

Modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Wohngegend - Leoben-Judendorf



Objektnummer: 961/35460

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Judendorf
Baujahr:	1974
Nutzfläche:	93,69 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Kaufpreis:	185.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.660,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

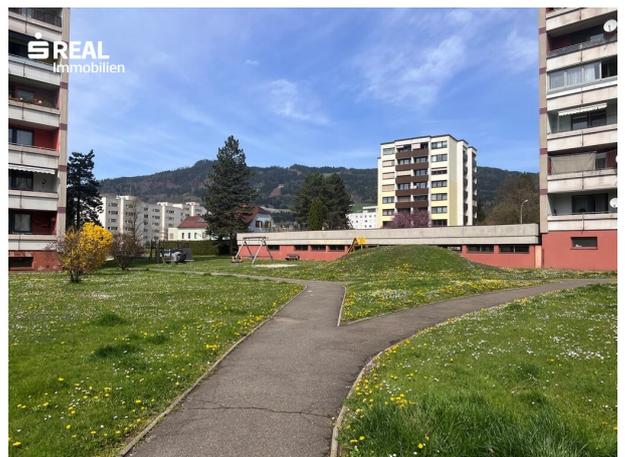


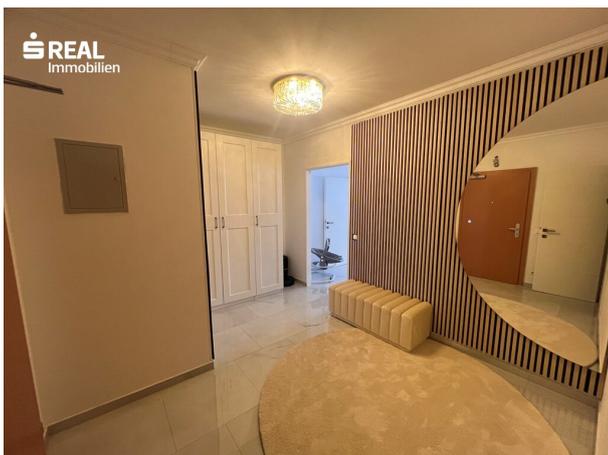
Markus Letonja

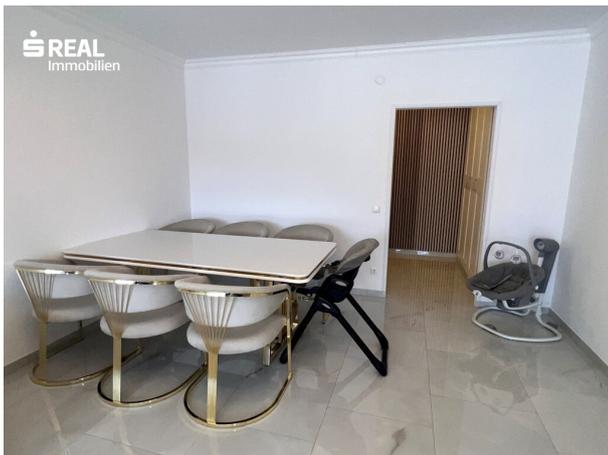
s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

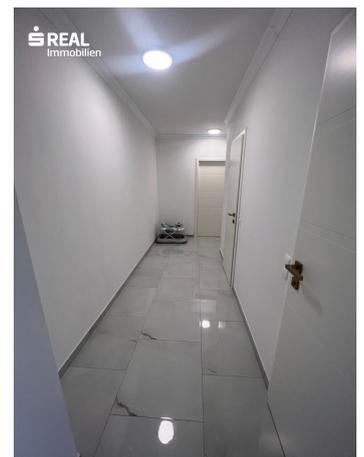
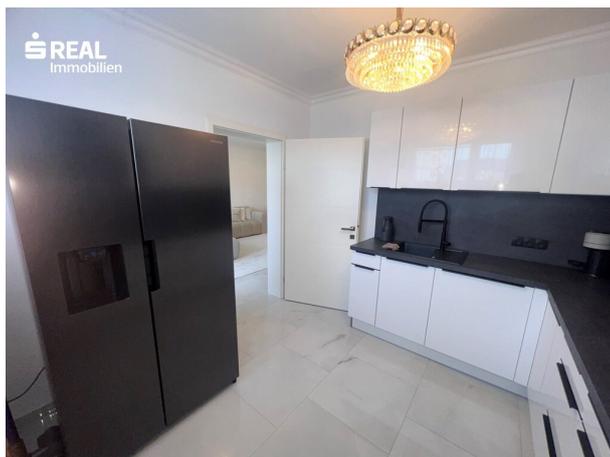
T +43 5 0100 - 26439
H +43 664 8385998

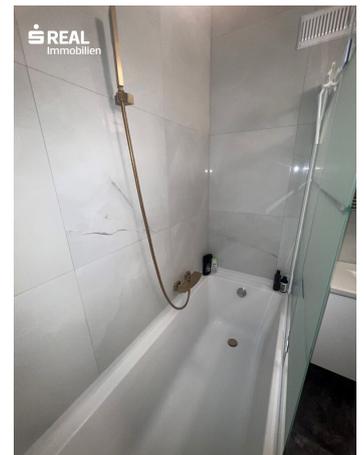
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



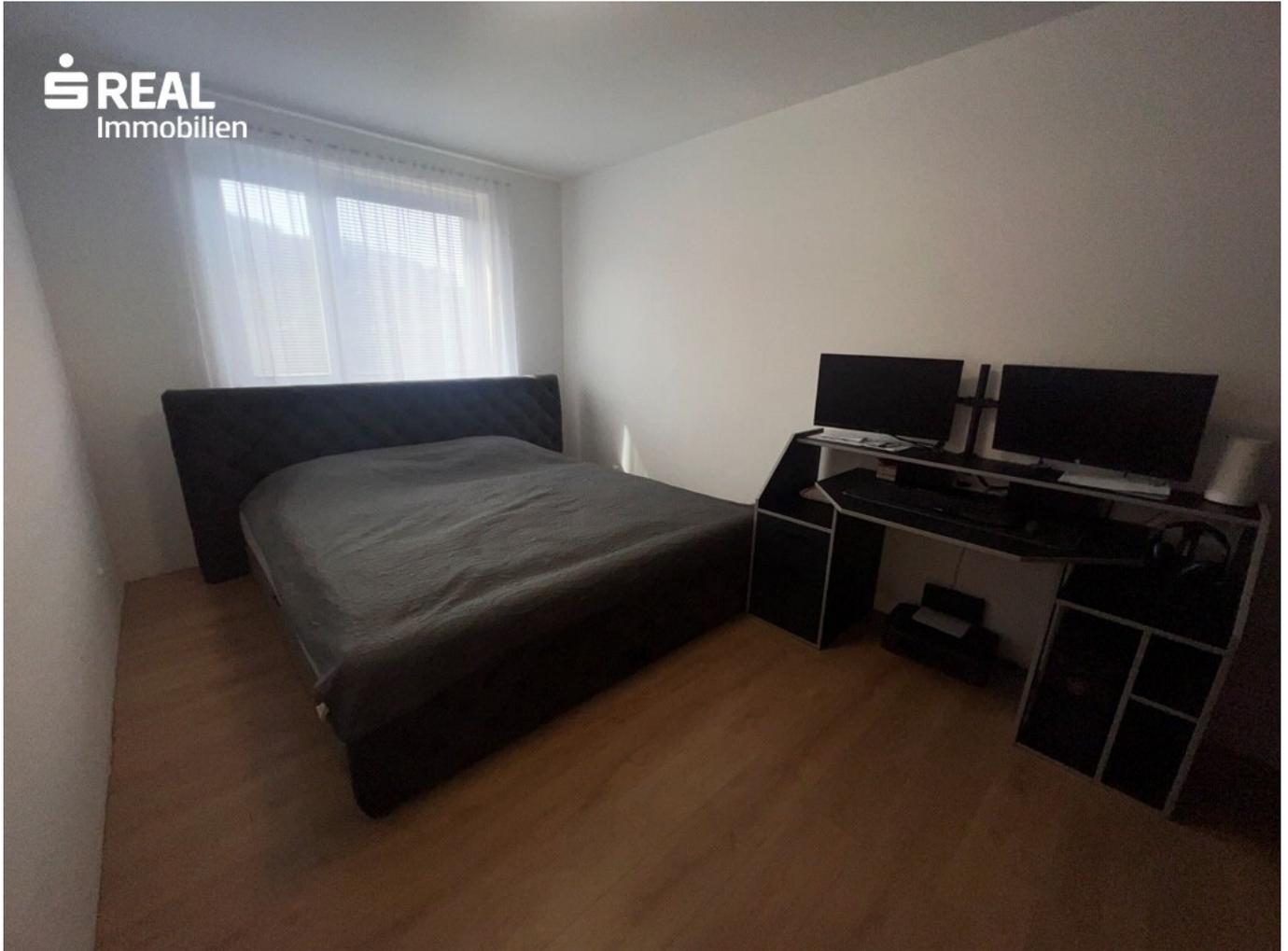


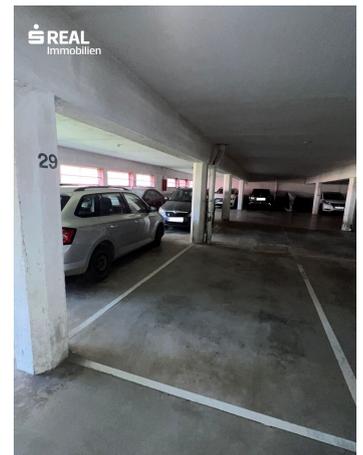




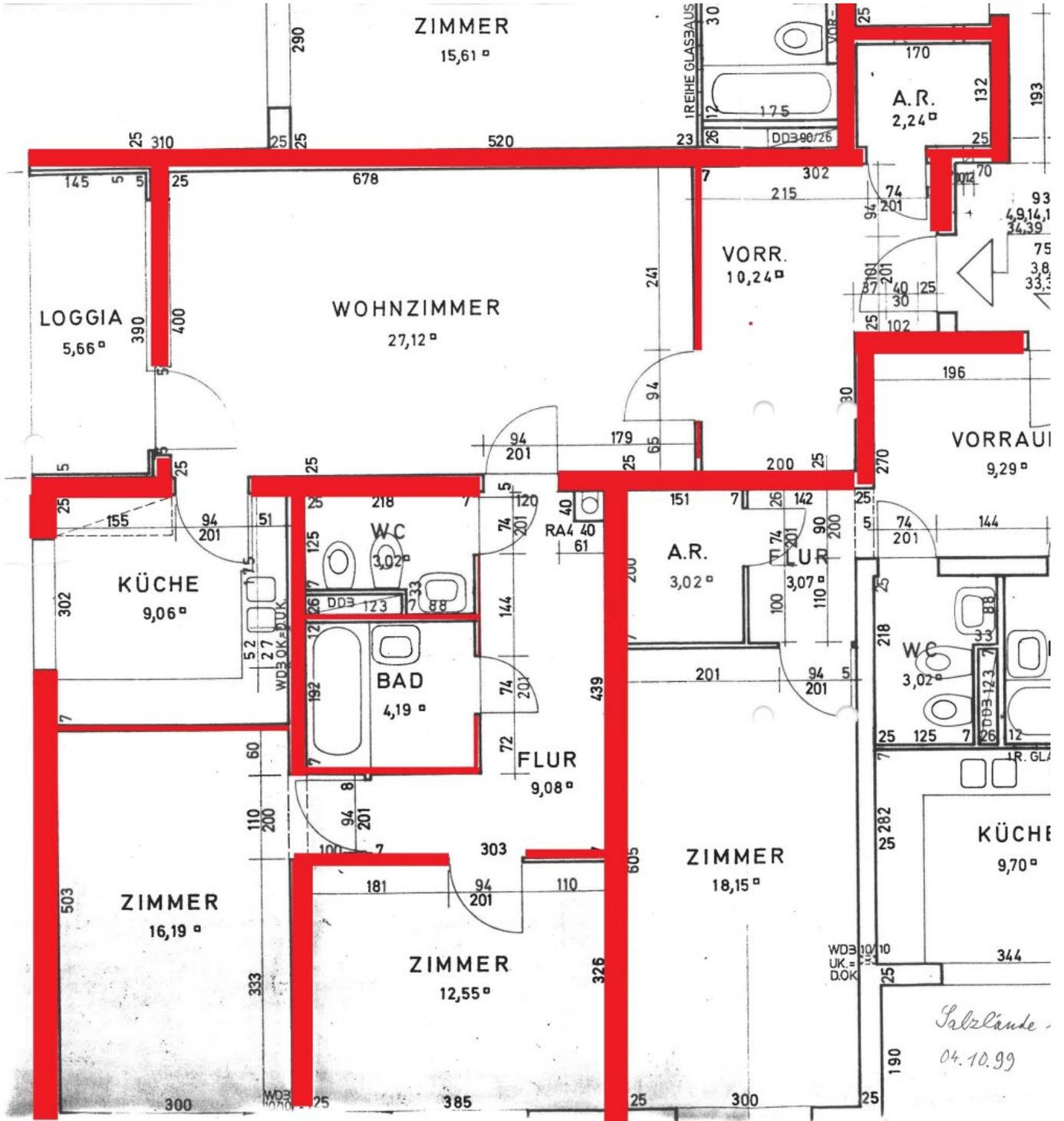


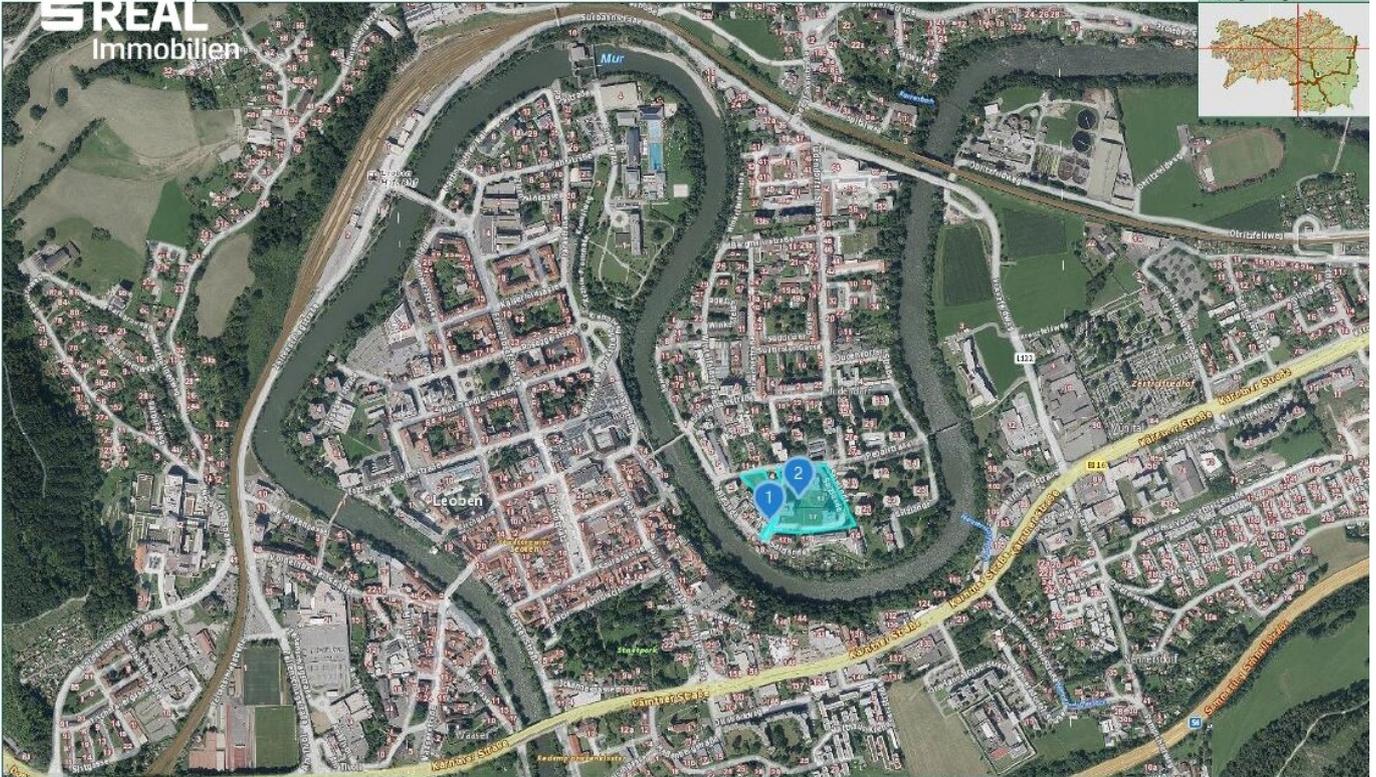












© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:

0 M 1:10.000 500 m



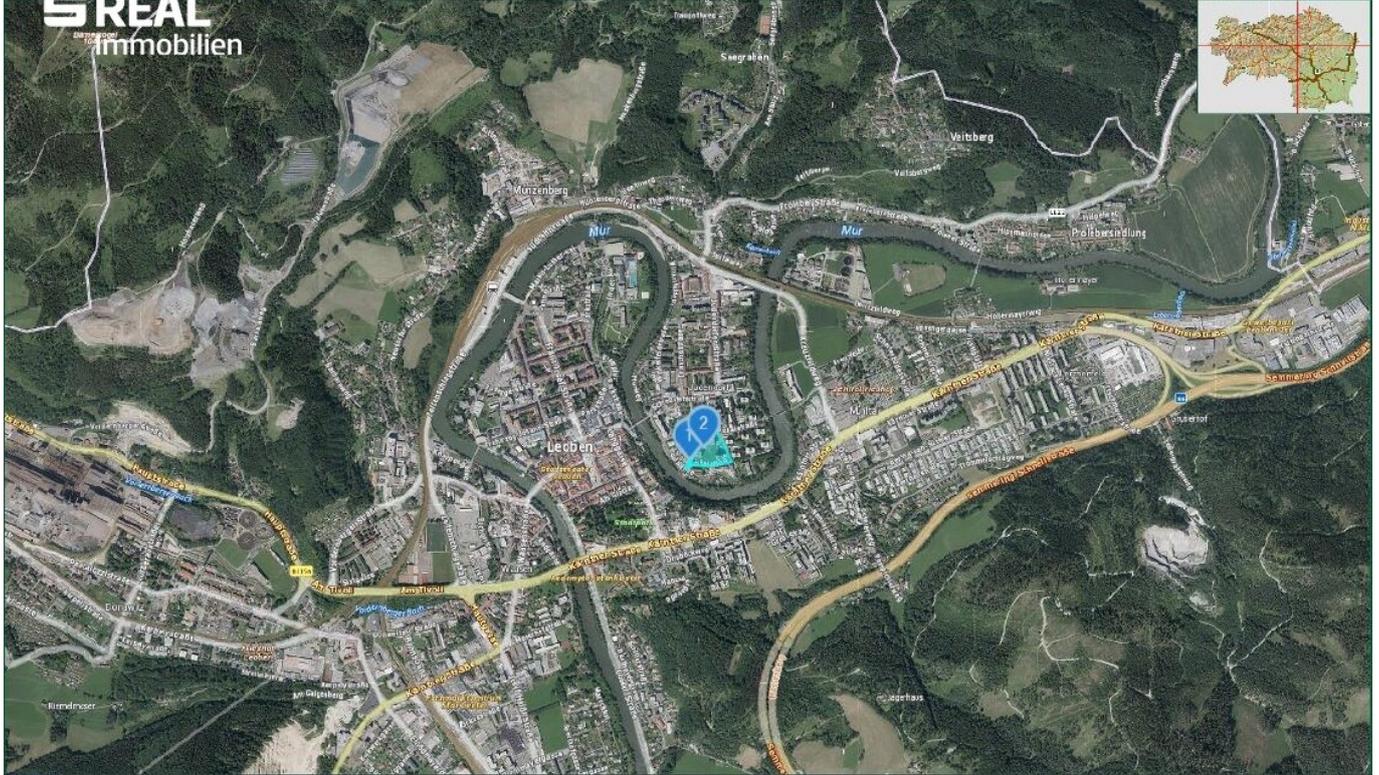
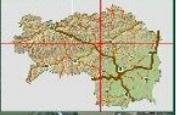


Das Land
Steiermark

SREAL
immobilien

Digitaler Atlas Steiermark Orthofoto_Lage

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



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

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:

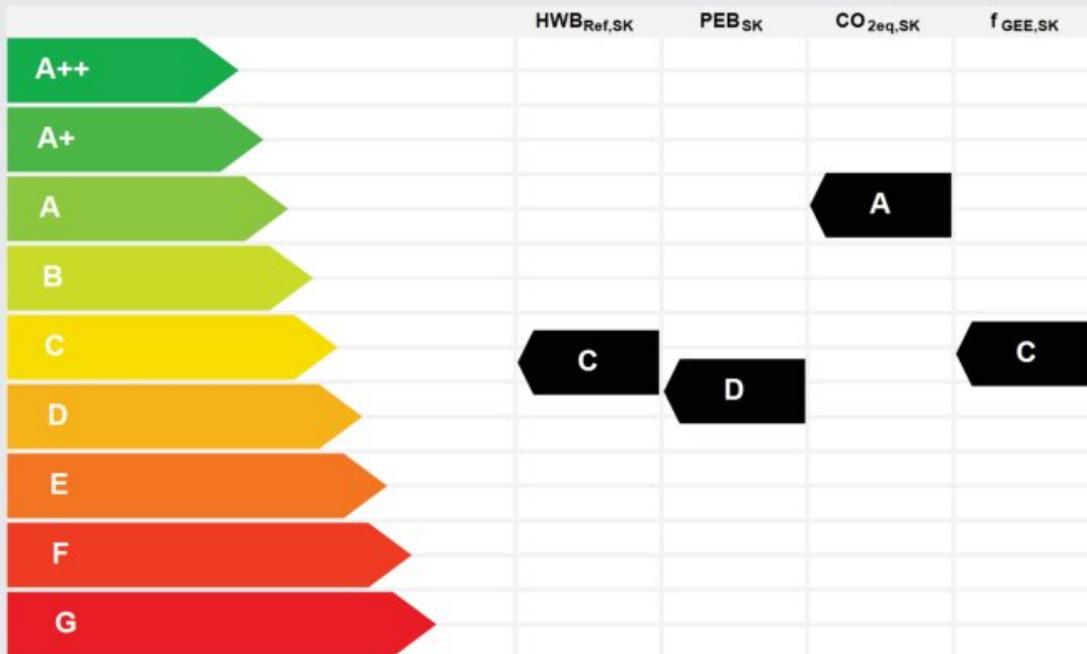
0 1:20.000 1000 m



Mitglied des
immobilienring.at

BEZEICHNUNG	EA Salzlände 13, 15, 17	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Haus B	Baujahr	1974
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2021
Straße	Salzlände 15	Katastralgemeinde	Judendorf
PLZ, Ort	8700 Leoben	KG-Nummer	60315
Grundstücksnummer	15/1, 16/3	Seehöhe	547,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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 möglicher 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 möglicher 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 möglicher 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 möglicher 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-em}) Anteil auf.
CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), 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 „Energiesparung 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 werden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	7.016,9 m ²	Heiztage	280 d	Art der Lüftung	EA-Art: <input type="checkbox"/> K
Bezugsfläche (BF)	5.613,5 m ²	Heizgradtage	4.298 Kd	Solarthermie	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (VB)	20.412,8 m ³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	0 m ²
Gebäude-Hüllfläche (A)	5.266,2 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Stromspeicher	0,0 kWp
Kompaktheit A/V	0,26 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	0,0 kWh
charakteristische Länge (lc)	3,88 m	mittlerer U-Wert	1,05 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	mit Heizung
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _T -Wert	53,61	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref, RK} = 66,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} = 66,1 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{sk} = 120,6 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{EE, RK} = 1,42

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h, ref, sk} = 608.113 kWh/a	HWB _{ref, sk} = 86,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h, sk} = 608.113 kWh/a	HWB _{sk} = 86,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 71.713 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB, sk} = 832.514 kWh/a	HEB _{sk} = 118,6 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{SAWZ, WW} = 3,27
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{SAWZ, RH} = 0,98
Energieaufwandszahl Heizen		e _{SAWZ, H} = 1,22
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStB} = 159.817 kWh/a	HHSB _{sk} = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB, sk} = 992.331 kWh/a	EEB _{sk} = 141,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB, sk} = 1.592.596 kWh/a	PEB _{sk} = 227,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{non}, sk} = 397.873 kWh/a	PEB _{non, sk} = 56,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ren}, sk} = 1.194.723 kWh/a	PEB _{ren, sk} = 170,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2, sk} = 85.795 kg/a	CO _{2, sk} = 12,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{EE, sk} = 1,45
Photovoltaik-Export	Q _{PVE, sk} = 0 kWh/a	PV _{Export, sk} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	28.10.2022
Gültigkeitsdatum	28.10.2032
Geschäftszahl	

ErstellerIn

Grazer EnergieAgentur Ges.m.b.H.
DI Marlies Kreuzer

Unterschrift

Marlies Kreuzer

**Grazer
ENERGIEAgentur**
 Grazer EnergieAgentur Ges.m.b.H.
 A-Box Graz, Kaiserfeldgasse 13/1
 Telefon: ++43/316/8113146, Fax: 0W 9

Hier Text eingeben

Objektbeschreibung

961/35460

Diese neu renovierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Nutzfläche von 93,69 m² plus einer sonnigen Loggia mit 5,66 m².

Sie befindet sich in zentrumsnaher, sehr gefragter Wohnlage in Leoben-Judendorf.

Die Wohnung liegt im 6. Stock eines mehrgeschossigen Wohnhauses und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre.

Die 2024 durchgeführte Renovierung umfasste (sämtliche Böden, Bad und WC mit Leitungstausch, sanitäre Einrichtung, Innentüren, Stromverteilerkasten, Steckdosen, Schalter, Spachtel und Malerarbeiten und verleiht der Wohnung ein modernes, bezugsfertiges Wohnambiente - ohne zusätzlichen Aufwand.

Die Fenster wurden 2009 bereits getauscht und somit präsentiert sich die Wohnung in einem ausgezeichneten Zustand.

Die Küche wurde ebenfalls 2024 neu eingebaut und könnte wenn gewünscht gegen Ablöse in der Wohnung bleiben.

Die Wohnung ist vom Eingang bis zur Wohnungstüre (2 Liftanlagen) barrierefrei erreichbar.

Dank der südwestlichen Ausrichtung genießen Sie nicht nur viel Tageslicht, sondern auch einen herrlichen Ausblick in Richtung Stadtzentrum von Leoben.

Hier können Sie direkt einziehen und sich rundum wohlfühlen.

Ein eigener Garagenparkplatz sowie ein Kellerabteil gehören zur Wohnung.

Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme und ist in der BK-Vorschreibung bereits inkludiert.

Die Lage ist ideal, da alle Geschäfte, Ärzte, Apotheke in unmittelbarer Nähe vorhanden sind und das Stadtzentrum von Leoben, die Uni und der Bahnhof fußläufig erreichbar sind.

Vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle und die Autobahnanbindung erreichen Sie in

etwa 5 Fahrminuten.

Raumaufteilung: Eingangsbereich ,Wohn-Esszimmer, Küche, Flur, WC, Badezimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Loggia.

[Hier geht es zum 360° Rundgang](#)

Besonders hervorzuheben:

- ruhige, zentrumsnahe Lage
- neu saniert, sofort bezugsbereit
- großzügige Raumaufteilung
- westlich ausgerichtete Loggia
- Garagenparkplatz
- sehr gute Infrastruktur

Wenn Sie Interesse an der angebotenen Immobilie haben bitte ich um Kontaktaufnahme per Mail unter markus.letonja@sreal.at

Bitte mit Angabe ihrer Daten (Name, Adresse, Ort, PLZ, Telefonnummer, und Mailadresse)

HWB: 86,7 kWh/m²a

Kaufpreis: € 185.000,- Lastenfreie Übernahme

BK: € 478,74.- (inkl. Heizung, inkl. Warmwasser, inkl. Rücklage)

Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.