

Hochwertige Neubau Doppelhaushälften mit 3 Bädern in +++ Spielberg +++



Titelbild

Objektnummer: 6349/1397

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8724 Spielberg
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,02 m ²
Nutzfläche:	119,02 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	394.500,00 €
Kaufpreis / m²:	3.314,57 €
Provisionsangabe:	

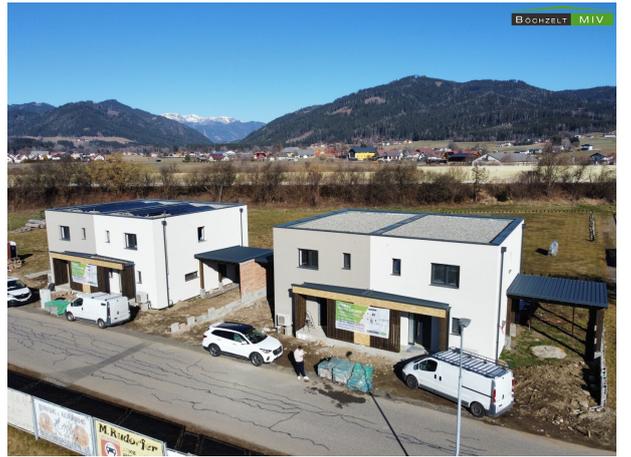
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

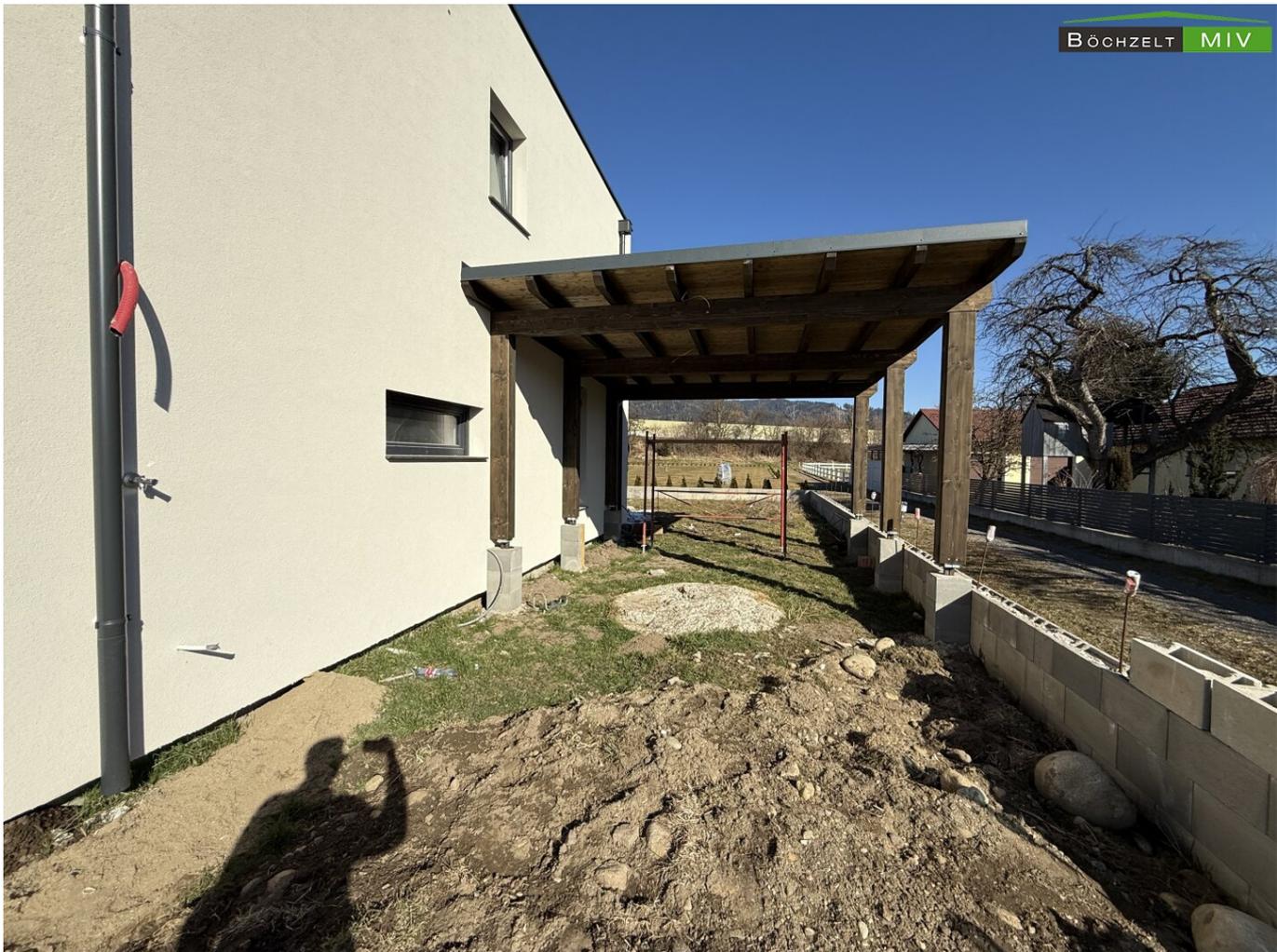
Ihr Ansprechpartner

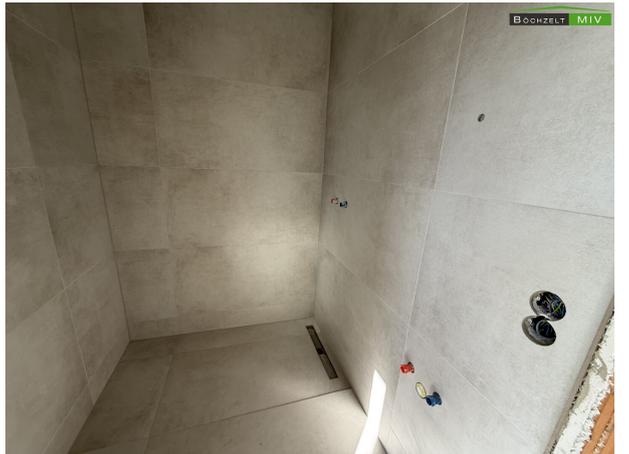
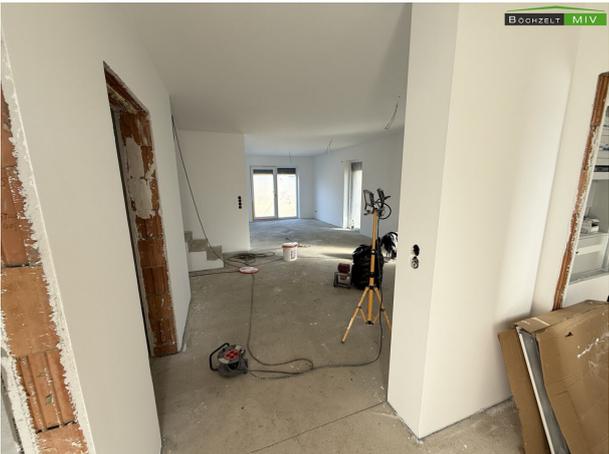


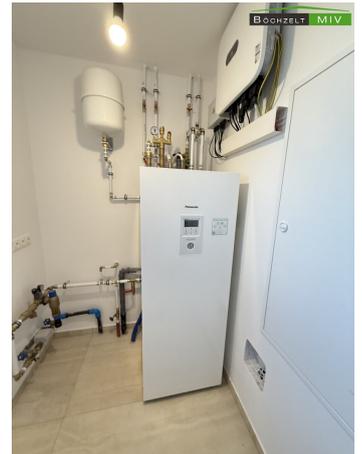
Tobias Weikl

Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld

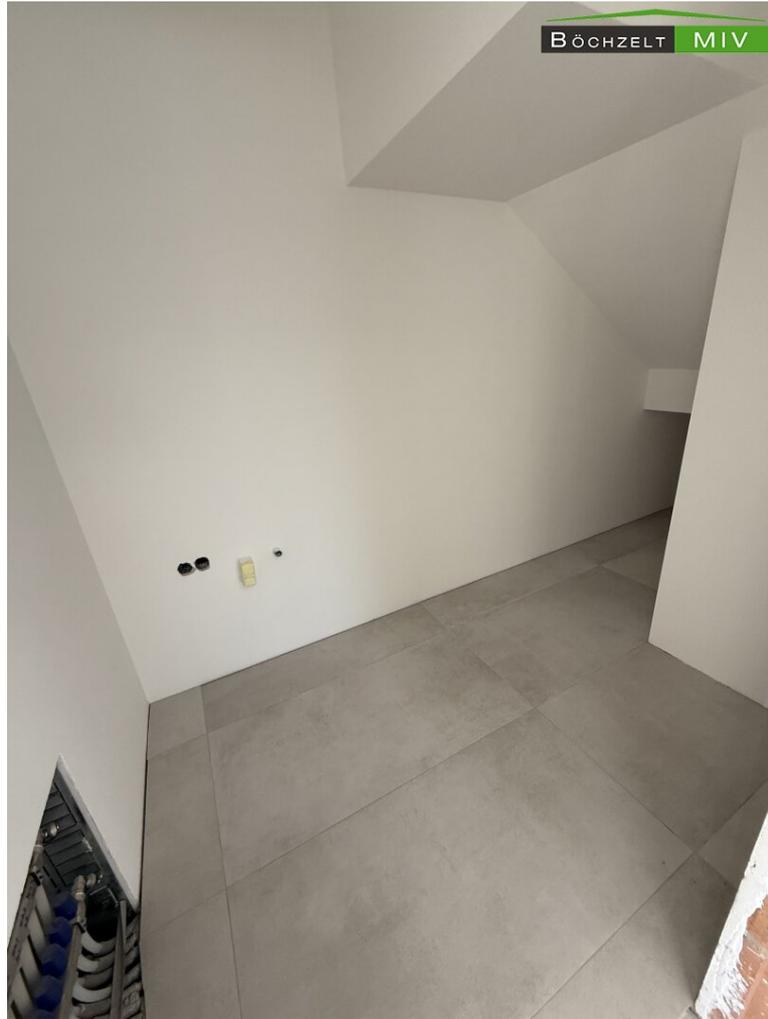






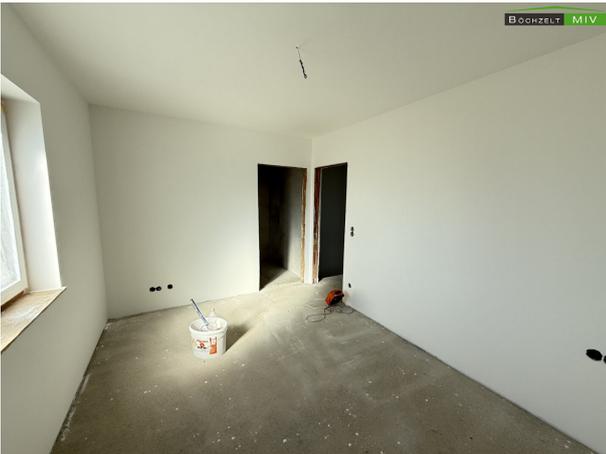


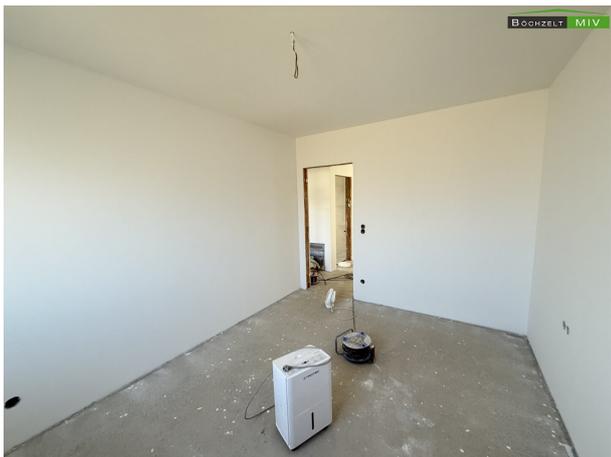






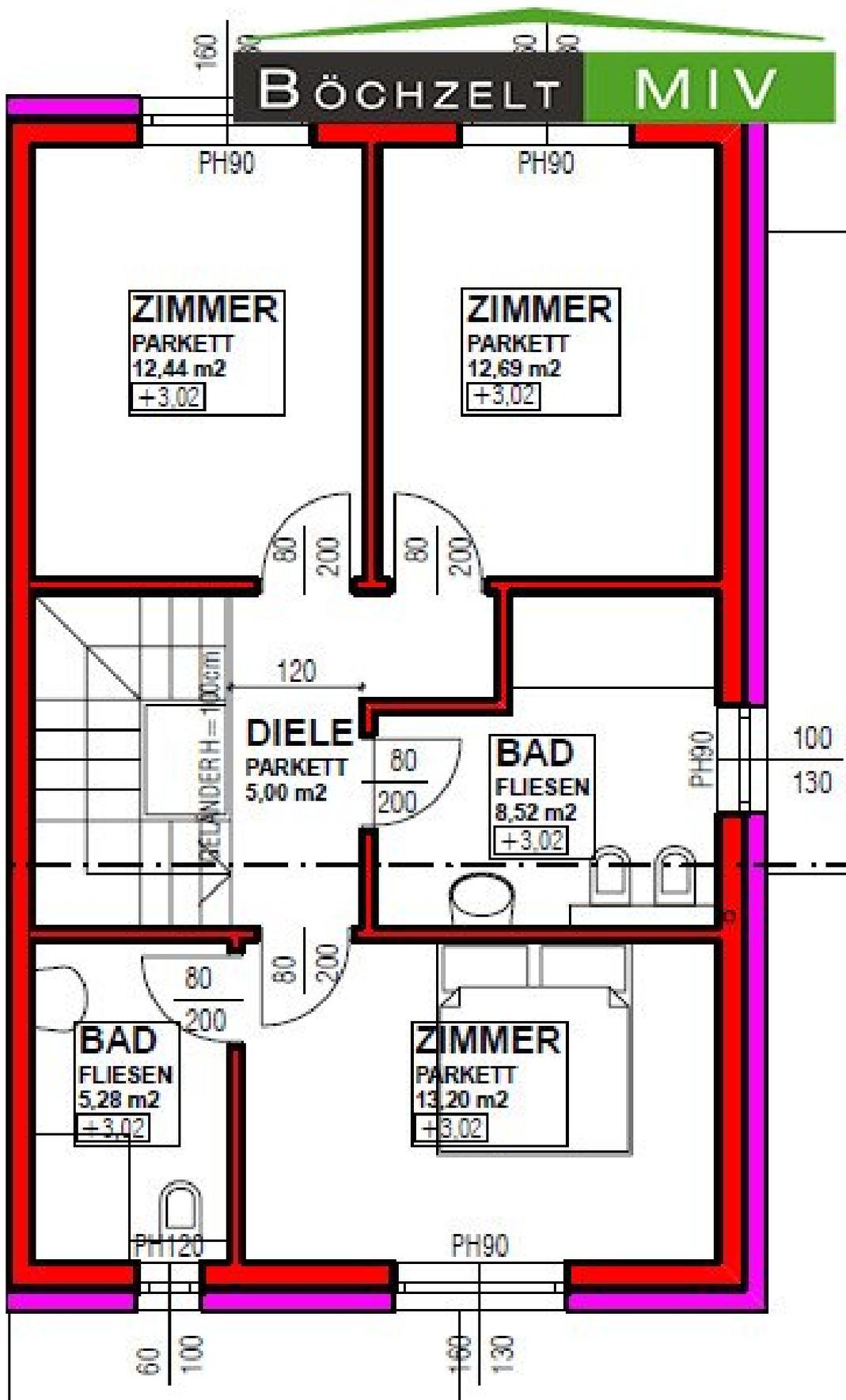






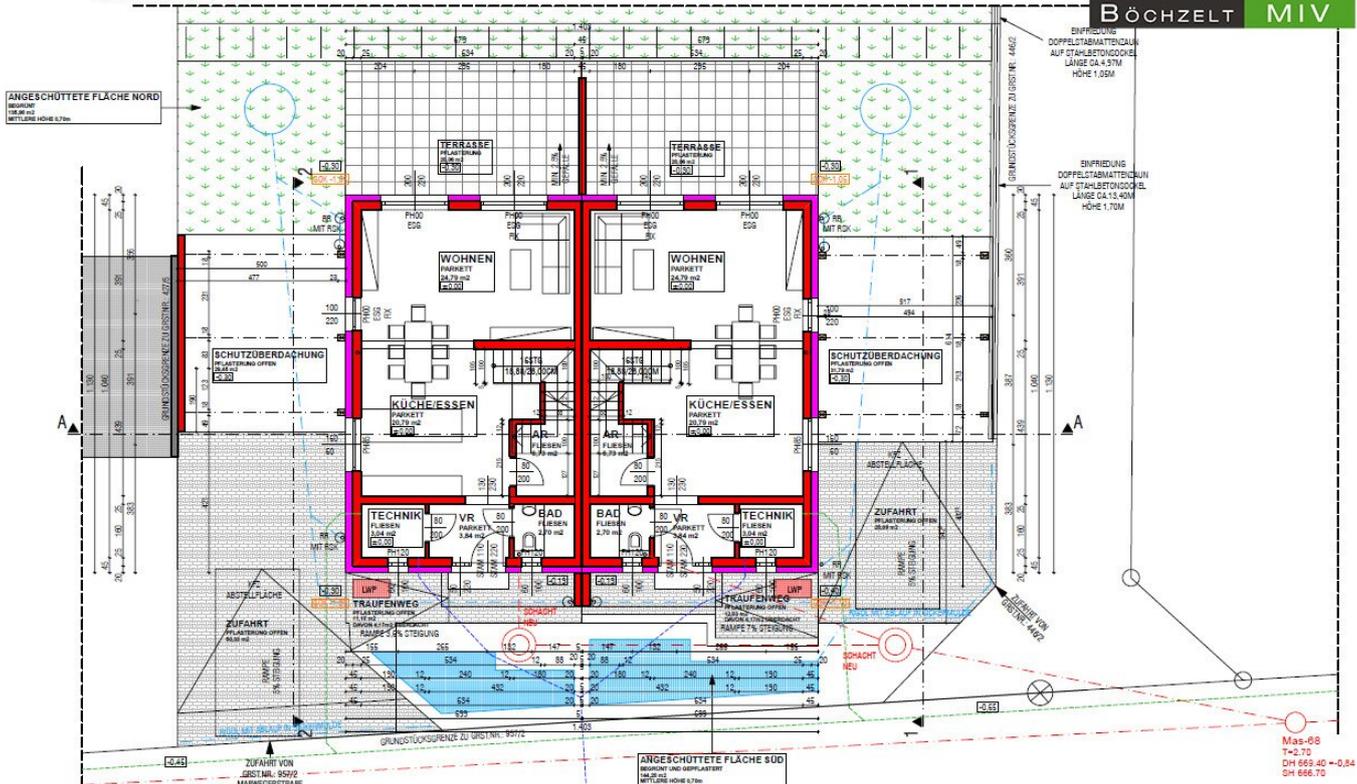




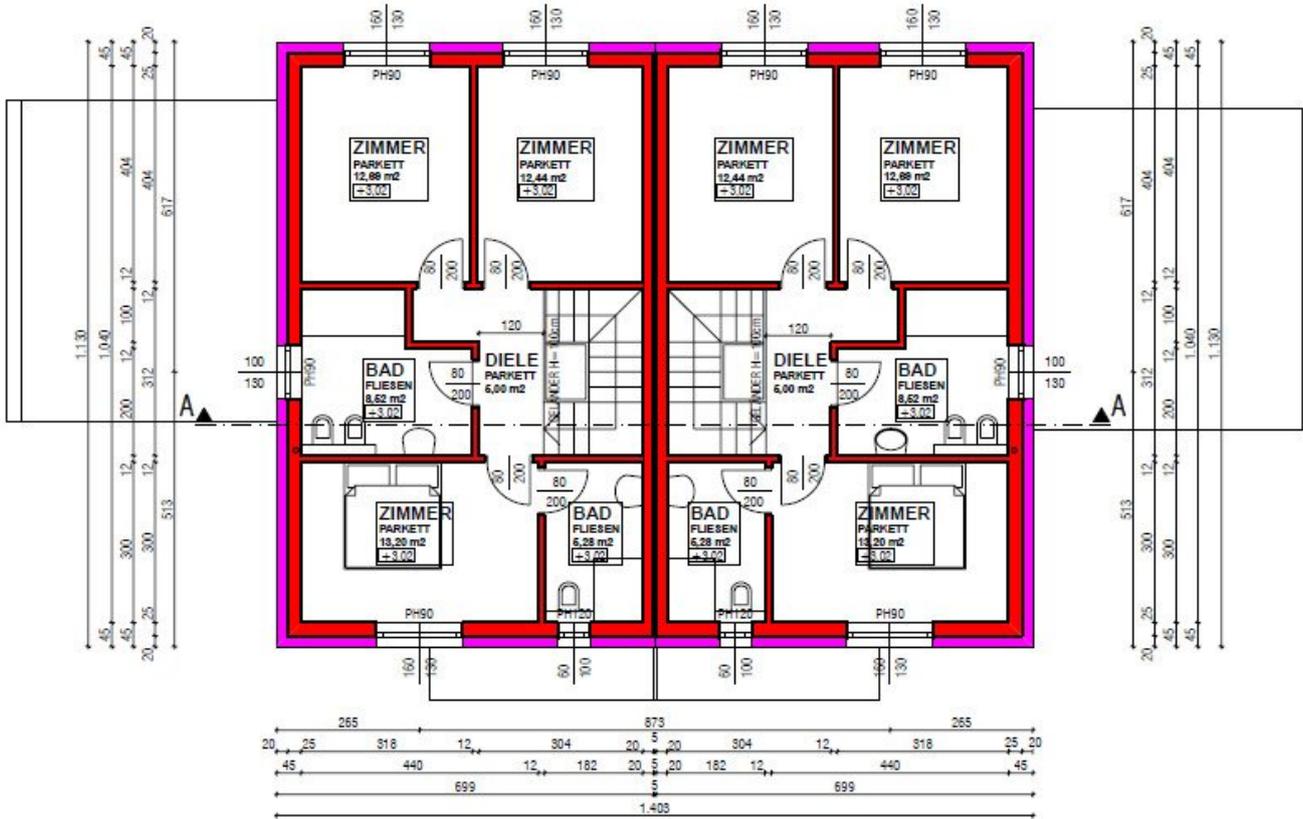
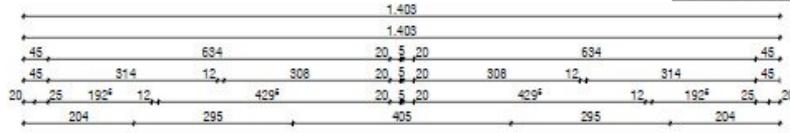


GRUNDRISS EG

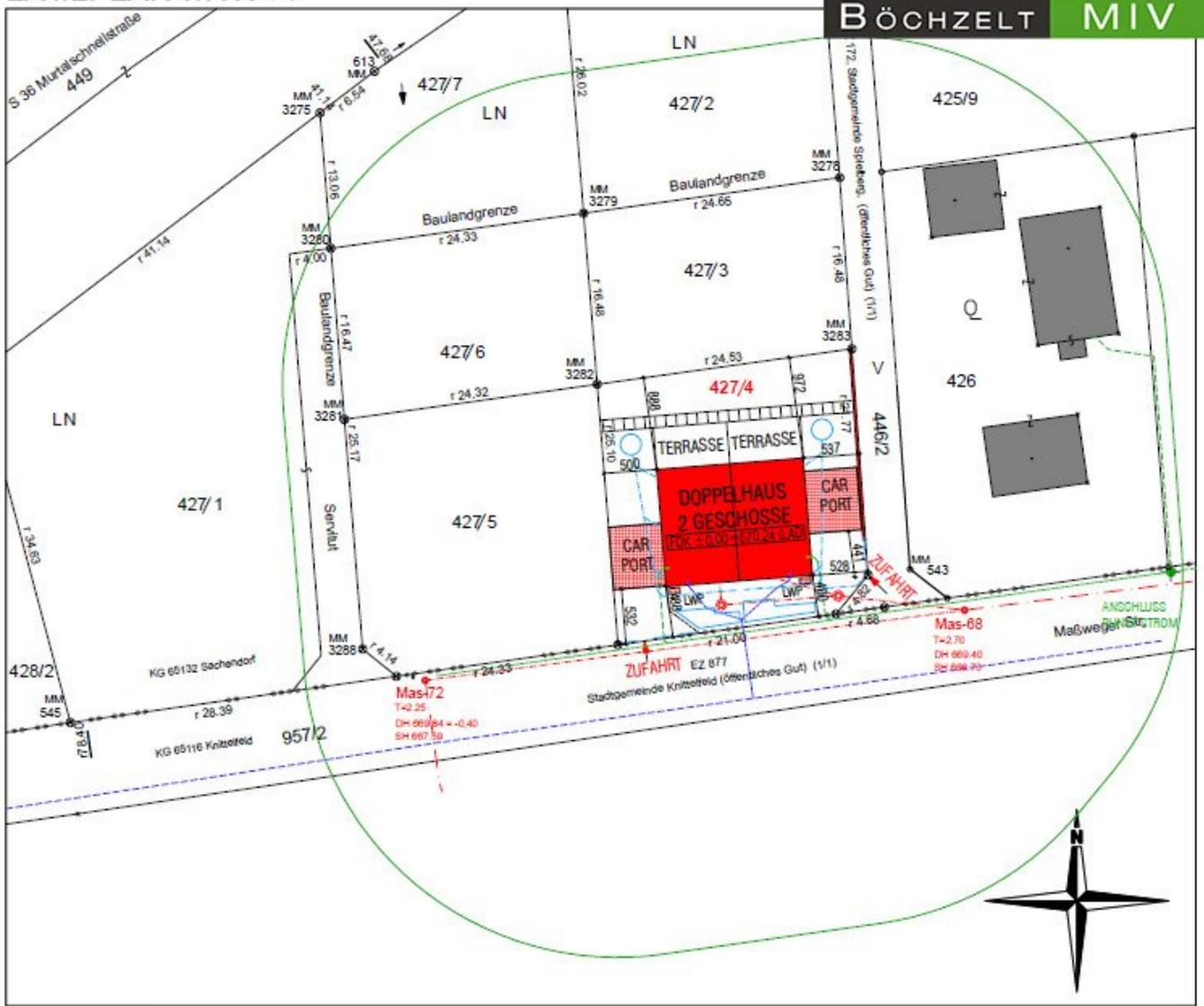
BÖCHZELT MIV



GRUNDRISS OG



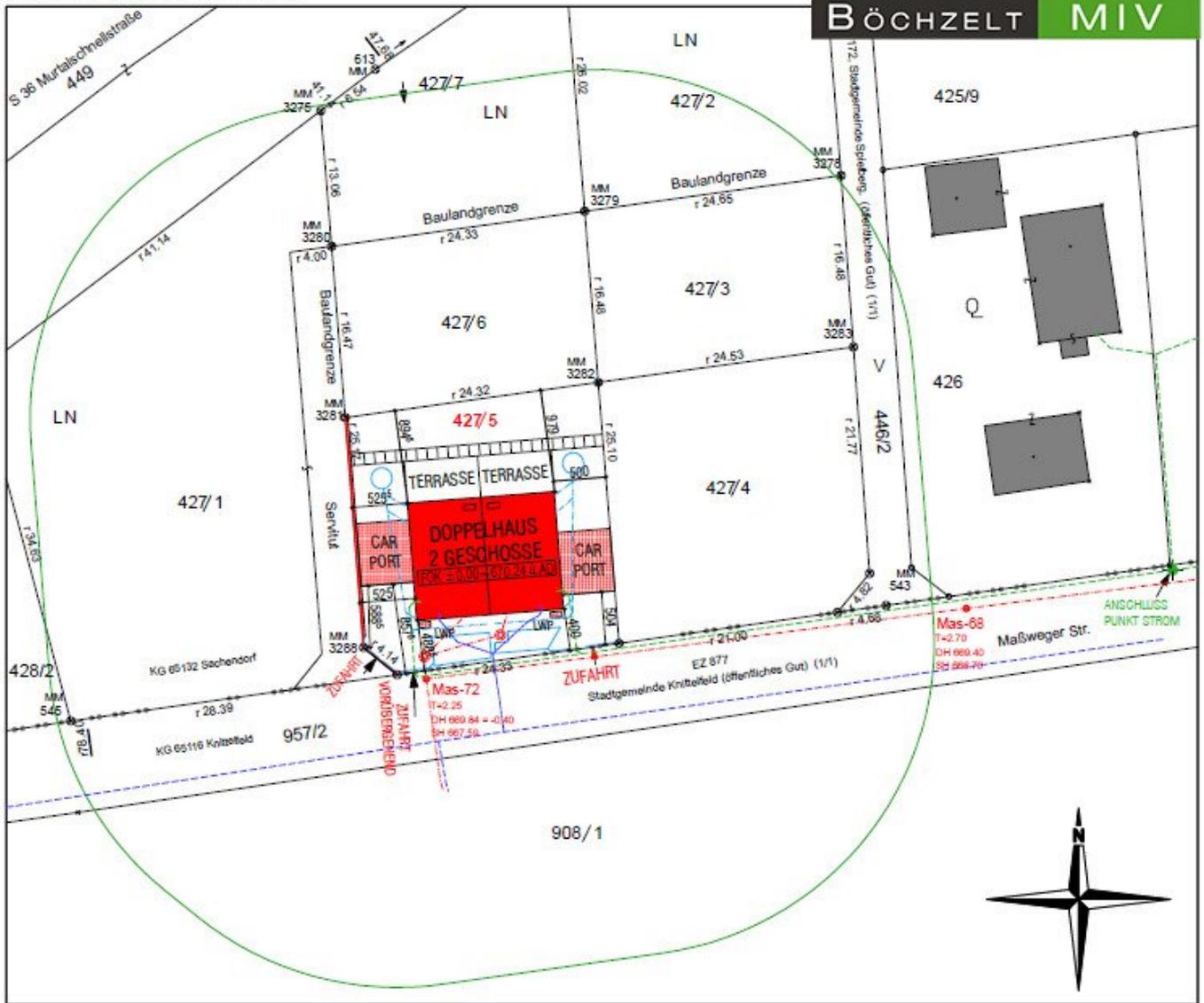
LAGEPLAN M1:500



- KANAL
- WASSER
- STROM
- METEORWÄSSER

LAGEPLAN M1:500

BÖCHZELT MIV



- KANAL
- WASSER
- STROM
- METEORWÄSSER

Digitaler Atlas Steiermark Katasterplan

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

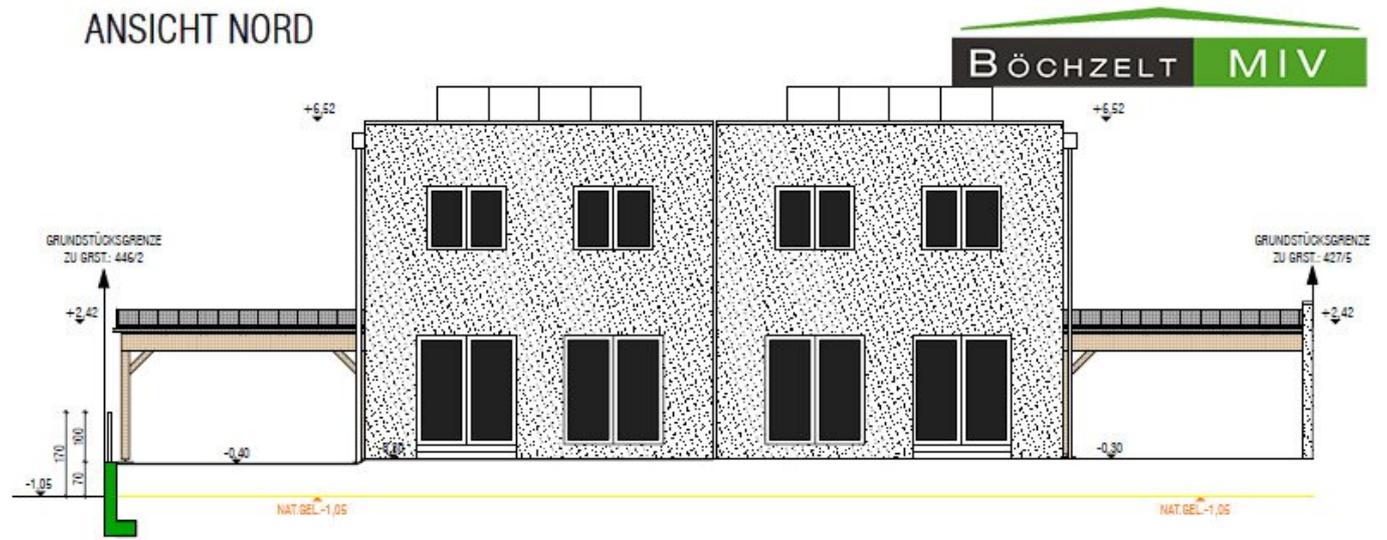


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

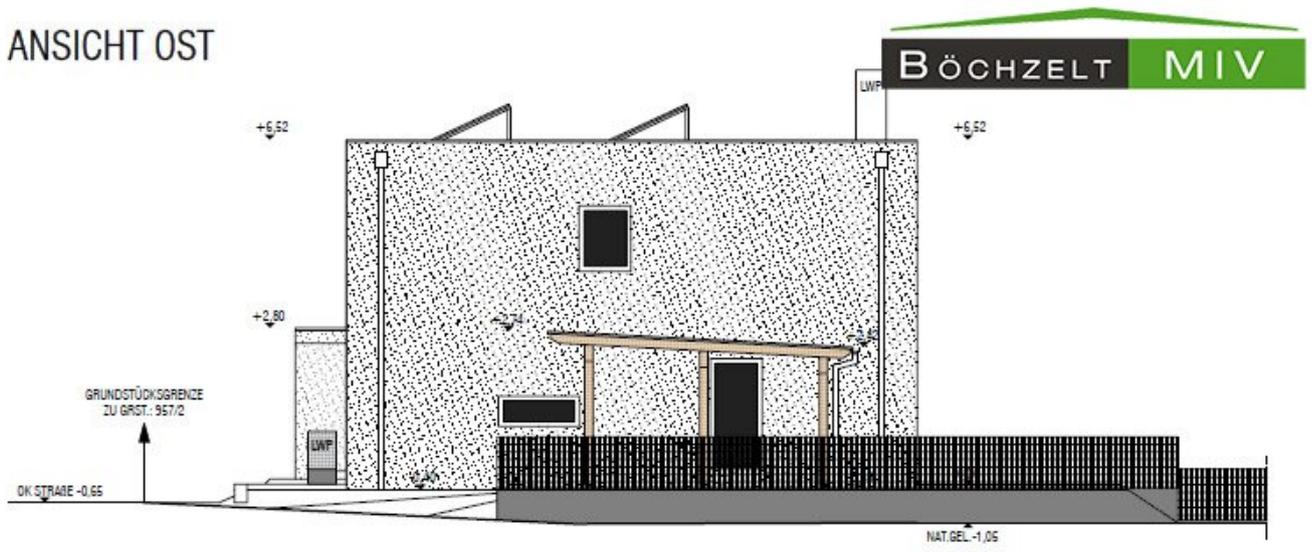
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 26.02.2025



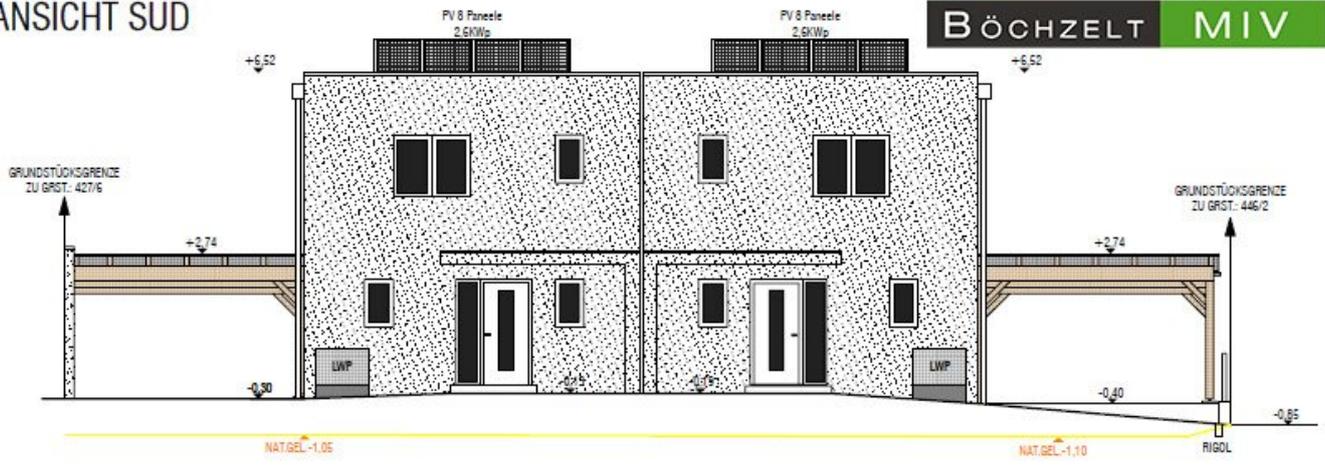
ANSICHT NORD



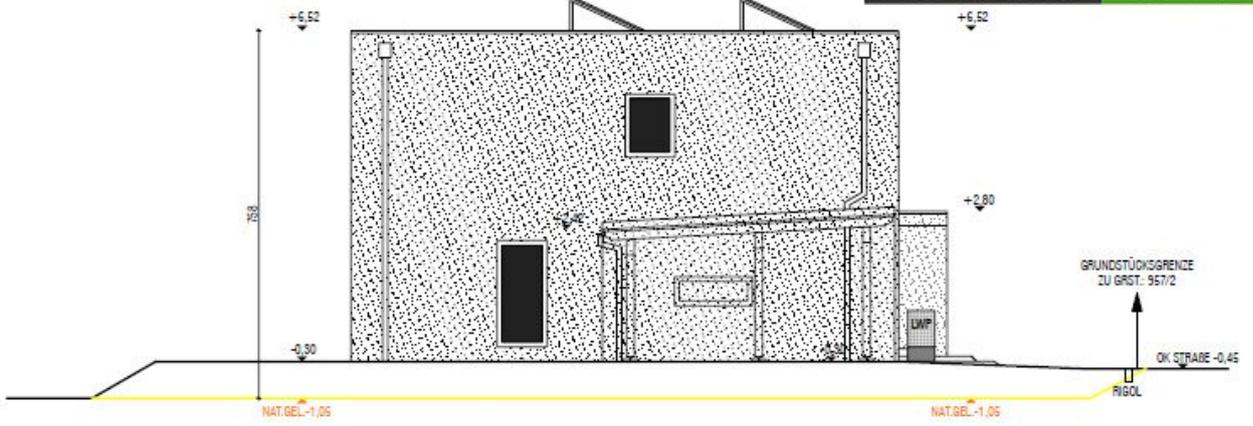
ANSICHT OST



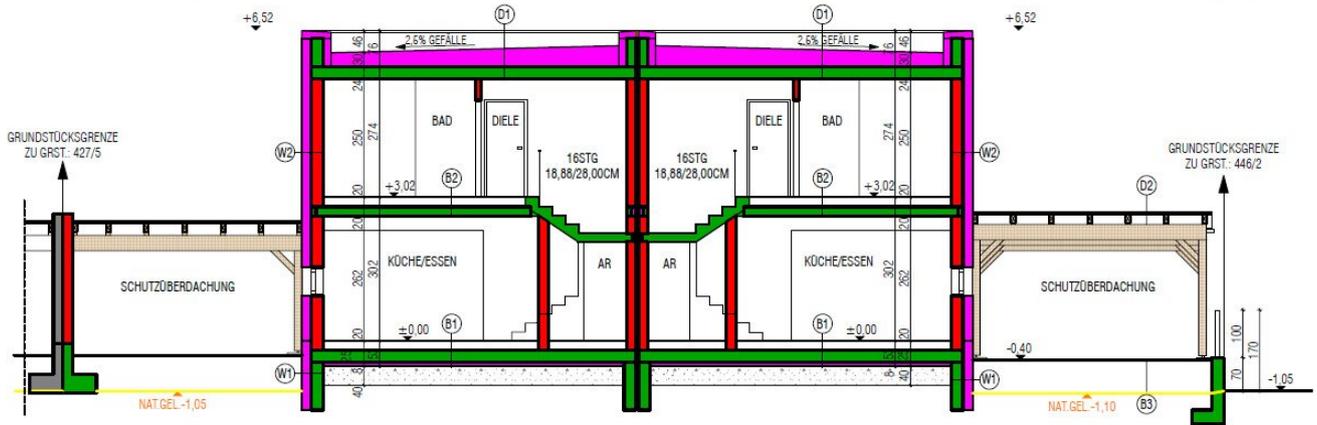
ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST



SCHNITT A-A



AUFBAUTEN

BÖCHZELT

MIV

B1: Boden EG gegen Erdreich

40,0CM SCHOTTER/FROSTKOFFER
8,0CM XPS
PAE-FOLIE
25,0CM STAHLBETONPLATTE
0,5CM FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG
11,0CM SCHÜTTUNG EPS GRANULAT
ZEM.GEB.
2,0CM EPS-T
PAE-FOLIE DAMPFBREMSE
7,0CM ESTRICH
1,5CM BELAG

WT: Frostschräge

NOPPENBAHN (IM ERDREICH)
0,2CM SOCKELPUTZ (ÜBER ERDREICH)
20,0CM XPS (PERIMETERDÄMMUNG)
0,5CM BITUMINÖSE ABDICHTUNG
25,0CM STAHLBETON

B2: Boden EG/OG

1,0CM INNENPUTZ
20,0CM STAHLBETONDECKE
8,5CM SCHÜTTUNG EPS GRANULAT
ZEM.GEB.
3,0CM TDP
PAE FOLIE
7,0CM HEIZESTRICH
1,5CM BELAG

W3: Brandwand

2,0CM AUBENPUTZ
20,0CM POROTHERM HLZ
---- TRENNLAGE

B3: Pflasterung

40,0CM GROBPLANUM
15,0CM FEINPLANUM
5,0CM SPLITTBEET
6,0CM PFLASTERUNG

D1: Flachdach

5,0CM KIES
VLIES
DACHFOLIE
30,0CM EPS-W
0,5CM BITUMEN ALU KASCHIERT
24,0CM STAHLBETONDECKE
1,0CM INNENPUTZ

D2: Dach Schutzüberdachung

DACHFOLIE
VLIES
2,8CM HOLZSCHALUNG
18,0CM SPARREN



Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV
A NULL

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Doppelhaushälfte Ost	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Maßwegerstraße	Katastralgemeinde	Sachendorf
PLZ/Ort	8724 Spielberg	KG-Nr.	65132
Grundstücksnr.	427/4	Seehöhe	670 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_{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

BÖCHZELT MIV
NULL

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	158,7 m ²	Heiztage	301 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	126,9 m ²	Heizgradtage	4691 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	524,3 m ³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	2,6 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	326,1 m ²	Norm-Außentemperatur	-16,2 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ _c)	1,61 m	mittlerer U-Wert	0,230 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK _v -Wert	19,52	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Re,ReK} =	39,2 kWh/m ² a entspricht	HWB _{Re,ReK,Zul} =	45,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{ReK} =	39,2 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{ReK} =	25,1 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,ReK} =	0,74 entspricht	f _{GEE,ReK,Zul} =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,ReLSK} =	8.527 kWh/a	HWB _{ReLSK} =	53,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	8.736 kWh/a	HWB _{SK} =	55,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	1.216 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,ReLSK} =	3.979 kWh/a	HEB _{SK} =	25,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	0,81
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,35
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	0,41
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	2.204 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	4.931 kWh/a	EEB _{SK} =	31,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	8.038 kWh/a	PEB _{SK} =	50,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{non-ern},SK} =	5.030 kWh/a	PEB _{non-ern,SK} =	31,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} =	3.008 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	19,0 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	1.119 kg/a	CO _{2eq,SK} =	7,1 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,71
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	1.174 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	7,4 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Jiffy.bau.entwurf.design OG
Ausstellungsdatum	23.09.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	22.09.2033		
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

Zum Verkauf gelangen neu errichtete **Doppelhaushälften** in **hochwertiger Ausführung** am **Ortsrand** von **Spielberg**. Neben dem **durchdachten Grundriss** mit **3 Schlaf- und 3 Badezimmern**, besticht diese Liegenschaft vor allem durch die sehr hochwertige Ausstattung, sodass Sie und Ihre Familie künftig wohl fühlen können.

Die Doppelhaushälfte mit Ihren knapp **119,02 m² Wohnnutzfläche** verteilt sich auf **2 Geschosse**. Die **Terrasse** lädt zum Verweilen im Garten der Liegenschaft mit Ihren Liebsten ein und lässt sich vom Wohnzimmer aus erreichen. Die Errichtung wurde 2024 begonnen und es ist mit der **Fertigstellung** im **Mai 2025** zu rechnen.

Das **Erdgeschoss** besteht aus **Vorraum, Technikraum, kleines Badezimmer mit Dusche und WC**, einem **Abstellraum** unter der Stiege mit **Waschmaschinenanschluss** und Lüftung, sowie einem **großen, offenen Wohn-Ess-Küchenbereich**, der nach Ihrem Belieben gestaltet und eingerichtet werden kann. Von dort aus lässt sich auch die knapp **28,06 m²** große **Terrasse** und der **Garten** der Liegenschaft erreichen. Über eine **Mamortreppe** mit **Glasgeländer** gelangt man in das Obergeschoss der Liegenschaft, das neben der Diele **zwei Kinderzimmer**, ein **Badezimmer** mit Doppelwaschbecken, WC, Dusche und Bidet, sowie das **Hauptschlafzimmer** mit einem **weiteren Bad (Bad en Suite)** aufweist. Die Liegenschaft verfügt somit über **3 vollwertige Badezimmer**, die für **maximalen Wohnkomfort** sorgen.

In den **Wohnräumlichkeiten** (Schlafzimmer und Wohn-Ess-Küche) werden hochwertige **Parador-Eichenparkettdielen** verlegt. Die **Vorräume, Badezimmer** und der **Abstellraum** verfügen über **exquisite italienische Fliesen im Format 120 x 60 cm**, die **Innenstiege** wird in **Marmor** ausgeführt. Das **Geländer** und die **Absturzsicherung** wird aus **Glas** hergestellt. Auch bei den Türen wurde nicht gespart. Es werden **edle Vollholztüren** mit **versteckten Bändern** und **Magnetkontakt** in weiß eingebaut. Die **Heiz- und Warmwasserversorgung** erfolgt über eine **moderne Panasonic-Luftwärmepumpe** in Kombination mit einer zeitgemäßen **Fußbodenheizung**, die nicht nur das Wohlbefinden steigert, sondern auch zu **geringen Heizkosten** in Kombination mit der ca. **7 kWp Photovoltaikanlage** am Dach sorgt. Die Doppelhaushälften weisen eine **sehr gute Energieeffizienz** auf und fördern damit natürlich die nachhaltige Luftwärmepumpen Heizung: Es wurden **dreifach-verglaste Fenster** mit **außenliegenden, elektrischen Raffstores** verbaut, die **25 cm Ziegelwand** wurde mit einer **20 cm starken Dämmung**, versehen und auch das **Flachdach** ist mit **30 cm gedämmt**. **Granitfensterbänke** runden das moderne Erscheinungsbild des Objektes ab.

Neben dem knapp **31,79 m²** großen **Carport**, wird auch die **Einfahrt** der Liegenschaft, sowie die **Terrasse gepflastert**. Die Einzäunung wird als **Doppelstabmattenzaun** auf einem durchgängigen **Sockelfundament** hergestellt. Die Humusierung wird von den Verkäufern noch hergestellt, die künftige Gartenbewirtschaftung kann problemlos über das verbaute **Bewässerungssystem im Garten** vollzogen werden. Es sind entsprechend **frostsichere**

Außenwasserarmaturen, sowie auch **Licht** und **Stromanschluss** im **Carport** vorhanden, sodass auch die Installation einer **Wallbox** für Ihr **E-Auto** möglich ist.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- ca. **300 m² Grundstücksgröße** in Spielberg
- **sehr gute Anbindung** an den **öffentlichen Nahverkehr**, sowie die **Autobahn S36**
- **Schulen, Kindergarten** und **Geschäfte** des **täglichen Gebrauchs** in der **Nähe**
- ca. **119,02 m² Wohnnutzfläche**
- ca. **28,06 m² Terrasse**
- ca. **31,79 m² Carport**
- **hochwertige Ausstattung** (Luftwärmepumpe, elektrische Raffstores, Magnet-Türen, PV, Glasgeländer, Bewässerung, Parador-Parkett, italienische Fliesen etc.)
- **3 Schlafzimmer**, Wohnküche, **3 Badezimmer**, Vorräume, Abstellraum
- **Schlüsselfertiges Neubau-Doppelhaus inkl. Zaun, Außenanlagen etc.**
- **Kaufpreis: 394.500 €**

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 Weikl steht Ihnen gerne unter [0660/4740573](tel:06604740573) für Fragen und Terminvereinbarungen zur

Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap