

**Vollvermietetes Zinshaus mit 9 Wohnungen und 2
Geschäftslokalen +++ KNITTELFELD +++**



Titelbild

Objektnummer: 6349/1434

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchengasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	570,10 m ²
Nutzfläche:	831,71 m ²
Verkaufsfläche:	261,61 m ²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	769.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	924,60 €
Provisionsangabe:	

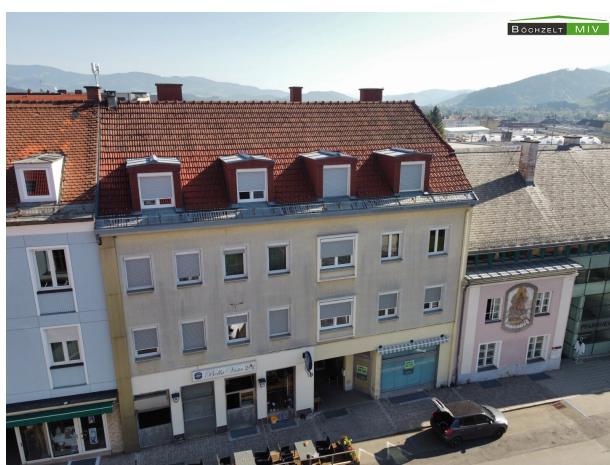
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

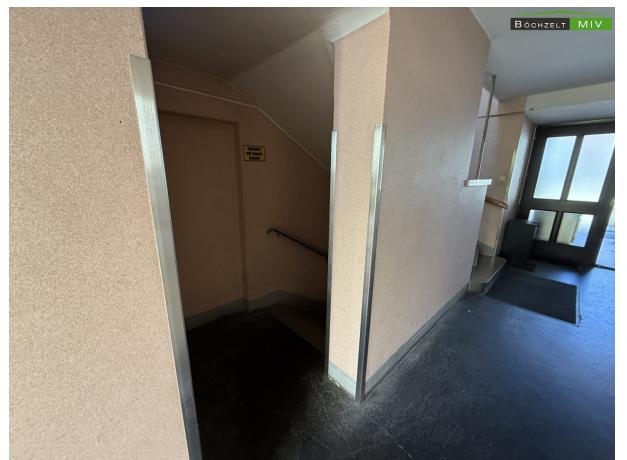
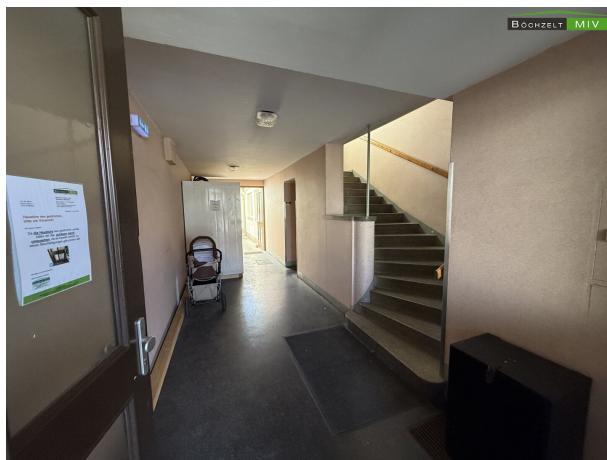
Ihr Ansprechpartner

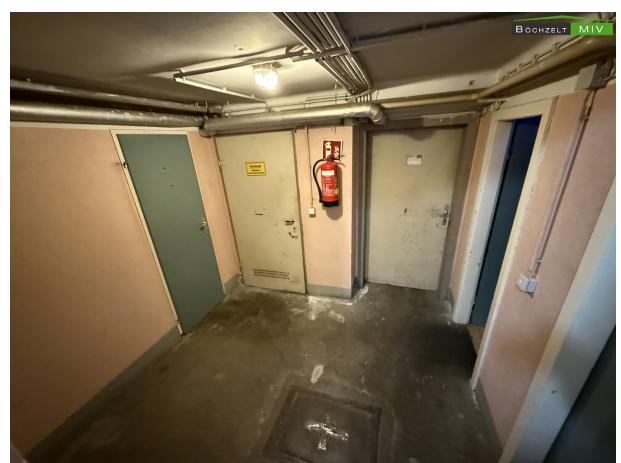


Tobias Weikl

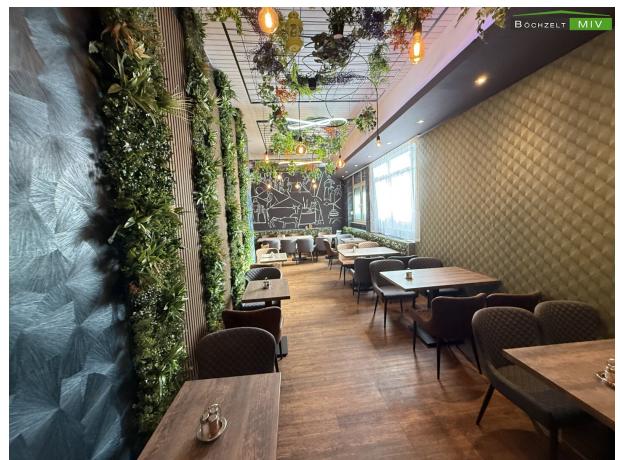
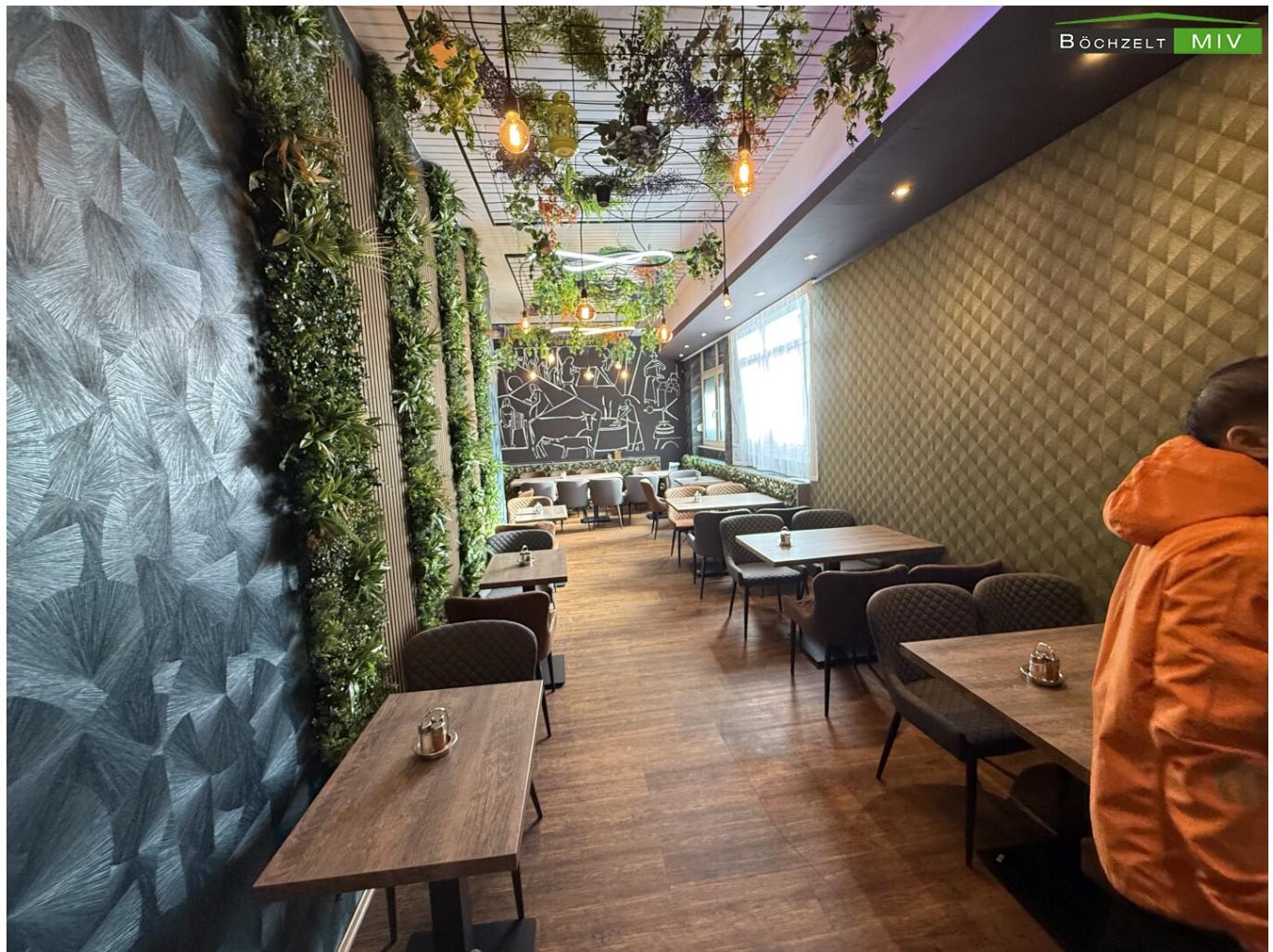
Böchzelt Immobilien GmbH
Kapuzinerplatz 5
8720 Knittelfeld

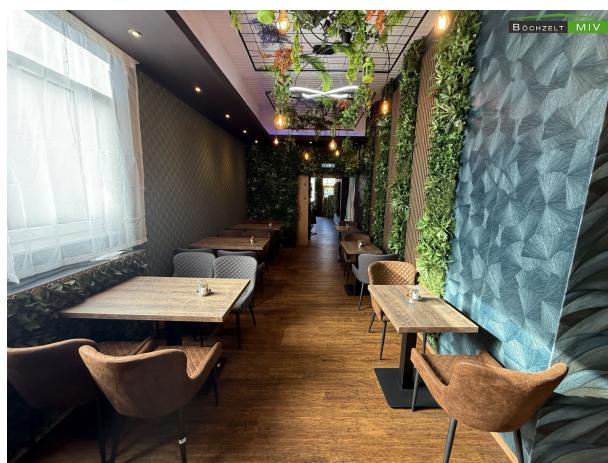


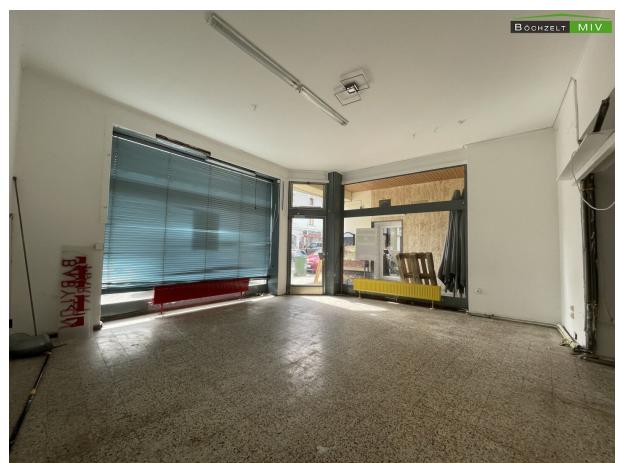


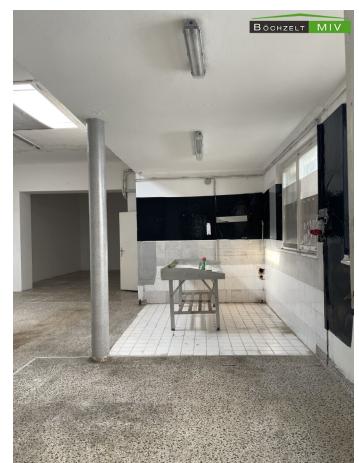


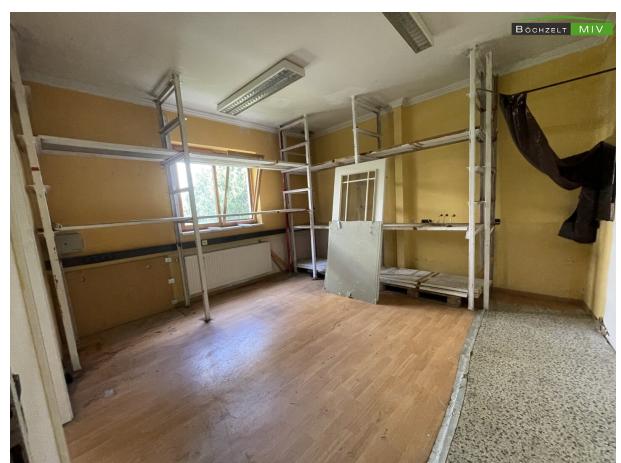
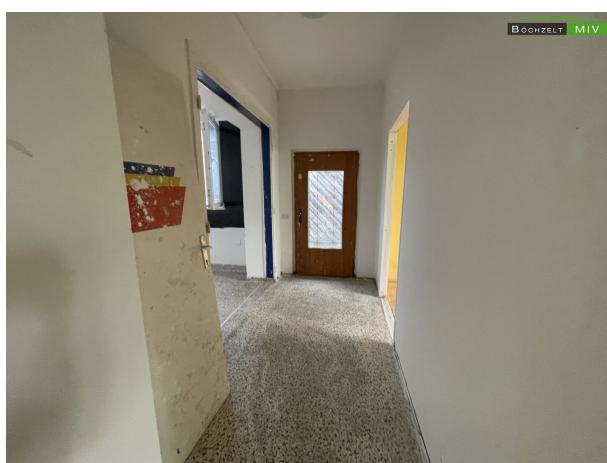










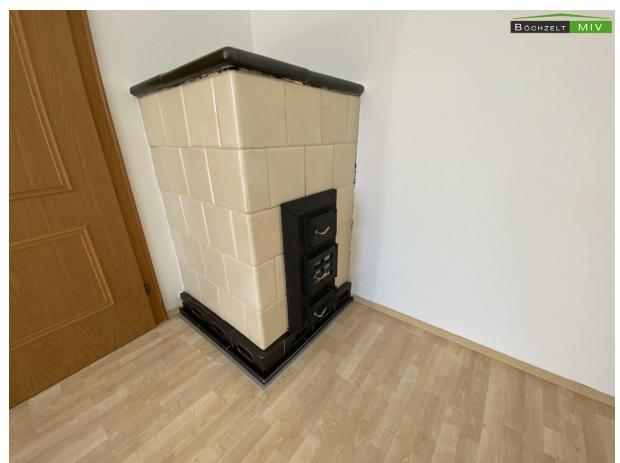
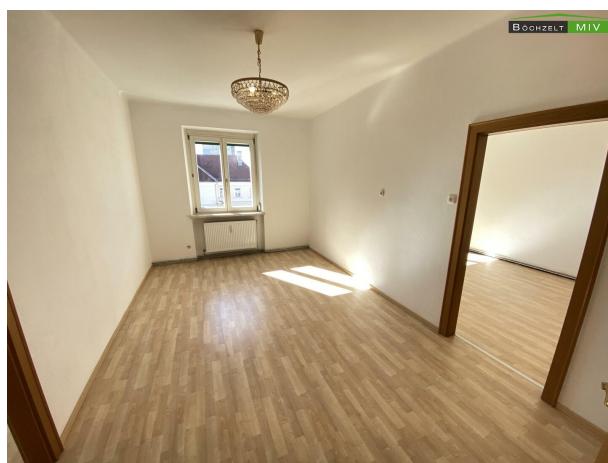


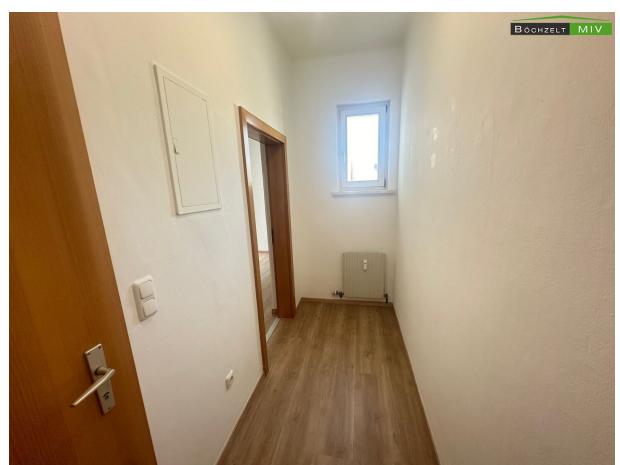
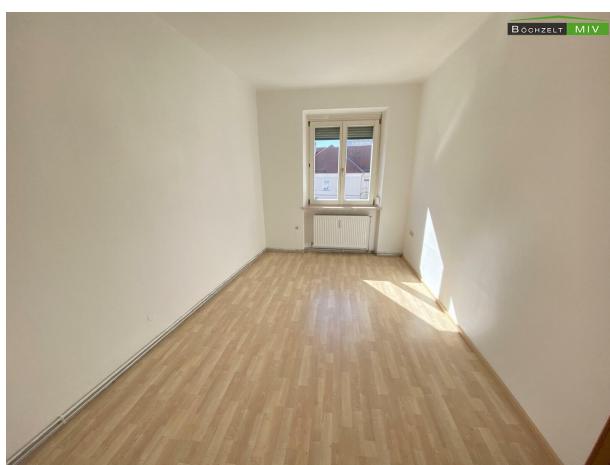


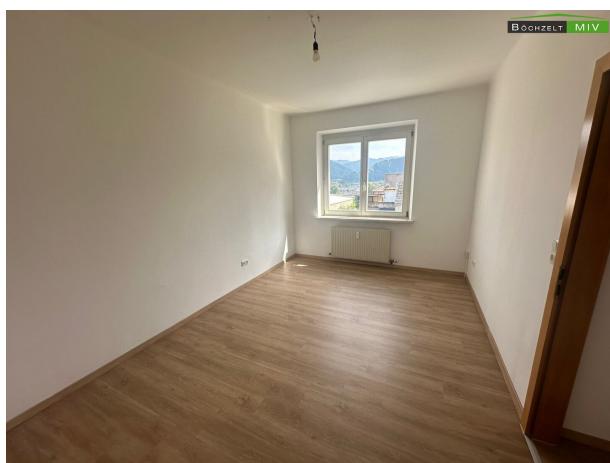


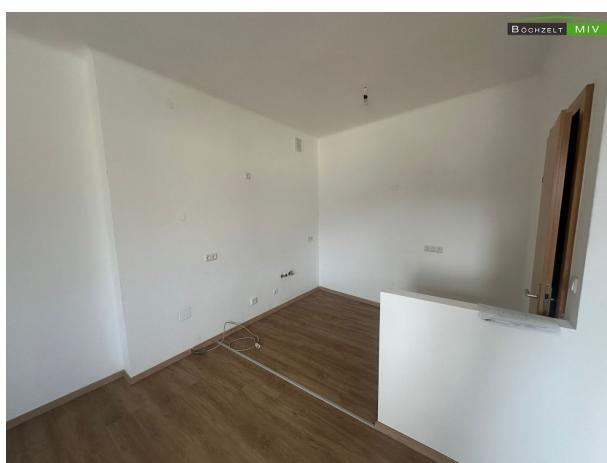


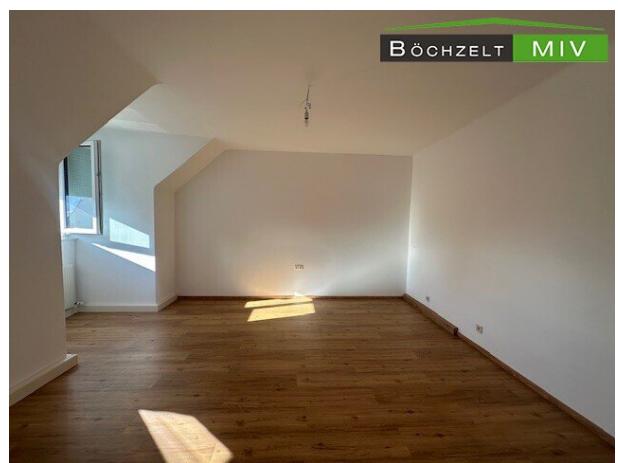


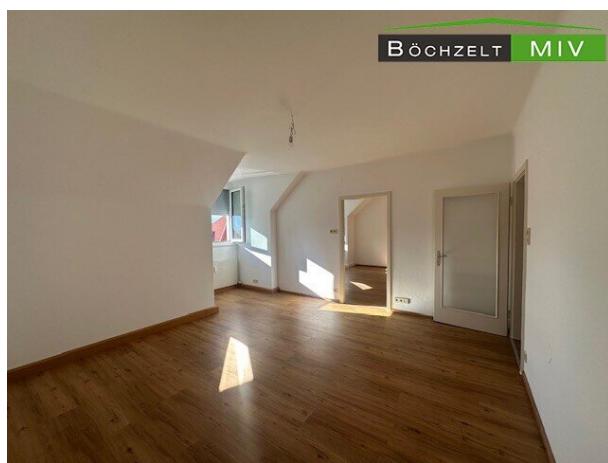


















BÖCHZELT MIV

Niederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses
Frau Anna Edlinger und Käthe Rohmann in
Knittelfeld, Kirchengasse Nr. 5 Steiermark

Erdgeschossgrundriss N. 1/50

Fluchtbruch

三月十五日空氣
TOP-29

Eins

6,00

KÜCHE um
Geschirrspül
Taf. 27

14

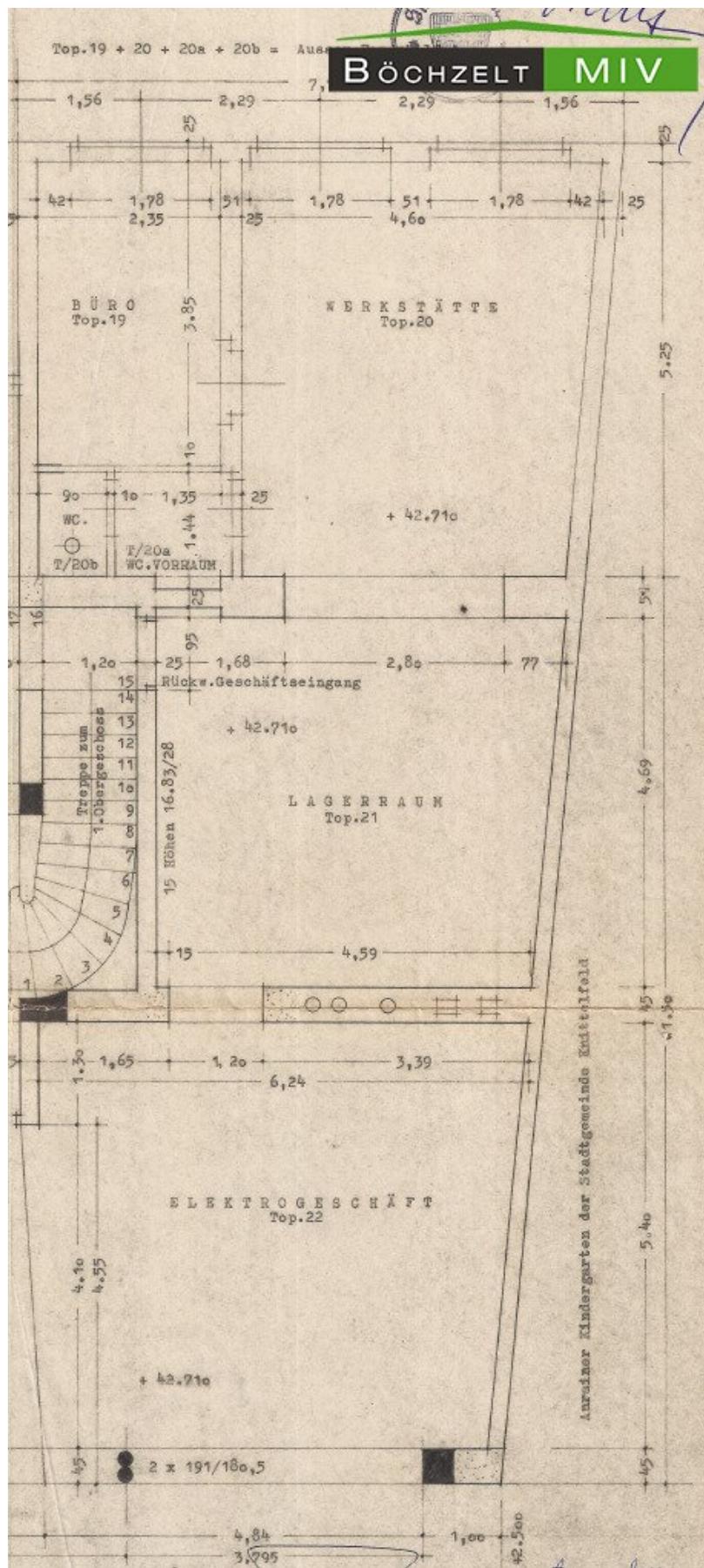
Waschraum u.
Garderobe
Top. 30

M I L C H B A R
Top. 25

MILCHGESCHÄFT

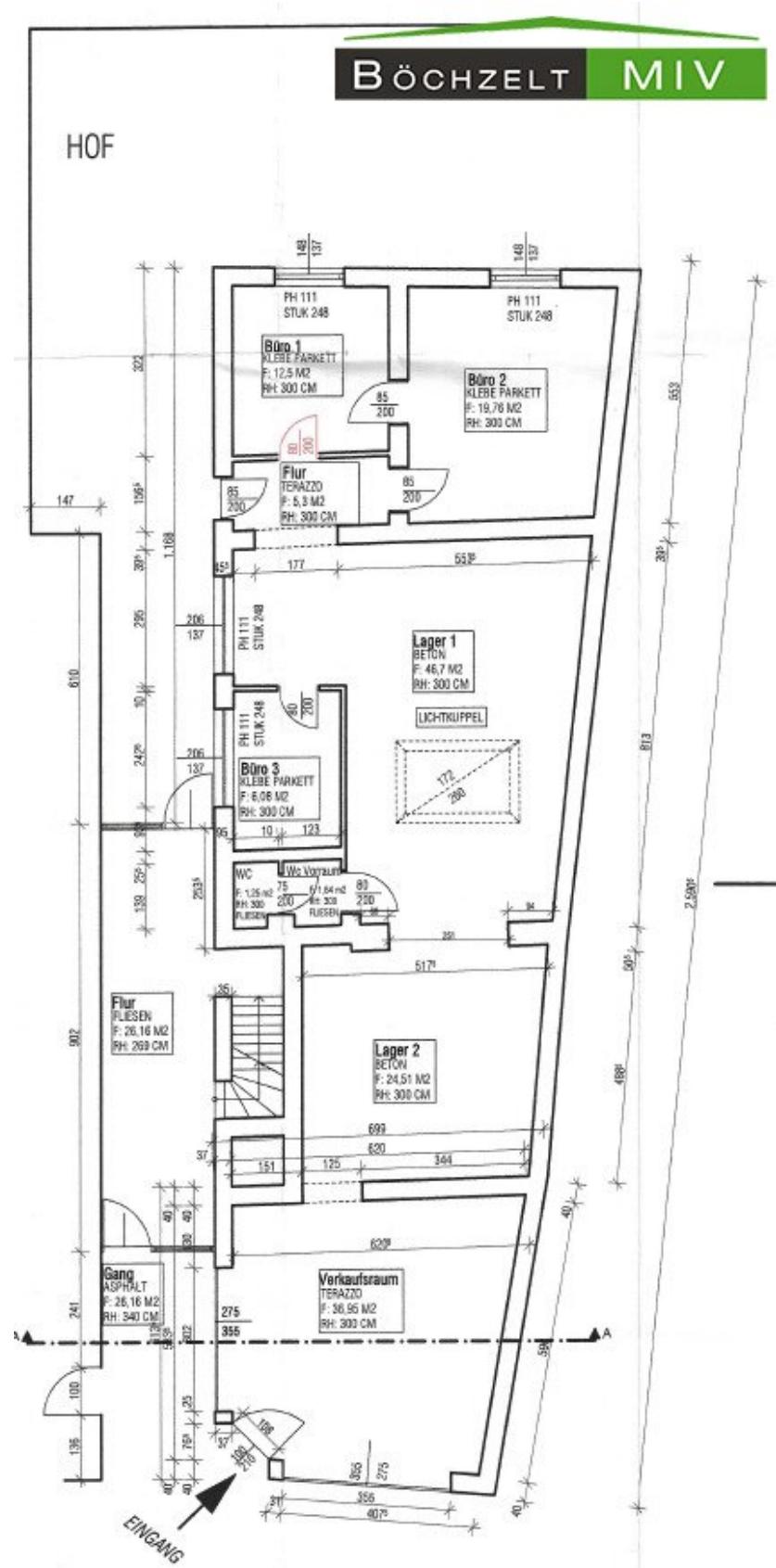
Eingang zur Milchbar und Gaststätte

Tremwand aus Dickglas

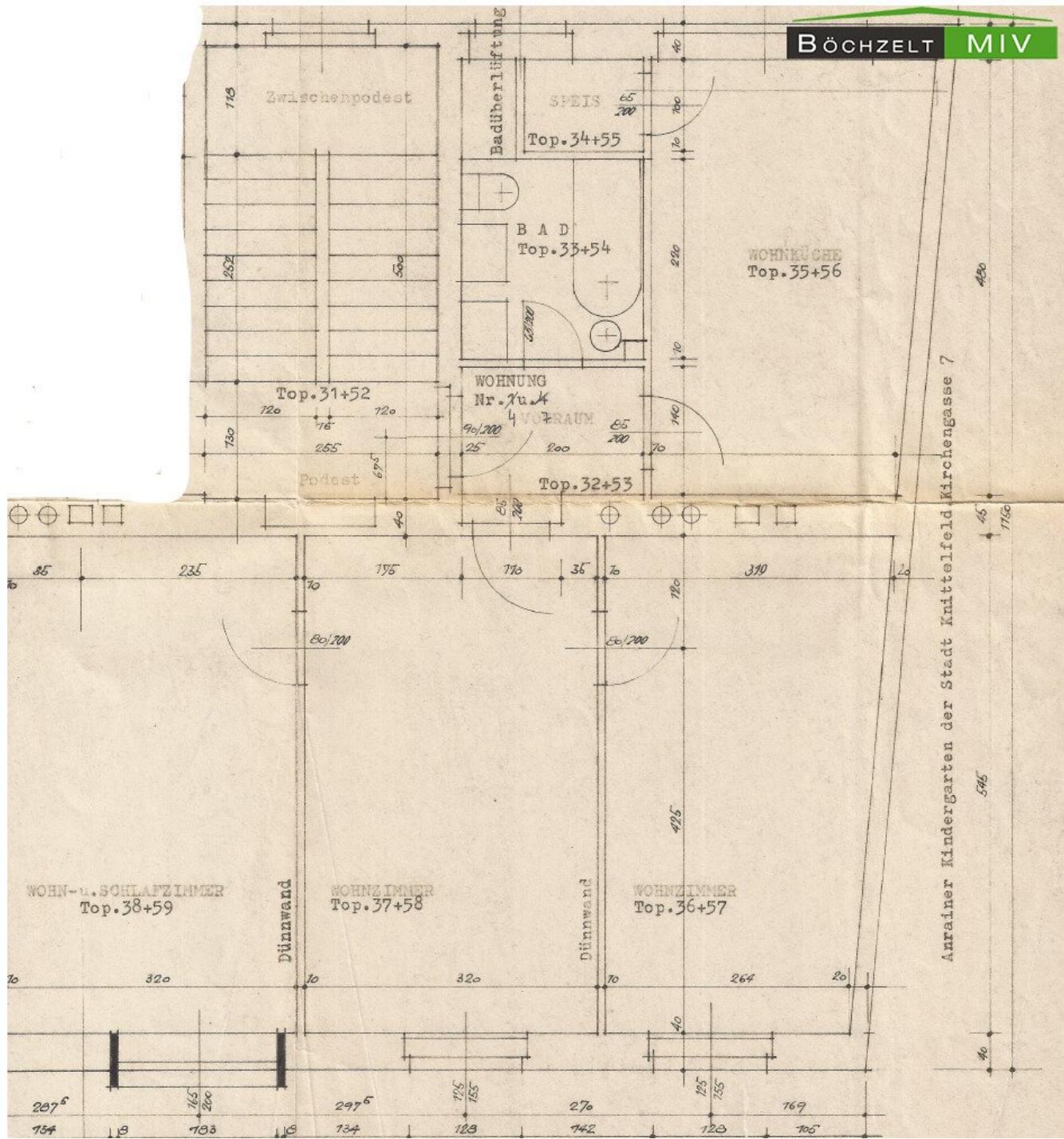


BÖCHZELT MIV

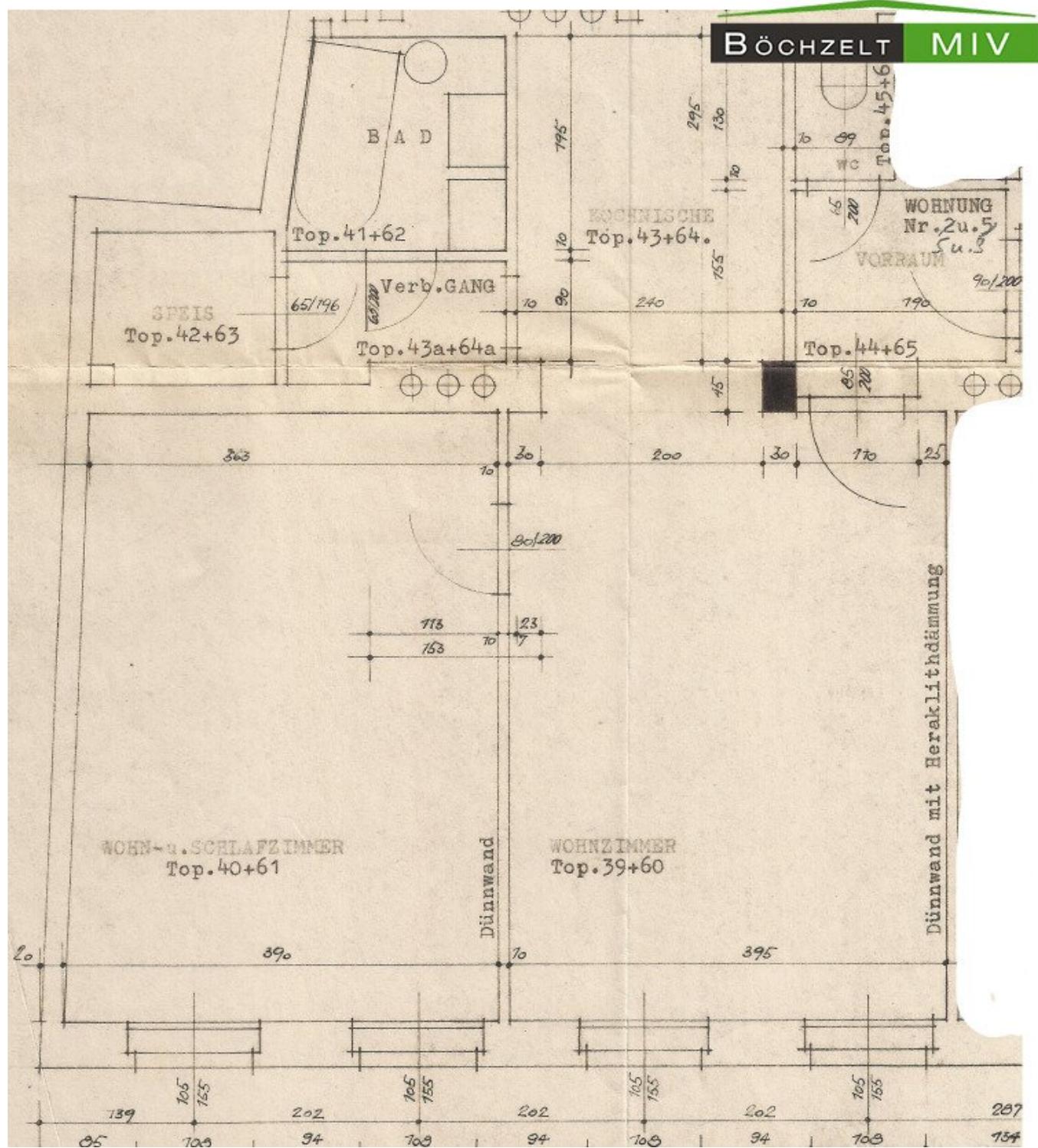
HOE



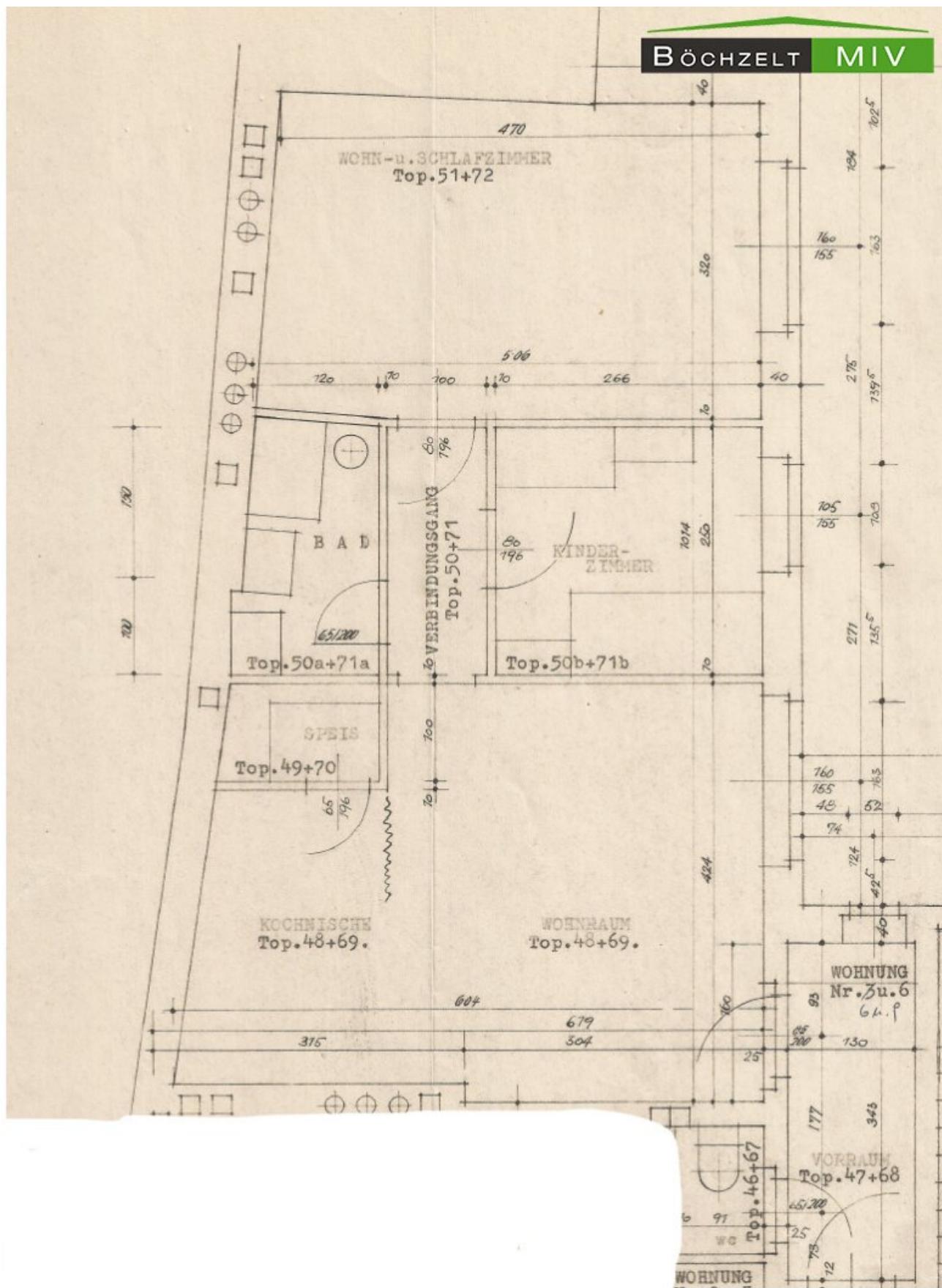
BÖCHZELT MIV

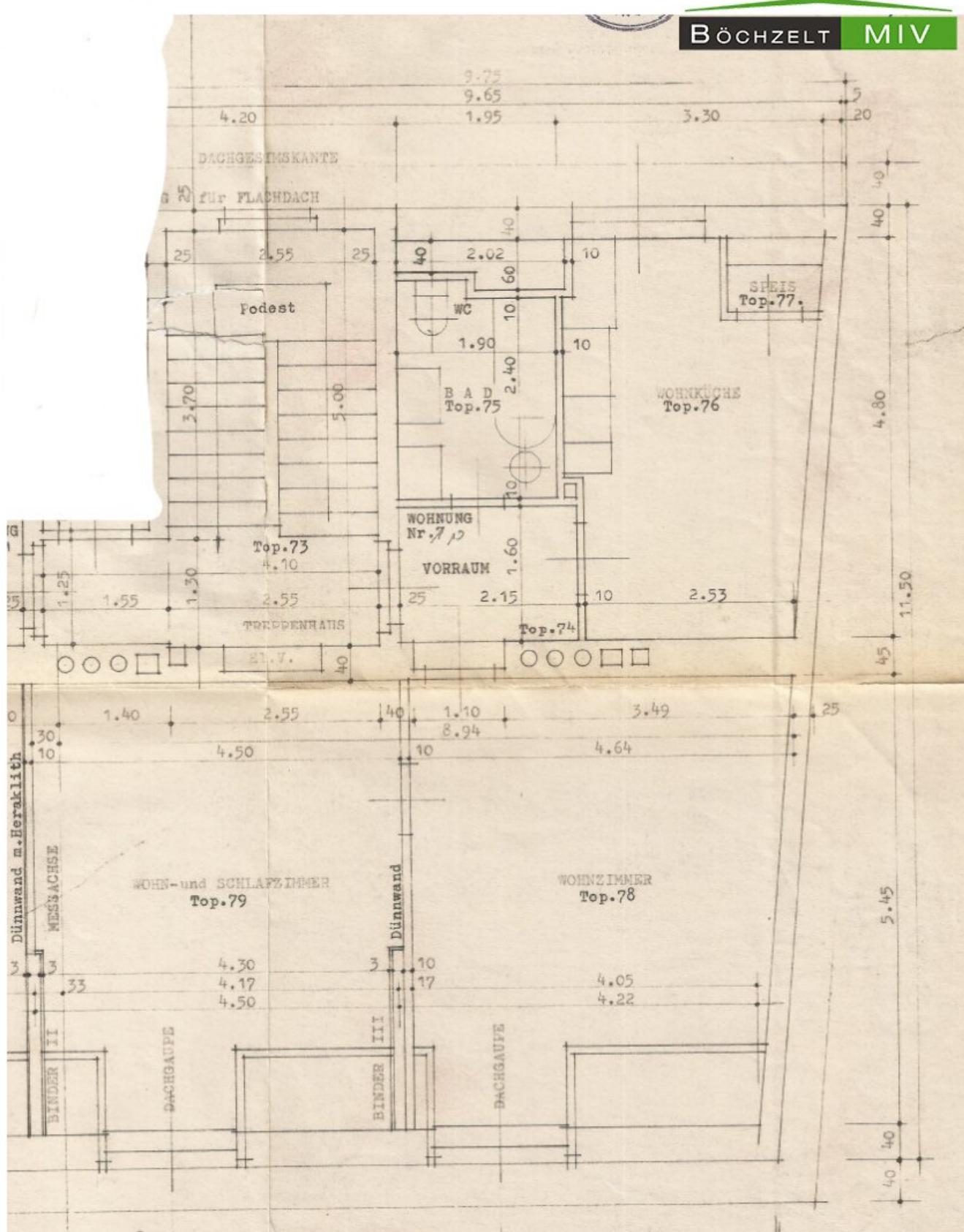


BÖCHZELT MIV

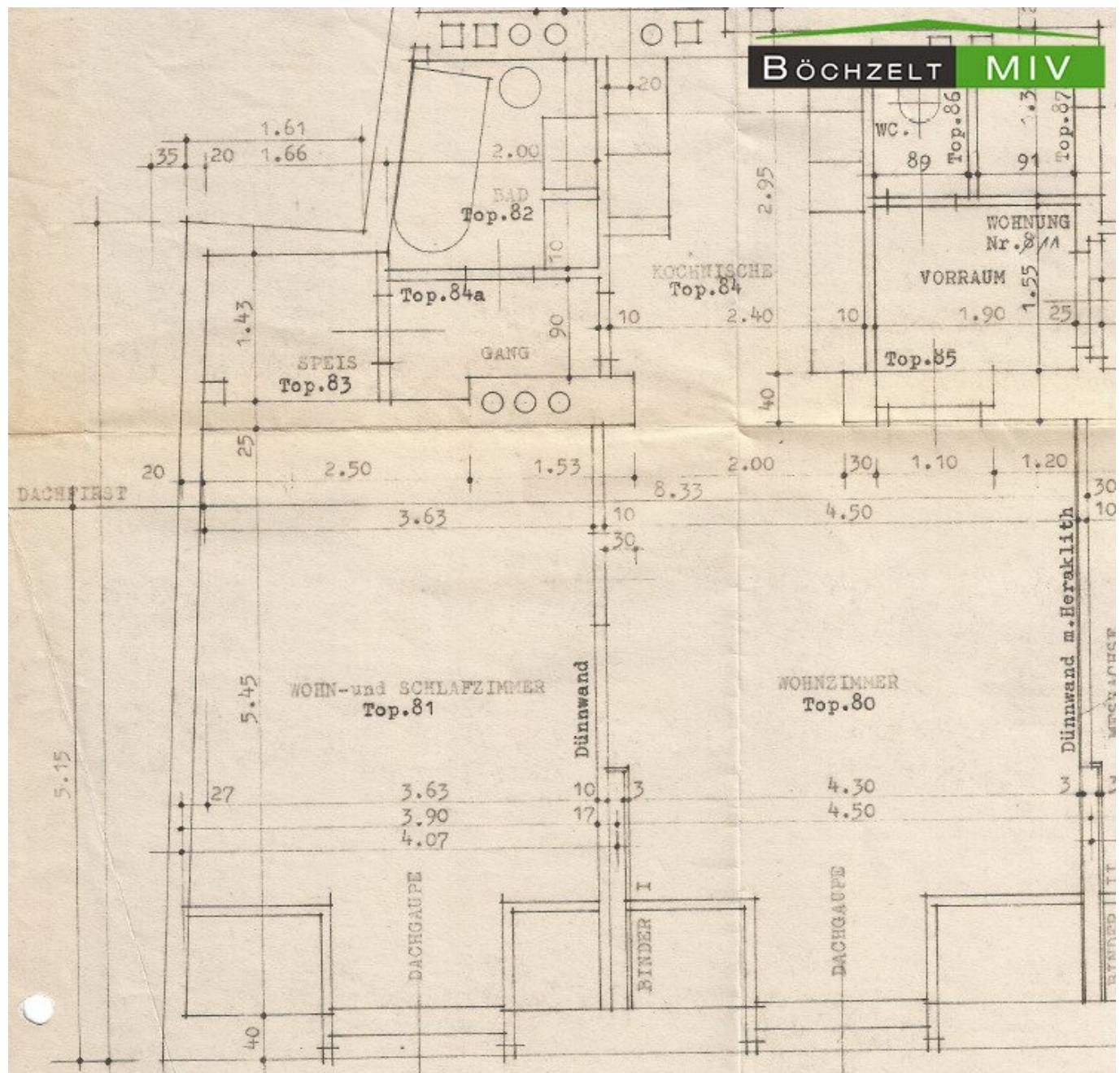


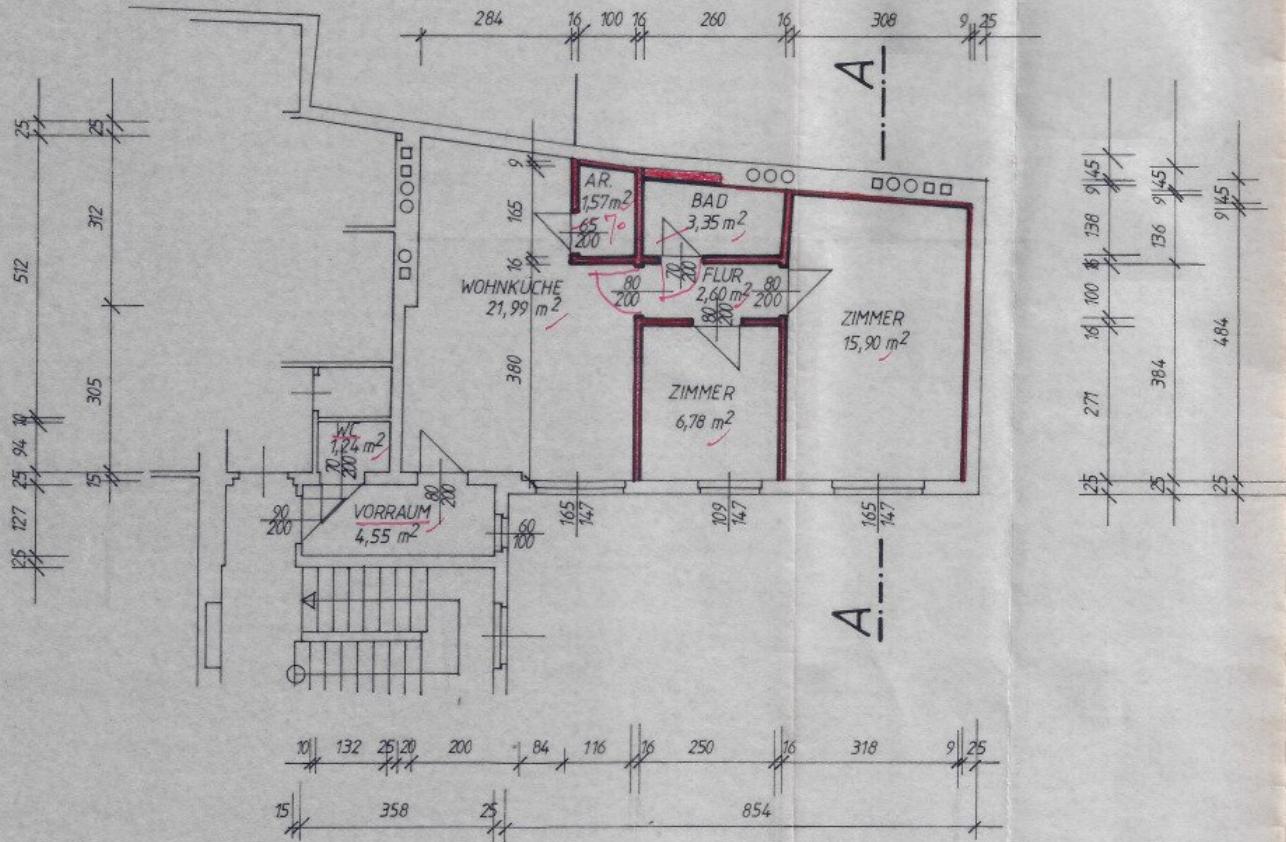
BÖCHZELT MIV





BÖCHZELT MIV





WOHNNUTZFLÄCHE $57,98 \text{ m}^2$

BÖCHZELT MIV

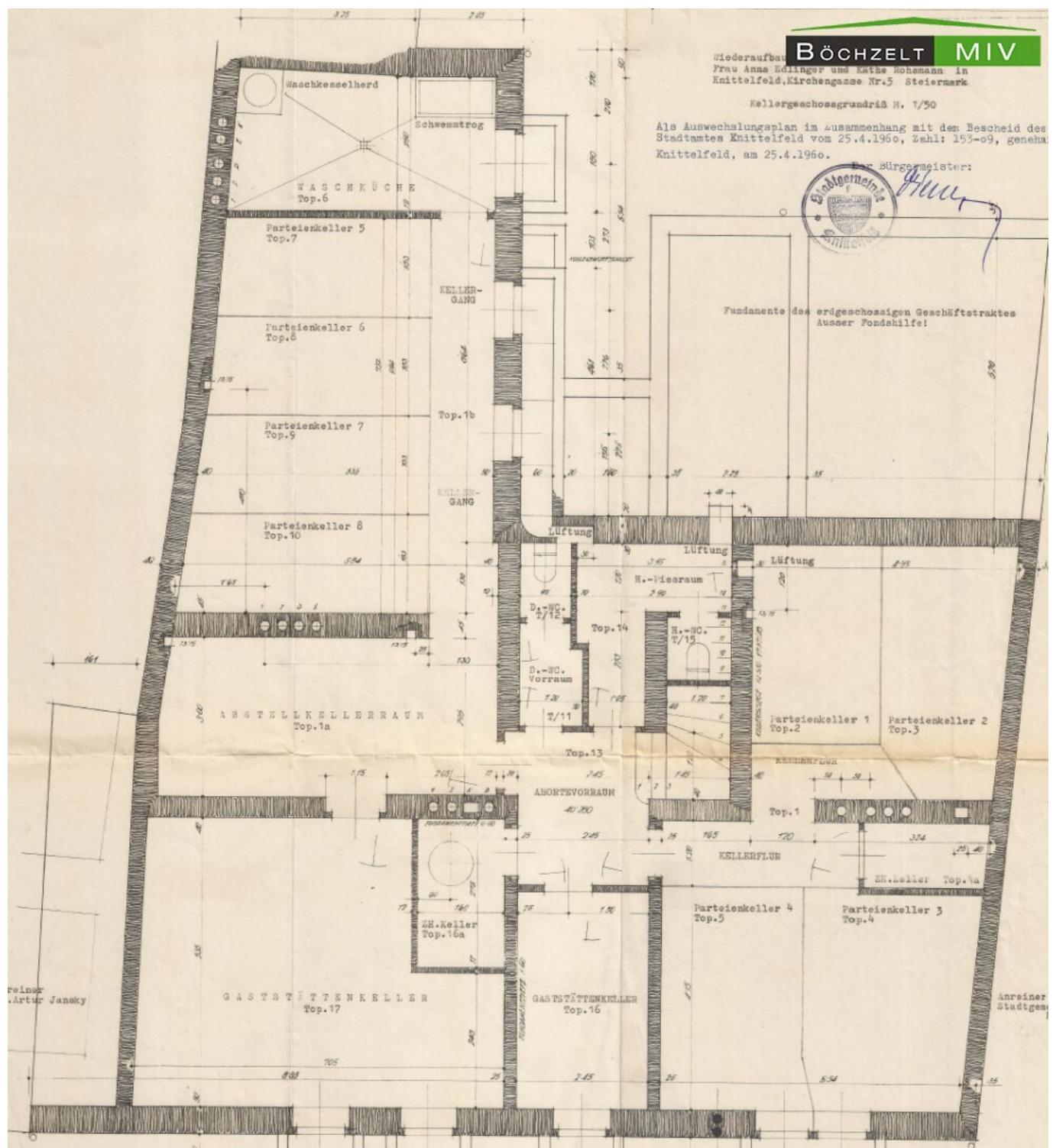
Niederaufbau
Frau Anna Edlinger und Kathe Nohmann in
Knittelfeld, Kirchengasse Nr. 5 Steiermark

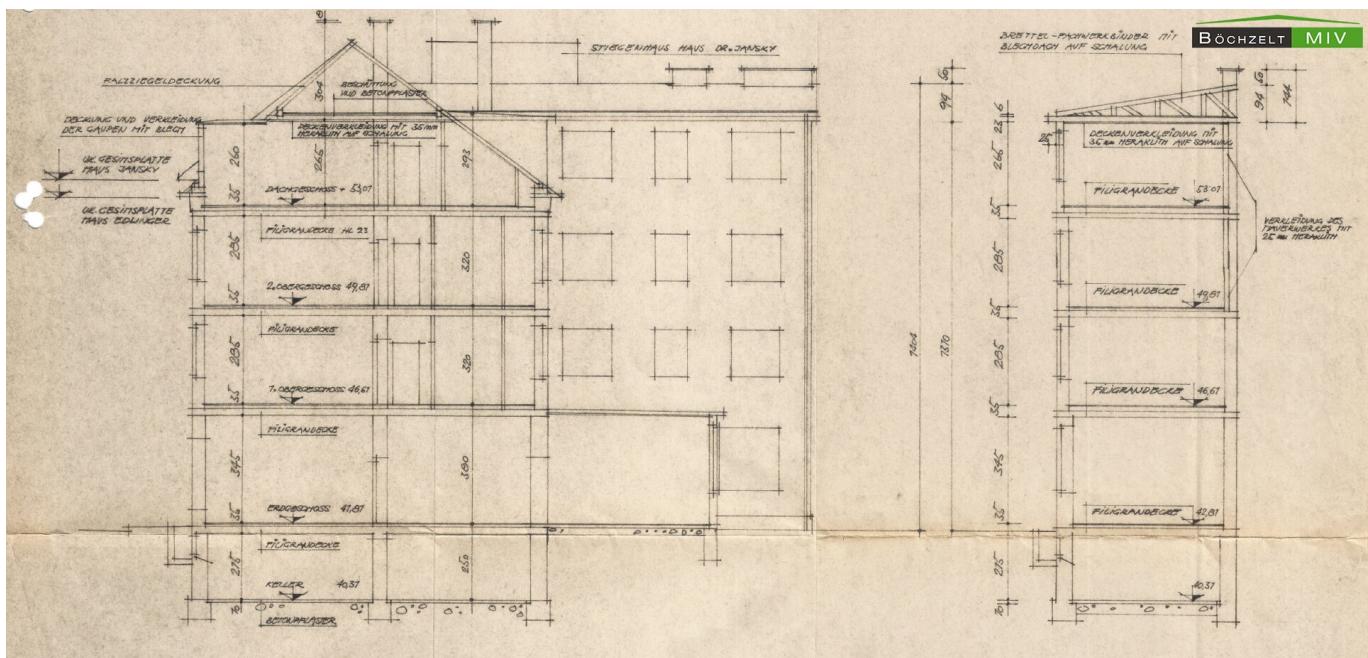
Kellergeschosgrundriß N. 1/50

Als Auswechslungsplan im Zusammenhang mit dem Bescheid des
Stadtamtes Knittelfeld von 25.4.1960, Zahl: 153-09, genehmigt
Knittelfeld, am 25.4.1960.

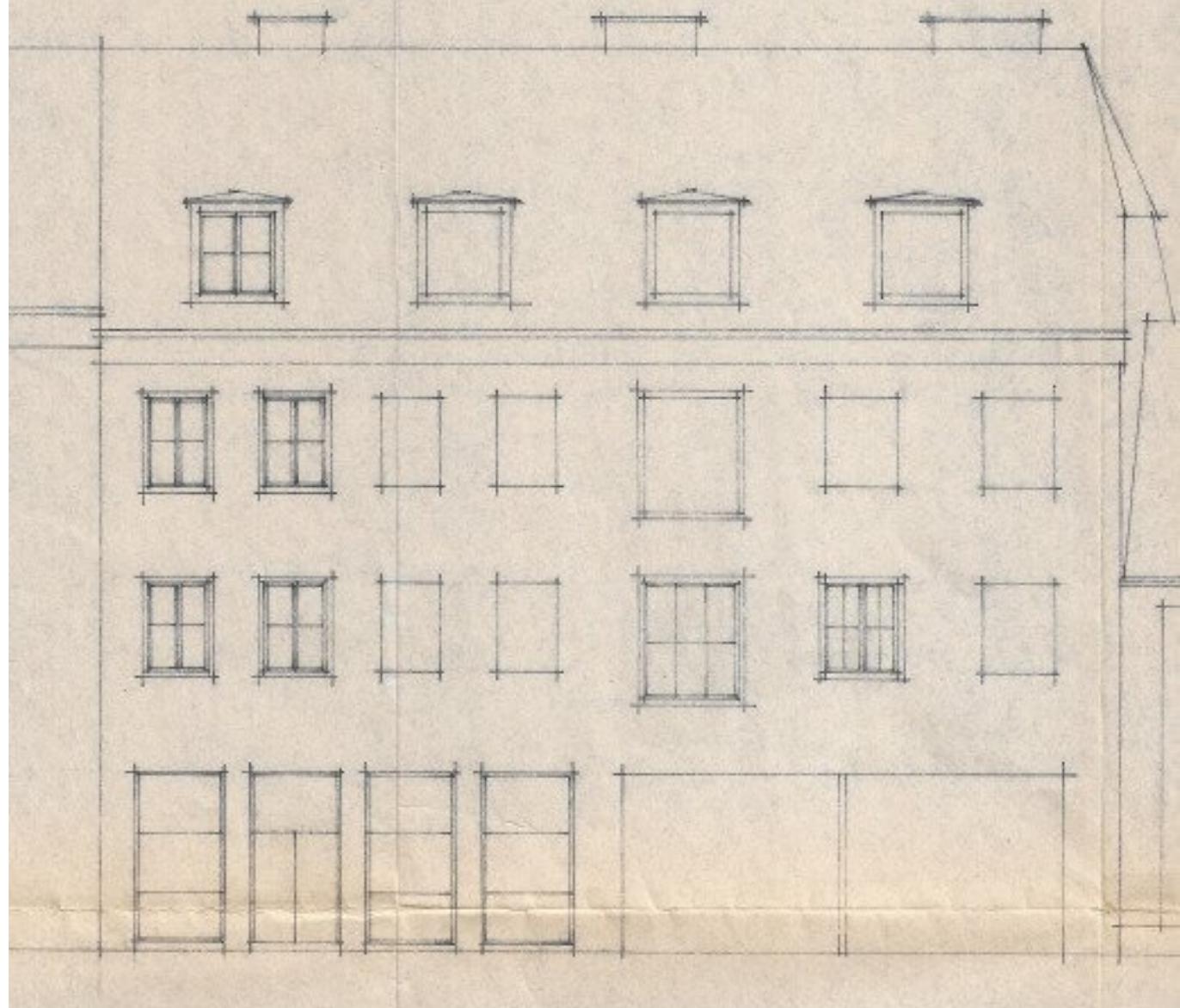


Fundamente des erdgeschossigen Geschäftstraktes
Ausser Fondshilfe!





BÖCHZELT MIV





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 75

Letzte TZ 2277/2015

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
27	GST-Fläche	465	
	Bauf.(10)	386	
	Gärten(10)	79	Kirchengasse 5

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 4243/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins
Gst 27

3 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

GEB: ADR:
c 2036/2009 Übergabsvertrag 2009-12-01 Eigentumsrecht
d gelöscht

3 ANTEIL: 1/4

GEB: ADR:
a 3/2010 Übergabsvertrag 2009-12-18 Eigentumsrecht
b 798/2011 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

4 ANTEIL: 1/4

GEB: ADR:
a 3/2010 Übergabsvertrag 2009-12-18 Eigentumsrecht
***** C *****

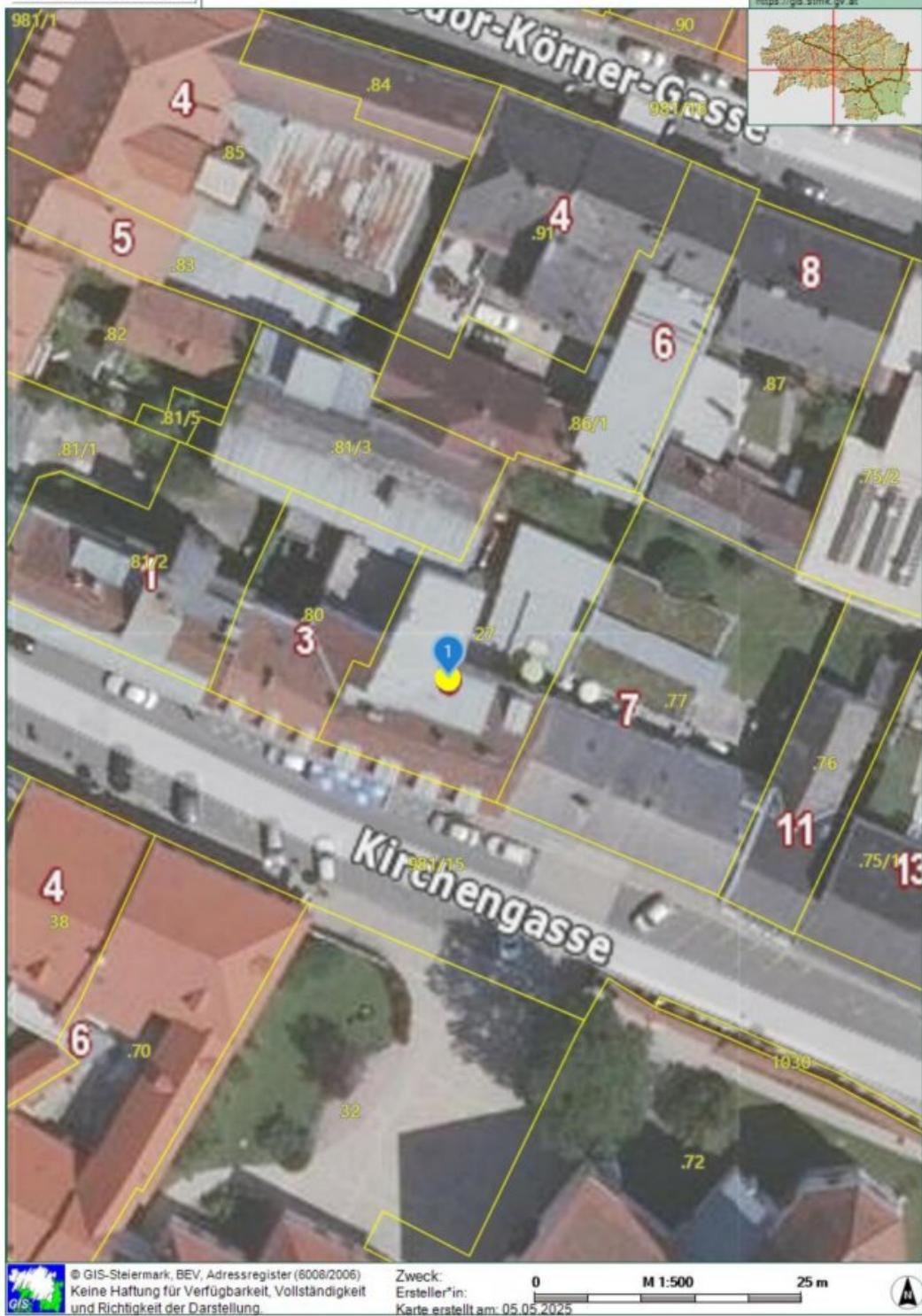
1 a 3111/1885 1214/1931
DIENSTBARKEIT Benützung des Kellers unter dem Hause
Kirchengasse 41 für EZ 79 80 878

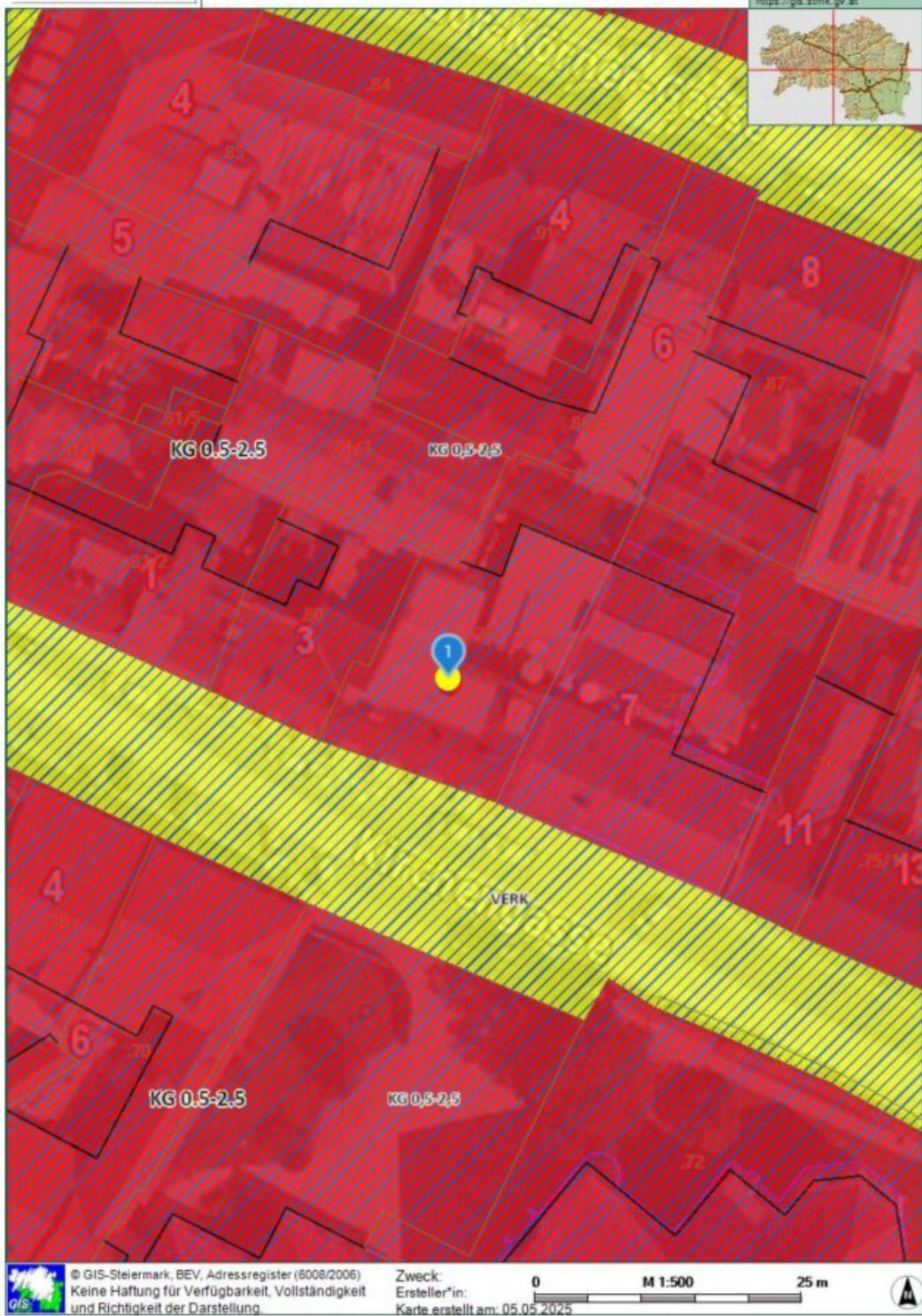
2 a 1033/1954 Gesuch um Fondshilfe gem § 15 WWG

4 a 1138/1960 2036/2009
BESTANDRECHT bis 2034-12-31 gem Par 5 Kaufvertrag
1959-04-21, Nachtrag 2009-11-04 für
Polding Doris Mag., geb. 1972-02-21

9 gelöscht

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Knittelfeld.





© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6006/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 05.05.2025

0

M 1:500

25 m



Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

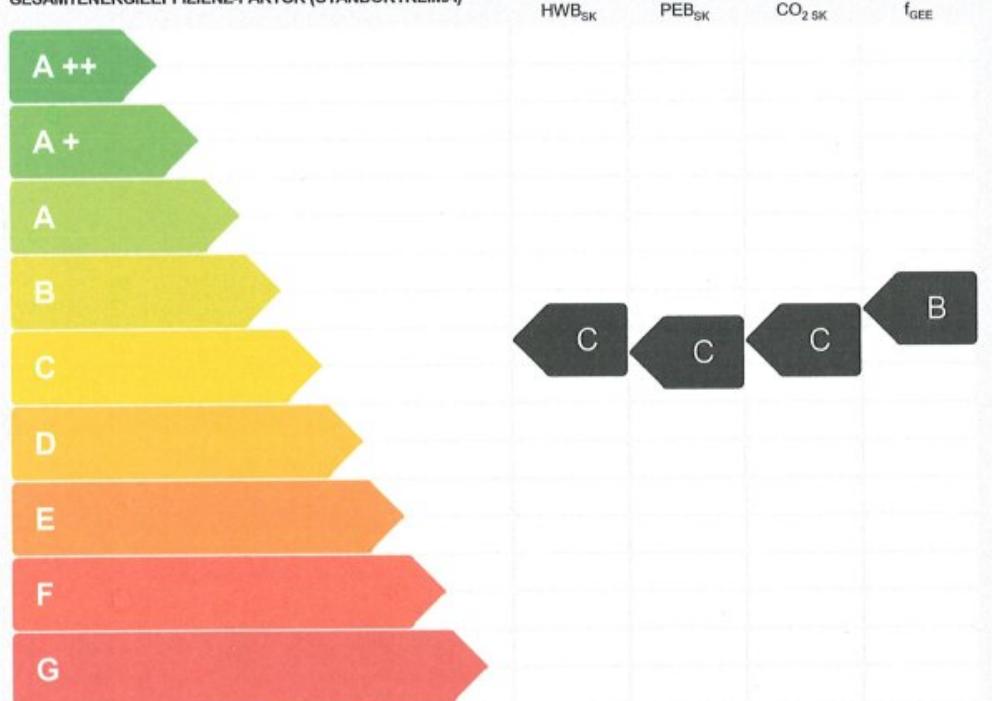
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BÖCHZELT MIV



BEZEICHNUNG	Kirchengasse 5 WE (nach OIB-RL6_Ausgabe 2023)		
Gebäude(-teil)	Kirchengasse 5 WE	Baujahr	1960
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Kirchengasse 5 WE	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	27	Seehöhe	645 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Heiztechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHB: Der Haushaltstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen Österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltstrom berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Verlusten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verkäufe. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiefaktor und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

*Gebäudeprofil Duo Software, ETU GmbH, Version 7.1.4 vom 27.07.2024, www.eha.at



Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

Wärmedatenbank der Heizmarken
Heizprofi-Shop

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	660,8 m ²	Klimaregion	Region ZA	mittlerer U-Wert	0,62 W/m ² ·K
Bezugs-Grundfläche	528,7 m ²	Heiztage	269 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	2.104,0 m ³	Heizgradtage	4215 K-d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	603,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-16,0 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit(A/V)	0,29 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	33,68
charakteristische Länge	3,49 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

HWB	46,7 kWh/m ² a	38.694 kWh/a	58,6 kWh/m ² a	42,9 kWh/m ² a	nicht erfüllt
WWWB		8.442 kWh/a	12,8 kWh/m ² a		
HTEB _{RH}		3.759 kWh/a	5,7 kWh/m ² a		
HTEB _{WW}		1.298 kWh/a	2,0 kWh/m ² a		
HTEB		5.342 kWh/a	8,1 kWh/m ² a		
HEB		52.478 kWh/a	79,4 kWh/m ² a		
HHSB		10.854 kWh/a	16,4 kWh/m ² a		
EEB		63.333 kWh/a	95,8 kWh/m ² a	100,1 kWh/m ² a	erfüllt
PEB		119.232 kWh/a	180,4 kWh/m ² a		
PEB _{n,em}		103.476 kWh/a	156,6 kWh/m ² a		
PEB _{em}		15.757 kWh/a	23,8 kWh/m ² a		
CO ₂		21.061 kg/a	31,9 kg/m ² a		
f _{GEE}	0,96	0,97			

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn
Ausstellungsdatum	10.09.2024	Unterschrift
Gültigkeitsdatum	09.09.2034	

Heizprofi Walther GmbH
Haupstraße 26, 8734 Längenfeld
www.heizprofishop.at
Tel: 03512/85401 Mob: 0664/428 23 22
Info@heizprofishop.at

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.

Gebäudeprofil Duo Software, ETU GmbH, Version 7.1.4 vom 27.07.2024, www.etu.at

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

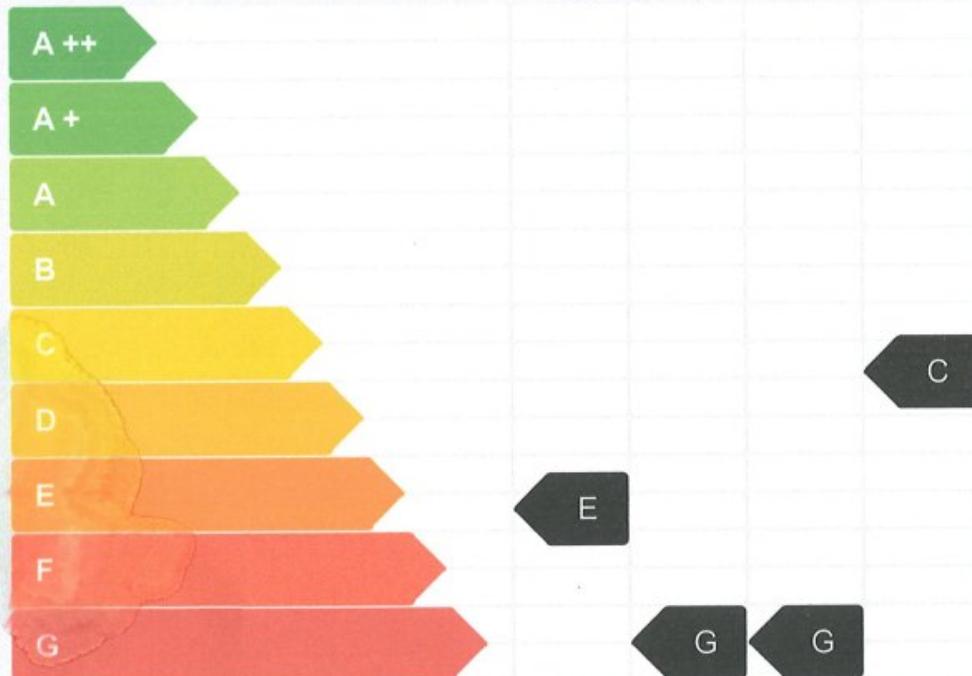
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG Kirchengasse Gesch 5 (nach OIB-RL6_Ausgabe 2023)

Gebäude(-teil)	Kirchengasse 5	Baujahr	1960
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	
Straße	Kirchengasse 5	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	27	Seehöhe	645 m

**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND
GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)**

HWB_{SK} PEB_{SK} CO₂ SK f_{GEE}



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 6°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umlaufpumpen etc.

BBB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Betriebsstrom berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorstufen mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamt dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verkäufe. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergieliefert und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Allgemeine Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Gebäudeprofil Duo Software, ETU GmbH, Version 7.1.4 vom 27.07.2024, www.etu.at

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 8
Ausgabe: Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	319,8 m ²	Klimaregion	Region ZA	mittlerer U-Wert	0,94 W/m ² ·K
Bezugs-Grundfläche	255,8 m ²	Heiztage	365 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	1.215,0 m ³	Heizgradtage	4215 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hülffläche	603,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-16,0 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit(A/V)	0,50 m ⁻¹	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	70,12
charakteristische Länge	2,01 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima Standardklima Wärmebedarfsumgebung	Standardklima Wärmebedarfsumgebung	Standardklima Wärmebedarfsumgebung	Anforderung	
HWB*	38,7 kWh/m ² a	59.504 kWh/a	186,1 kWh/m ² a	19,1 kWh/m ² a	nicht erfüllt
HWB		68.171 kWh/a	213,2 kWh/m ² a		
WWWB		1.774 kWh/a	5,5 kWh/m ² a		
KB*	0,0 kWh/m ² a	0 kWh/a	0,0 kWh/m ² a	2,0 kWh/m ² a	erfüllt
KB		0 kWh/a	0,0 kWh/m ² a		
BefEB					
HTEB _{RH}		2.219 kWh/a	6,9 kWh/m ² a		
HTEB _{WW}		432 kWh/a	1,4 kWh/m ² a		
HTEB		3.081 kWh/a	9,6 kWh/m ² a		
KTEB					
HEB		73.026 kWh/a	228,4 kWh/m ² a		
KEB					
BelEB		2.869 kWh/a	9,0 kWh/m ² a		
BSB		7.878 kWh/a	24,6 kWh/m ² a		
EEB		83.773 kWh/a	262,0 kWh/m ² a	200,3 kWh/m ² a	nicht erfüllt
PEB		142.056 kWh/a	444,3 kWh/m ² a		
PEB _{n,em}		125.912 kWh/a	393,8 kWh/m ² a		
PEB _{em}		16.145 kWh/a	50,5 kWh/m ² a		
CO ₂		26.064 kg/a	81,5 kg/m ² a		
f _{GEE}	1,40	1,69			

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn
Ausstellungsdatum	11.09.2024	Unterschrift
Gültigkeitsdatum	10.09.2034	

**Heizprofi
WAJNER**

Heizprofi Wallner GmbH
Hauptstraße 26, 9134 Dobmingtal

www.heizprofishop.at

Tel: 0351/27 05401 Mobil: 0664/428 27 22

info@heizprofishop.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlichem Betrieb Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Gebäudeprofil Duo Software, ETU GmbH, Version 7.1.4 vom 27.07.2024, www.eba.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **gepflegtes Zinshaus im Zentrum Knittelfelds**. Das Objekt verfügt teilweise über ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Im **Erdgeschoss** befinden sich **zwei Geschäftsräumlichkeiten** mit ca. 125 und 137 m², in den Obergeschossen befinden sich **neun Wohnungen zwischen 57 und 75 m²** Wohnnutzfläche. **Sämtliche Bestandseinheiten** sind derzeit **vermietet**.

Der **Zustand** des Objektes als solches ist als **gut und gepflegt** zu bezeichnen. Die Liegenschaft wurde **1960 wiederaufgebaut** und **ca. 1995 umfassend mit Landesförderung saniert**. Im Jahr **2024** wurden **sämtliche Fenster** des Objektes auf **3-fach-verglaste Kunststofffenster** samt **mechanischen Rollläden** getauscht, sowie **3 Wohnungen saniert**. Wohnung 4 wurde mit neuen Böden, neuer Malerei, neuer Elektroverteiler und einer neuen Küche ausgestattet. Wohnung 8 wurde ebenfalls mit einer neuen Küche, Adaptierung des Elektroverteilers, neuen Böden und einem frischen Anstrich versehen. Wohnung 9 wurde durchgreifend saniert (neue Böden, neues Bad, neues WC, neue Elektrik Malerei, neue Einbauküche). **2022** wurde die **Lüftungsanlage** und der Elektroverteiler im **Geschäftslokal 1** erneuert. Der Mieter des **Geschäftslokals 1** hat in den vergangenen Monaten **umfassende Investitionen** in das **optische Erscheinungsbild** seines Gastronomiebetriebes auf seine Kosten vorgenommen. Die **Bestandseinheiten** wurden **laufend** je nach Erfordernis **modernisiert und instand gehalten**. Die Liegenschaft wird mit **Fernwärme** beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels **E-Boiler**.

Derzeit sind alle Bestandseinheiten der Liegenschaft vermietet. Aktuell belaufen sich die **monatlichen Nettohauptmietzinseinnahmen** für dieses Objekt auf **3.954,41 EUR**, damit **47.452,92 EUR** Nettohauptmietzinseinnahmen pro Jahr. Der **Großteil der Mietverhältnisse** wurde **befristet** abgeschlossen, es bestehen 4 unbefristete Mietverhältnisse (drei Wohnungen und ein Geschäftslokal).

Die Liegenschaft wird zum Kauf im **Alleineigentum** angeboten, eine Parifizierung wurde nicht vorgenommen. Ein Abverkauf von einzelnen Bestandseinheiten wäre für den Erwerber ebenso interessant, wie die weitere Vermietung im Bestand. Das Objekt befindet sich im Vollanwendungsbereich des MRG.

Eckdaten:

- **Alleineigentum**
- **laufende Modernisierung** und Instandhaltung der Liegenschaft

- **3.954,41 EUR** Nettohauptmietzins pro Monat
- **neue 3-fach-verglaste Fenster** samt Rollläden
- **3 Wohnungen saniert** inkl. **neue Küchen**
- **ca. 6,17 % Nettorendite**
- **Kaufpreis 769.000 EUR** zzgl. USt. (steuerliche Überrechnung ohne Vorfinanzierung der USt. möglich)

Sie wollen Ihr Geld sicher veranlagen? Dann bitten wir um direkte Kontaktaufnahme mit Herrn Tobias Weikl unter 0660/47 40 573 bzw. tobias.weikl@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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <750m
Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap