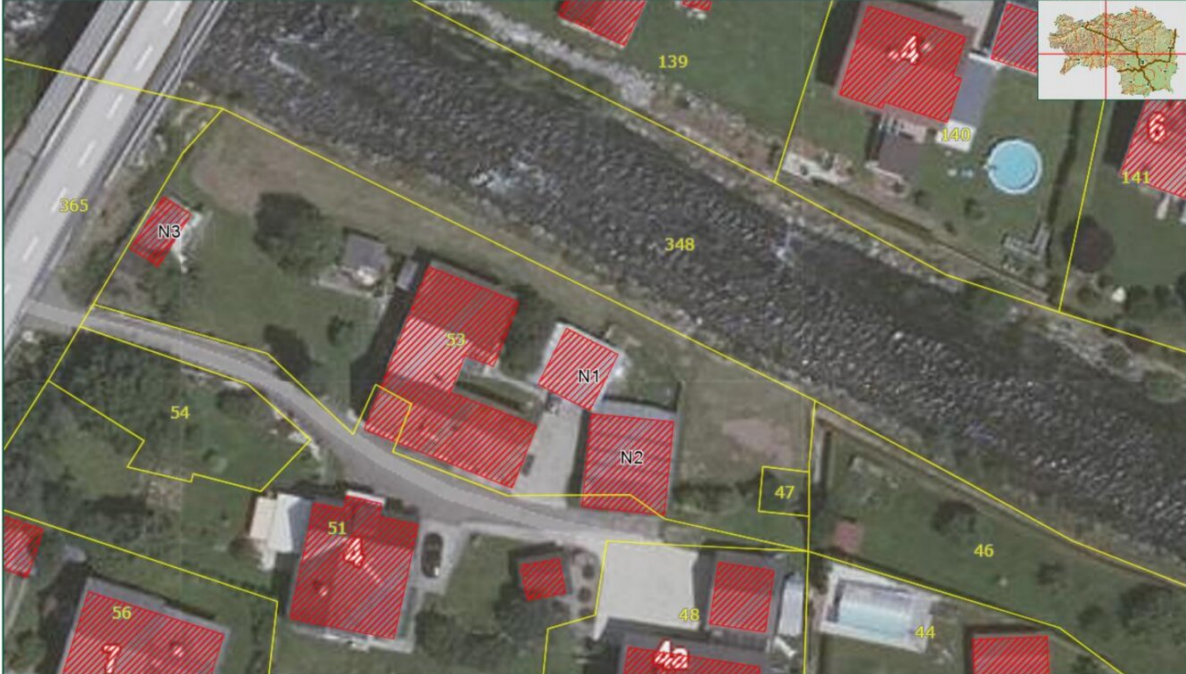


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 13.02.2025

0 M 1:500 25 m









Topografie

Bundesstraße 4, 8753 Aichdorf



Wohnung 1

71,75 m²

Tankraum	1,67 m ²
Wohnraum Keller 1	8,24 m ²
Wohnraum Keller 2	8,1 m ²
Wohnzimmer	15,22
Schlafzimmer	10,87
Eingang/Stiegenhaus	3,98
Vorraum	8,61
Bad / WC	4,76
Küche	10,3 m ²
	71,75 m ²

Wohnung 2

81,5 m²

Windfang	2,04 m ²
Vorraum	8,42 m ²
WC	1,45 m ²
Bad	3,89 m ²
Küche	7,6 m ²
Schlafzimmer	8,5 m ²
Wohnzimmer	30,68 m ²
Vorraum DG	3,84 m ²
Zimmer DG	15,08 m ²
	81,5 m ²

Wohnung 3

48,01 m²

Eingang	2,59 m ²
Vorraum	8,17 m ²
Küche	7,81 m ²
Schlafzimmer	9,74 m ²
Wohnzimmer	14,69 m ²
Bad	5,01 m ²
	48,01 m ²

Wohnung 4 / Fremdenzimmer

36,65 m²

Vorraum	4,97 m ²
"Bügelzimmer"	5,91 m ²
Fremdenzimmer	22,37 m ²
Bad	3,4 m ²
	36,65 m ²

Topografie

Bundesstraße 4, 8753 Aichdorf



Keller	49,43 m ²
--------	----------------------

Keller unter Wohnung 3	40,36 m ²
------------------------	----------------------

Keller ehem. Wohnung 1	9,07 m ²
------------------------	---------------------

	49,43 m ²
--	----------------------

Garagen/ Lagerräume / Nebengebäude	193,7 m ²
------------------------------------	----------------------

Werkstatt EG	11,37 m ²
--------------	----------------------

Garage 1 Haupthaus	12,24 m ²
--------------------	----------------------

Garage 2 Haupthaus	17,23 m ²
--------------------	----------------------

Lager Eingang unter W2	3,12 m ²
------------------------	---------------------

Lager unter W2	14,81 m ²
----------------	----------------------

Nebengebäude 1	43,27 m ²
----------------	----------------------

Nebengebäude 2	91,66 m ²
----------------	----------------------

	193,7 m ²
--	----------------------

Abbruchbescheid

Wohnnutzfläche	237,91 m ²
----------------	-----------------------

Kellerfläche (ohne Wohnräume)	49,43 m ²
-------------------------------	----------------------

Garagenfläche Haupthaus	29,47 m ²
-------------------------	----------------------

Lagerfläche inkl. Werkstatt	29,3 m ²
-----------------------------	---------------------

Nebengebäudefläche (Lager / CP / Garage)	134,93 m ²
--	-----------------------

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT

MIV

BEZEICHNUNG 241209 BV Bundesstraße 4

Umsetzungsstand Ist-Zustand

Gebäude(-teil)

Baujahr

1959

Nutzungsprofil

Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung

1985

Straße

Bundesstraße 4

Katastralgemeinde

Aichdorf

PLZ/Ort

8753 Fohnsdorf

KG-Nr.

65001

Grundstücksnr.

53

Seehöhe

686 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) 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)	266,4 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	213,1 m ²	Heizgradtage	4 713 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	682,0 m ³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	666,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,8 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,98 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l _c)	1,02 m	mittlerer U-Wert	0,89 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	88,28	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 198,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 198,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 232,2 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 5,13

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 72 454 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 271,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 72 454 kWh/a	HWB _{SK} = 271,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 2 042 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 78 042 kWh/a	HEB _{SK} = 292,9 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,19
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,02
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,05
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 3 701 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 81 743 kWh/a	EEB _{SK} = 306,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 133 241 kWh/a	PEB _{SK} = 500,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,ern,SK} = 83 378 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} = 312,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBern,SK} = 49 863 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 187,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 18 556 kg/a	CO _{2eq,SK} = 69,6 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 5,20
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	MADRITSCH Bauphysik GmbH Schulgasse 27, 8720 Knittelfeld
Ausstellungsdatum	09.12.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	08.12.2034		
Geschäftszahl	TBMA 2513		



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 65001 Aichdorf
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 64

Letzte TZ 1068/2020

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
47	Sonst(50)	*	25
53	GST-Fläche	1666	
	Bauf.(10)	364	
	Sonst(50)	1302	
GESAMTFLÄCHE		1691	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/3

3 ANTEIL: 1/3

4 ANTEIL: 1/3

***** C *****

7 a 1068/2020

DIENSTBARKEIT der Führung, Erhaltung, Wartung und Pflege
der Wasser- und Abwasserleitung gem. Pkt. 2 Dienstbar-
keitsvertrag 2020-02-26 auf Gst 53 für Gst 48 50

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **geräumiges Mehrfamilienwohnhaus** mit derzeit **4 Wohneinheiten in Aichdorfer Siedlungslage** mit **traumhaften Ausblick** auf die **Pöls**. Neben dem **großen Grundstück** mit knapp **1.733 m²** besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die **vielen Räumlichkeiten und Gestaltungsmöglichkeiten**, die Ihnen und Ihrer Familie nach Sanierung ein Zuhause geben.

Das Haus mit seinen knapp **237,91 m² Wohnnutzfläche** und ca. **49,43 m² Kellerfläche** verteilt sich auf **4 Geschosse**. Ursprünglich wurde das Haus **1959** als Stallgebäude **errichtet** und **laufend erweitert**. Im Bauakt der Gemeinde Fohnsdorf finden sich dazu keine entsprechenden Unterlagen, weshalb von der Gemeinde ein **Feststellungsbescheid** erlassen wurde, der einer **Bau- und Benützungsbewilligung** gleichkommt. Das Grundstück wurde vor kurzem auch **neu vermessen** und die **Grundgrenzen bereinigt** - die Verbücherung dazu erfolgt im Rahmen des Kaufvertrages.

Der Zustand des Objektes lässt sich als **sanierungsbedürftig** beschreiben. Neben den **Garagen und Lagerräumen** im **Erdgeschoss** des Hauses befinden sich derzeit auch noch **drei Nebengebäude**. **Nebengebäude 1**: ca. **43,27 m²**, umfasst eine **Garage** und **Lagerungsmöglichkeiten**, wobei hier **ebenfalls** ein **Feststellungsbescheid** der Gemeinde in **Ausarbeitung** ist. **Nebengebäude 2** mit ca. **91,66 m²**: Bietet Ihnen künftig **Lagerungsmöglichkeiten**, sowie auch Platz für Ihr KFZ in Form von **zwei Garagen**. **Nebengebäude 3** ist **abbruchreif**.

Wohnung 1 mit ca. **71,75 m²** erstreckt sich über **drei Geschosse**: Vom Erdgeschoss aus gelangt man einerseits in den **Keller**, wo **zwei bewohn- und beheizbare Räume** vorhanden sind, andererseits auch ins **Obergeschoss**, das sich in **Eingang, Vorraum, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer** und **Schlafzimmer** aufteilt.

Bei **Wohnung 2** mit ca. **81,50 m²** handelt es sich ebenfalls um eine **Maisonette-Wohnung**, ausgehend vom Obergeschoss der Liegenschaft. Diese Wohnung teilt sich wie folgt auf: **Windfang, Vorraum, Bad, WC, Küche, Schlafzimmer** sowie **Wohnzimmer**, von dem man über eine Stiege in das Dachgeschoss gelangt. Hier steht ein weiterer Vorraum und ein **Schlafzimmer** zur Verfügung. Auch ein **unausgebauter Dachraum** lässt sich über die Wohnung 2 erreichen.

Wohnung 3 befindet sich im **rückseitigen bzw. flusseitigen Bereich** der Liegenschaft und weist eine Fläche von ca. **48,01 m²** auf. Diese teilt sich in **Eingangsbereich, Vorraum, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer/WC** und **Wohnzimmer** auf.

Die **Wohnung 4** wurde mit den knapp **36,65 m²** bislang als **Fremden- oder Gästezimmer** genutzt und verfügt über **Vorraum, zwei Räume** und ein **Badezimmer mit WC**. Hier kann

auch bei Eigennutzung des restlichen Gebäudes die **Vermietung an Arbeiter oder Feriengäste** angedacht werden. Die **Nähe** zum **Red Bull Ring** macht eine **Kurzzeitvermietung** in Verbindung mit der **baulichen Abgeschlossenheit** vom restlichen Gebäude äußerst attraktiv.

Auf dem knapp **1.733 m² großen Grundstück** lassen sich bei Bedarf noch **weitere Zu- und Umbauten** realisieren. Das Grundstück verfügt über einen **traumhaften Ausblick auf die Pöls**. Vor einigen Jahren wurden in diesem Bereich **Hochwasserschutzmaßnahmen vorgenommen**, sodass Sie mit Ihrer Familie sicher wohnen können. Das Objekt ist **teilweise unterkellert** und bereits mit Kellerabteilen ausgestattet. Im Rahmen einer Sanierung können die **einzelnen Wohnungen auch zusammengelegt werden**.

Nach Sanierung der Wohneinheiten wäre diese Liegenschaft auch **für Anleger interessant**. Die **zusätzliche Errichtung** weiterer Gebäude wie **z. B. eines Doppelhauses**, wäre **möglich**. Die Liegenschaft liegt im allgemeinen Wohngebiet mit einem Flächedichtrahmen von 0,2 - 0,4 (**SG-WA 0,2 - 0,4**).

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **1.733 m² Grundstücksgröße** mit **Blick** auf die **Pöls**
- ca. **237,91 m² Wohnnutzfläche**
- ca. **49,43 m² Kellerfläche**
- ca. **134,93m² Nebengebäude**
- knapp **481,04 m² Gesamtnutzfläche** inkl. Keller, Nebengebäude, Lager und Garagen
- **4 Wohneinheiten**
- 11 Zimmer, separate Küchen, Badezimmer etc.
- **Kaufpreis: 159.000 €**

ACHTUNG: Ab 01.04.2024 **entfällt** die **Grundbuchseintragungsgebühr** in Höhe von **1,1%** sowie die **Pfandrechtseintragungsgebühr** in Höhe von **1,2%** bei Erwerb von Wohnraum, der als **Hauptwohnsitz** genutzt wird. Schnell zuschlagen und von der **Gebührenbefreiung** profitieren!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weigl steht Ihnen gerne unter [0660/4740573](tel:06604740573) für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

Die angegebenen Flächen wurden vor Ort aufgemessen, es liegen leider keine vollständigen bzw. passenden Pläne für diese Liegenschaft vor. Das vorhandene Planmaterial wurde dem Exposé beigelegt. Ein Feststellungsbescheid für das Nebengebäude 1 ist seitens der Gemeinde in Ausarbeitung. Die Wasserzuleitung ist neu herzustellen (Anschlussmöglichkeit im Bereich von Nebengebäude 3). Das Nebengebäude 1 ist entweder abzureißen, oder unter Anschluss von Plänen um Genehmigung anzusuchen. Im Rahmen der Kaufvertragserrichtung werden Dienstbarkeitsrechte hinsichtlich der Zufahrtsstraße eingeräumt, wobei sich der Käufer künftig auch an der Erhaltung der Straße zu beteiligen hat. Die Angaben, sowie Pläne stammen von den Eigentümern, die Angaben gelten daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.750m
Apotheke <2.750m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.250m
Kindergarten <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Bank <2.750m
Geldautomat <2.750m

Post <2.750m
Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <750m
Bahnhof <3.250m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap