

## **Vielseitig nutzbare Geschäftsfläche im Zentrum von Judenburg**



**Objektnummer: 6349/1440**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wickenburgstraße
Art:	Gastgewerbe - Gastronomie/Restaurant
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Judenburg
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	64,04 m²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 151,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,24
Kaltmiete (netto)	370,30 €
Kaltmiete	491,98 €
Miete / m²	5,78 €
Betriebskosten:	121,68 €
USt.:	98,40 €
Infos zu Preis:	

Strom ist nicht inkludiert.

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Böchzelt Immobilien GmbH**

















BÖCHZELT

MIV

34.95 m<sup>2</sup>

3.37 m<sup>2</sup>

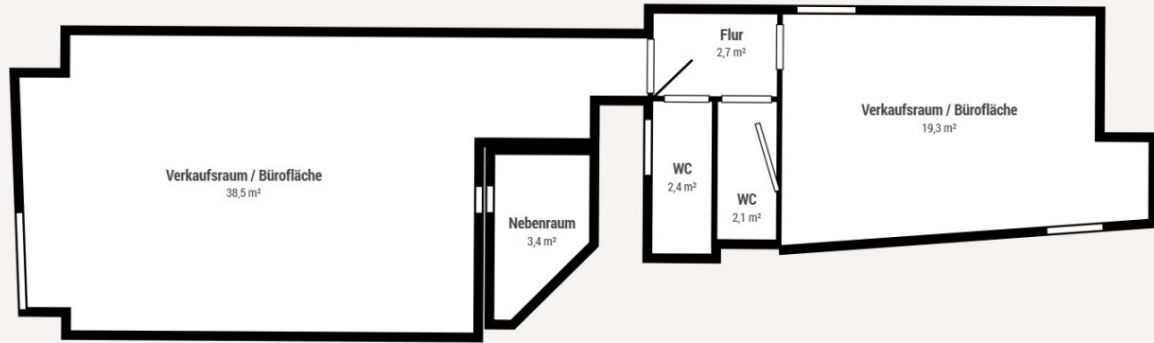
2.44 m<sup>2</sup>

2.79 m<sup>2</sup>

2.39 m<sup>2</sup>

18.10 m<sup>2</sup>





**Matterport Property Report:**

Wickenburgstraße 2 / GL 2, Judenburg

Gross Floor Area - Full Property 79,3 m<sup>2</sup> | Floor 1 79,3 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on  
**Matterport**



# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV



<b>BEZEICHNUNG</b>	Wickenburggasse 2 - Teil Gewerbe 2024	<b>Umsetzungsstand</b>	Bestand
Gebäude(-teil)	Verkaufsraum	Baujahr	vor 1900
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	
Straße	Wickenburgstraße 2	Katastralgemeinde	Judenburg
PLZ/Ort	8750 Judenburg	KG-Nr.	65013
Grundstücksnr.	.93	Seehöhe	735 m

## SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB <sub>Ref, SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq, SK</sub>	f <sub>GEE, SK</sub>
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>Ref</sub>:** 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.

**WWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen 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.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

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

**BSB:** 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<sub>GEE</sub>:** 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<sub>erneuerbar</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nicht-erneuerbar</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende äquivalente 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.

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.

"Gebäudeprofil Duo" Software, ETU GmbH, Version 7.0.1 vom 13.03.2024, [www.etu.at](http://www.etu.at)



# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

oib  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	623,4 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	498,7 m²	Heizgradtage	4.781 K·d	Solarthermie	--- m²
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	2.078,2 m³	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	680,3 m²	Norm-Außentemperatur	-15,3 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,33 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Stromdirekt
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	3,05 m	mittlerer U-Wert	0,94 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m²	LEK <sub>r</sub> -Wert	55,89	RH-WB-System (primär)	Gaskessel
Teil-BF	--- m²	Bauweise	sehr schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V <sub>B</sub>	--- m³			Kältebereitstellungs-System	---

EA-ART: K

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Nachweis über Gesamtenergieeffizienz-Faktor

Ergebnisse			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>RM, RK</sub> =	88,1 kWh/m²a	entspricht nicht	HWB <sub>RM, RK, Ziel</sub> =
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> =	105,2 kWh/m²a		
Außeninduzierter Kühlbedarf	KB <sub>RK</sub> =	0,0 kWh/m²a	entspricht	KB <sub>RK, Ziel</sub> =
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	157,5 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE, RK</sub> =	1,10	entspricht nicht	f <sub>GEE, RK, Ziel</sub> =
Erneuerbarer Anteil		---	entspricht nicht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h, RM, SK</sub> =	78.436 kWh/a	HWB <sub>RM, SK</sub> =	125,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h, SK</sub> =	94.153 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	151,0 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> =	3.162 kWh/a	WWWB =	5,1 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q <sub>h, RM, SK</sub> =	119.578 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	191,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>ANZ, WW</sub> =	1,23
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>ANZ, RH</sub> =	1,47
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>ANZ, H</sub> =	1,47
Betriebsstrombedarf	Q <sub>BSB</sub> =	3.080 kWh/a	BSB =	4,9 kWh/m²a
Kühlbedarf	Q <sub>k, SK</sub> =	2.477 kWh/a	KB <sub>SK</sub> =	4,0 kWh/m²a
Kühlenergiebedarf	Q <sub>k, SK</sub> =	--- kWh/a	KEB <sub>SK</sub> =	--- kWh/m²a
Energieaufwandszahl Kühlen			e <sub>ANZ, K</sub> =	---
Befeuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BefES, SK</sub> =	--- kWh/a	BefEB <sub>SK</sub> =	--- kWh/m²a
Beleuchtungsenergiebedarf	Q <sub>BefEB</sub> =	10.532 kWh/a	BelEB =	16,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB, SK</sub> =	133.190 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	213,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB, SK</sub> =	156.025 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	250,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn, en, SK</sub> =	145.072 kWh/a	PEB <sub>n, en, SK</sub> =	232,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem, SK</sub> =	10.953 kWh/a	PEB <sub>em, SK</sub> =	17,6 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq, SK</sub> =	25.963 kg/a	CO <sub>2eq, SK</sub> =	41,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE, SK</sub> =	1,24
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	--- kWh/a	PVE <sub>Export, SK</sub> =	--- kWh/m²a

## ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	17.10.2024
Gültigkeitsdatum	16.10.2034
Geschäftszahl	

ErstellerIn  
Unterschrift

Energieagentur Obersteiermark GmbH

Energieagentur  
OBERSTEIERMARK  
Hofmannsplatz 17  
A-8740 Zellwies  
Tel: +43 316 95 77 126 994  
mailto:info@energieagentur.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 Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

"Gebäudeprofil Duo" Software, ETU GmbH, Version 7.0.1 vom 13.03.2024, [www.etu.at](http://www.etu.at)

## Objektbeschreibung

Im Herzen von **Judenburg** gelangt eine gepflegte, ca. **64 m<sup>2</sup> große Geschäftsfläche** zur Vermietung. Die Einheit wurde zuletzt gastronomisch genutzt, eignet sich aber aufgrund der durchdachten Raumaufteilung sowie der vorhandenen Infrastruktur ideal für eine **gewerbliche Nutzung außerhalb der Gastronomie** – etwa als **Büro, Dienstleistungsbetrieb, Studio, Praxis** oder **Einzelhandelsfläche**.

Die Immobilie liegt im Erdgeschoss und umfasst einen großzügigen Hauptraum mit charmantem Gewölbe, einen Nebenraum, sowie getrennte Sanitäranlagen. Bisher erfolgte die Beheizung über Elektroheizkörper, alternativ steht jedoch ein **Gasanschluss samt Kamin** zur Verfügung. Ein Anschluss an die bestehende **Gaszentralheizung** wäre ebenfalls möglich.

### Highlights

- Heller Verkaufs-/Büroraum (mit Gewölbedecke – ideal auch als Empfang oder Schauraum)
- Nebenraum (ehem. Küche – als Lager, Büro oder Sozialraum geeignet)
- Damen- und Herren-WCs
- Eigener Eingang, gute Sichtbarkeit von der Straße

### Nutzungsmöglichkeiten

Die Fläche ist bestens geeignet für:

- Büro oder Agentur
- Ordination, Therapie- oder Massageraum
- Kosmetik-, Nagel- oder Friseurstudio
- Studio für Coaching, Beratung oder Schulung
- Einzelhandelsgeschäft (z. B. Mode, Elektronik, Geschenkartikel)

**Hinweis:** Eine gastronomische Nutzung ist nicht mehr vorgesehen. Hinsichtlich



durchzuführender Renovierungsarbeiten kann eine Lösung erzielt werden, die einen gewissen Zeitraum mit verringertem Hauptmietzins anstrebt.

*Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte unter: **03512 / 822 37***

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 <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap