

**Gepflegtes Einfamilien- oder Ferienhaus in Ruhelage mit
Bergblick in +++ St. Johann am Tauern +++ ca. 219 m²
Gesamtnutzfläche**



Objektnummer: 6349/1475

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnseite
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8765 Sankt Johann am Tauern Sonnseite
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollsanziert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,01 m ²
Nutzfläche:	218,96 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	70,14 m ²
Heizwärmebedarf:	G 305,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	219.900,00 €
Kaufpreis / m²:	1.004,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weikl

BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV



BOCHZELT MIV



BOCHZELT MIV







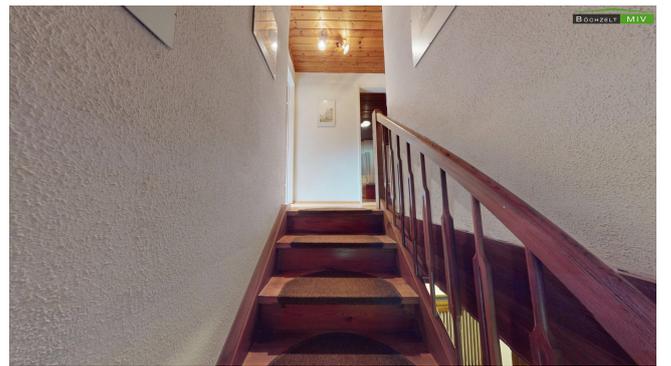








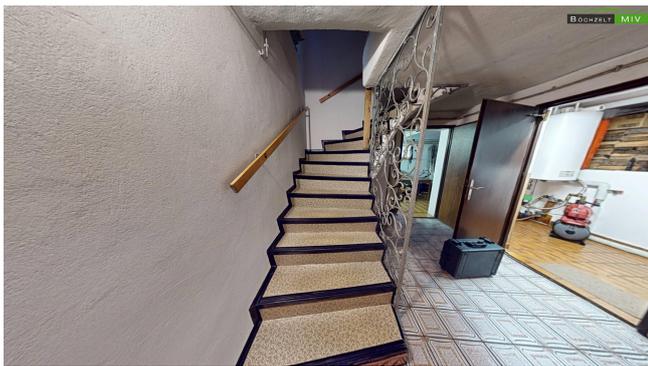






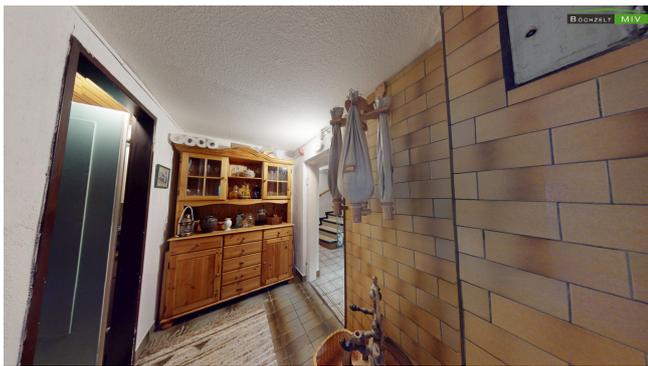


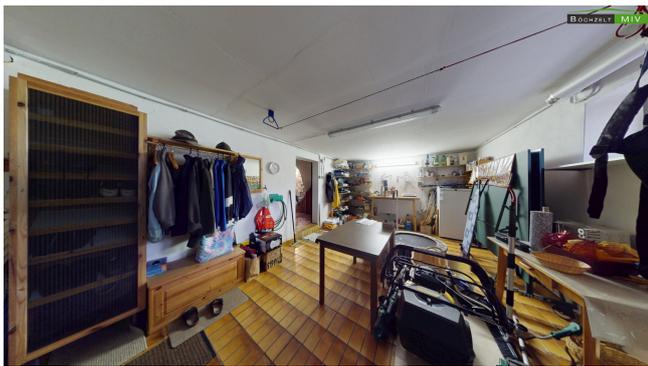




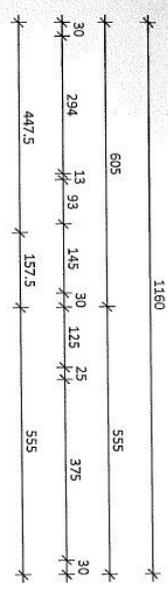




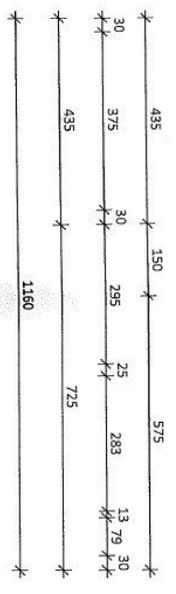
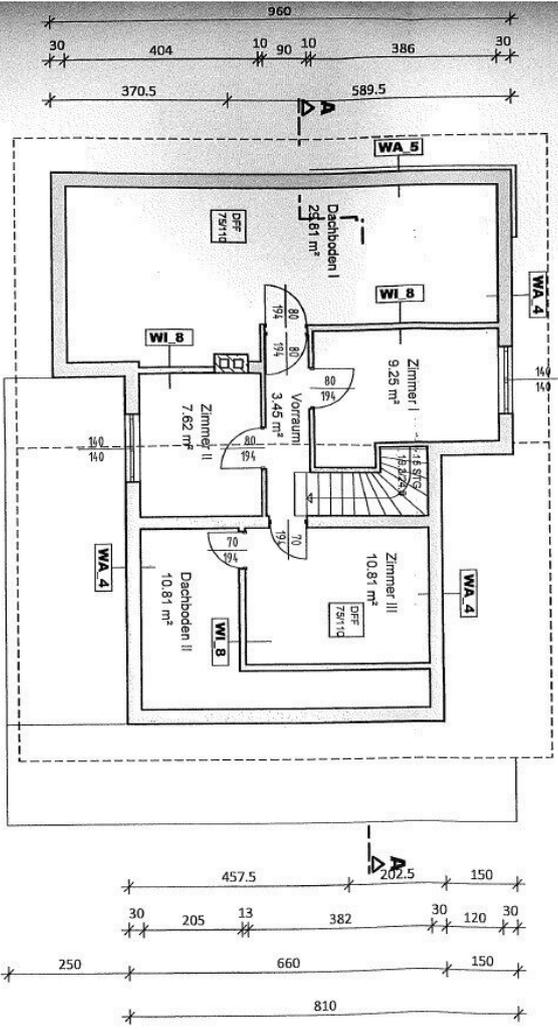




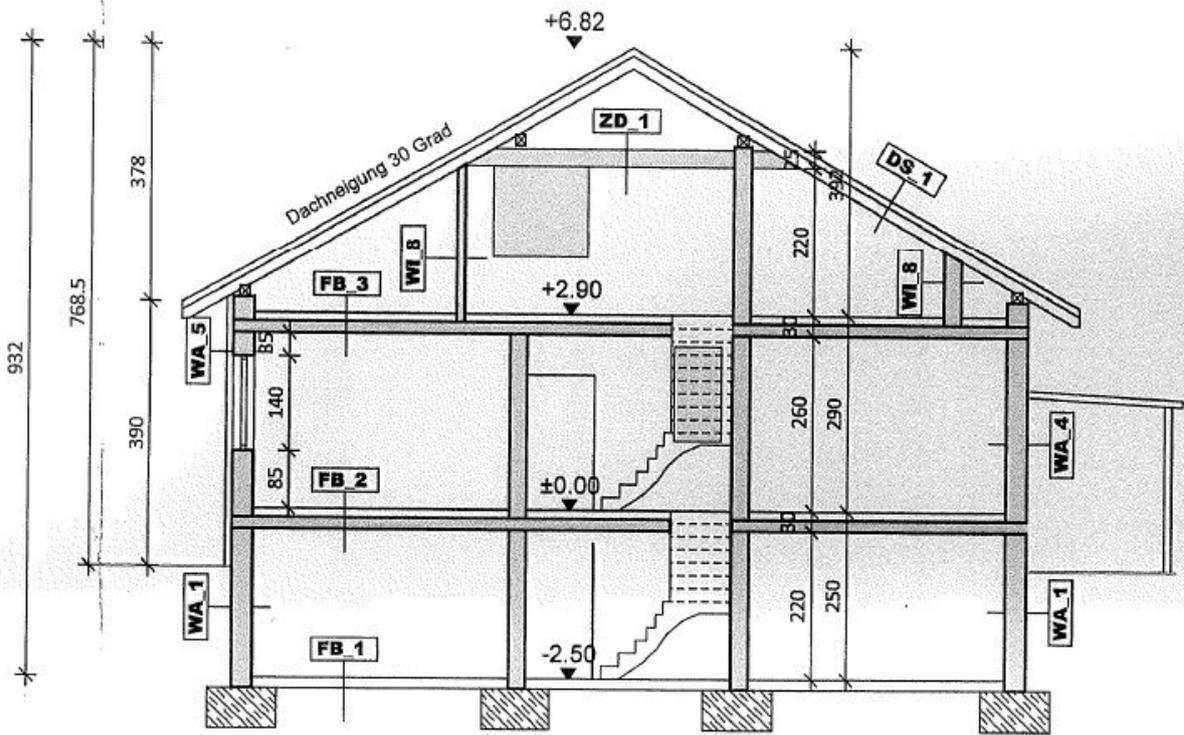
DACHGESCHOSS



Nutzfläche DG	31,19 m ²
Dachboden	40,82 m ²



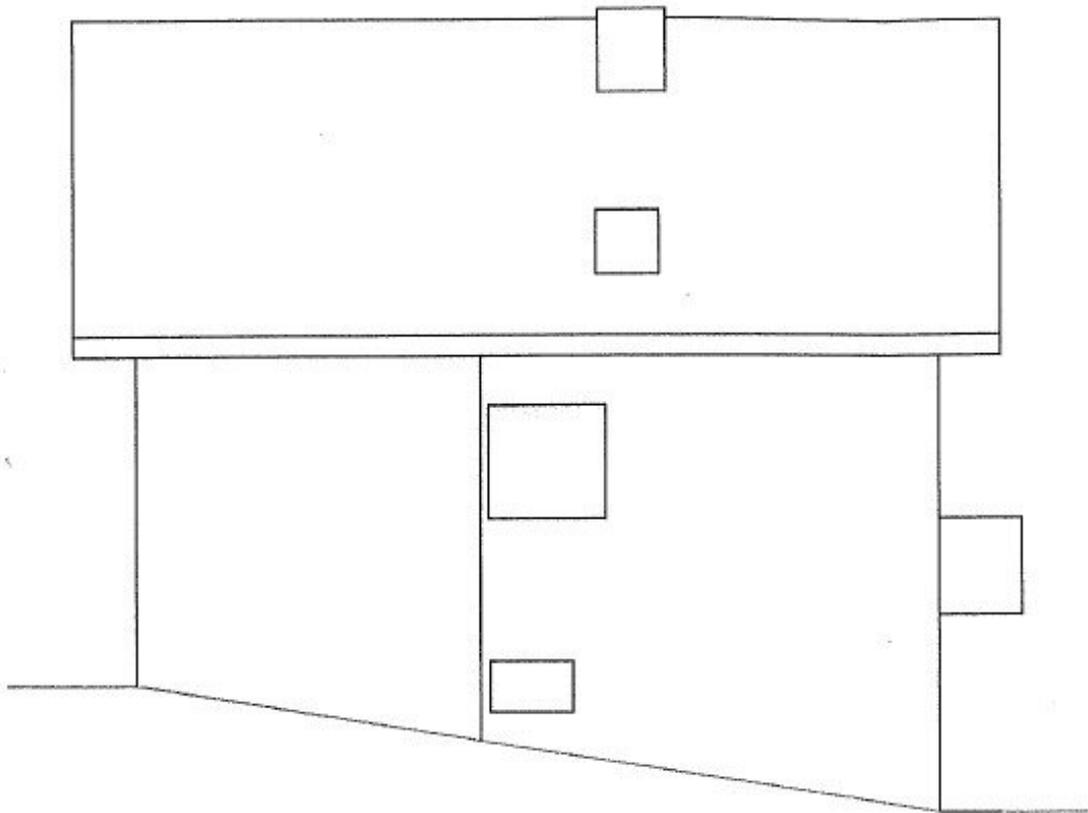
Schnitt A-A



BÖCHZELT

MIV

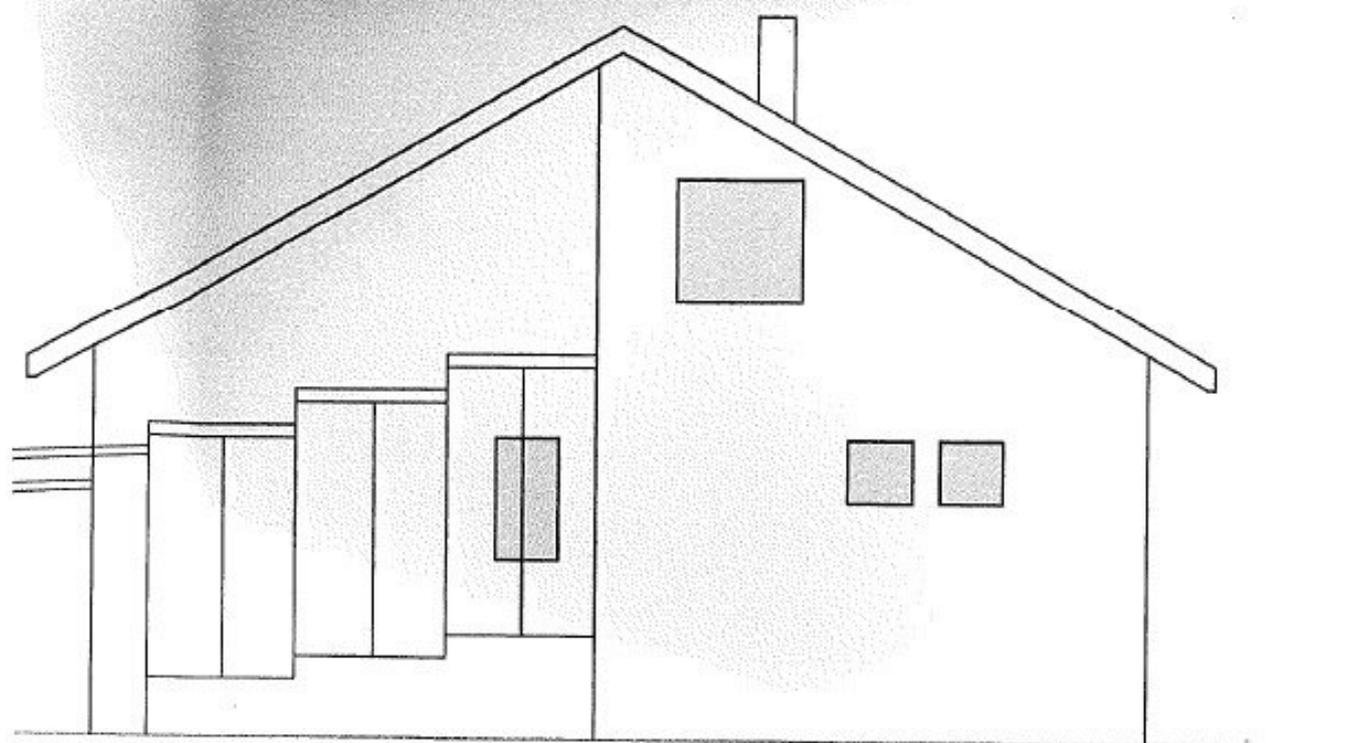
Ansicht NORDEN



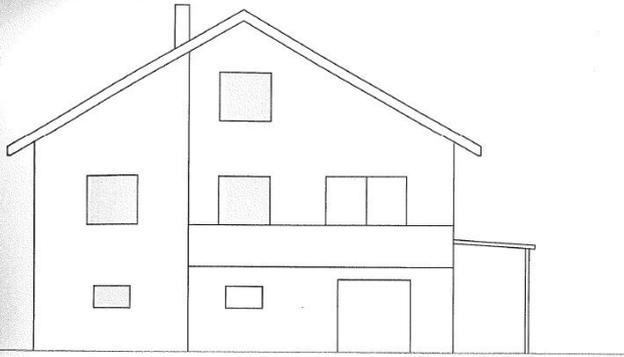
BÖCHZELT

MIV

Ansicht OSTEN

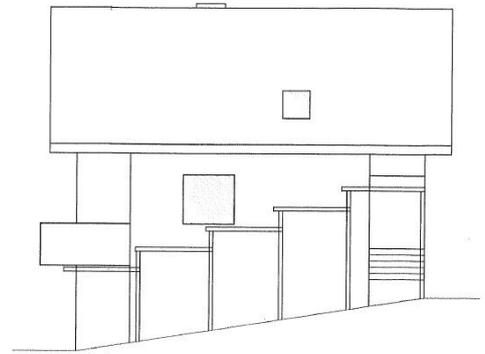


Ansicht WESTEN



BÖCHZELT MIV

Ansicht SÜDEN



AUFBAUEN

WA_1

- 1,5 cm Innenputz
- 30 cm Betonhohlblock Ziegel
- 2 cm Aussenputz

WA_4

- 1,5 cm Innenputz
- 25 cm HLZ Mauerwerk
- 1,5 cm Innenputz

WA_5

- 1,5 cm Innenputz
- 25 cm HLZ Mauerwerk
- 2 cm Aussenputz
- 5 cm Mineralwolle
- 2,5 cm Holzbretter

WI_8

- 1,5 cm Nut-Feder-Brett
- 10 cm Holzriegelwand gedämmt
- 1,5 cm Nut-Feder-Brett

FB_3

- 1 cm Laminatbelag (außer Dachboden)
- 4 cm Estrich
- 5 cm Dämmplatten
- 16 cm Stahlbetondecke
- 1 cm Verputz

WI_2

- 1,5 cm Innenputz
- 25 cm HLZ Mauerwerk
- 1,5 cm Innenputz

WA_4 (Wohnzimmer)

- 1,5 cm Innenputz
- 5 cm Heraklith-Styropor-Kombiplatte
- 25 cm HLZ Mauerwerk
- 2 cm Aussenputz

WI_6

- 1,5 cm Innenputz
- 25 cm HLZ Mauerwerk
- 1,5 cm Innenputz

FB_1

- 0,5 cm PVC – Belag
- 4 cm Estrich
- 15 cm Unterbeton
- Rollierung

DS_1

- Alu-Dachplatten (Prefa)
- 5 cm Zwischenraum
- Faserzement Platten
- 2,5 cm Holzschalung
- 16 cm Mineralfaser
- 2,5 cm Nut- Feder- Verbretterung

WI_3

- 1,5 cm Innenputz
- 10 cm HLZ Mauerwerk
- 1,5 cm Innenputz

WA_4 (Zimmerl nur Nordwand)

- 1,2 cm Gipskarton
- 5 cm Mineralfaser
- 25 cm HLZ Mauerwerk
- 2 cm Aussenputz

WI_7

- 1,5 cm Innenputz
- 10 cm HLZ Ziegel
- 1,5 cm Innenputz

FB_2

- 1 cm Laminat Belag (Wohnräume)
- 1 cm Keramische Fliesen (Bad, WC, Diele, Küche)
- 4 cm Estrich
- 5 cm Trittschalldämmung
- 16 cm Stahlbetondecke
- 1 cm Verputz



BÖCHZELT

MIV

Weitere Angaben

Angaben zu Fenster / Türen / Tor:

KG:

- Garage: Drahtglas
- Keller I: verglastes zweiteiliges Metallkellerfenster
- Keller II: einflügeliges Isolierglasfenster
- Keller III: einflügeliges, einfach Glasfenster

EG:

- Küche und Zimmer I + II: Doppelflügelige Wienerfenster
mit Holzbalken, Innenflügel mit zweifach Isolierverglasung
- Wohnzimmer: fixes zweifach Isolierglasfenster,
Zweiflügelige Balkontüre mit zweifach Isoliergas und
Holzbalken
- Bad und WC: Einflügelige Isolierglasfenster

DG:

- Zimmer zweiflügelige Wienerfenster mit Einfachverglasung und
Holzbalken.

Aussentüren:

- Balkontüre: siehe oben
- Eingangstüre beim Windfang: einfache einflügelige Holz-
mit einfach Glasfenster

- Garagentor: Zweiflügeliges, doppelwandiges Tor, außen mit einfacher
Holzverschalung

Angaben zur Gebäudetechnik:

Heizung: die Beheizung erfolgt mit der örtlichen Fernwärme

Warmwasserbereitung: diese erfolgt ebenfalls mit Fernwärme



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65607 St. Johann Sonnseite EINLAGEZAHL 205
BEZIRKSGERICHT Judenburg

 Letzte TZ 661/2018
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
617	GST-Fläche *	809	
	Bauf.(10)	146	
	Gärten(10)	663	Sonnseite 127

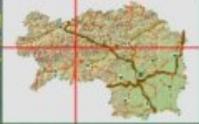
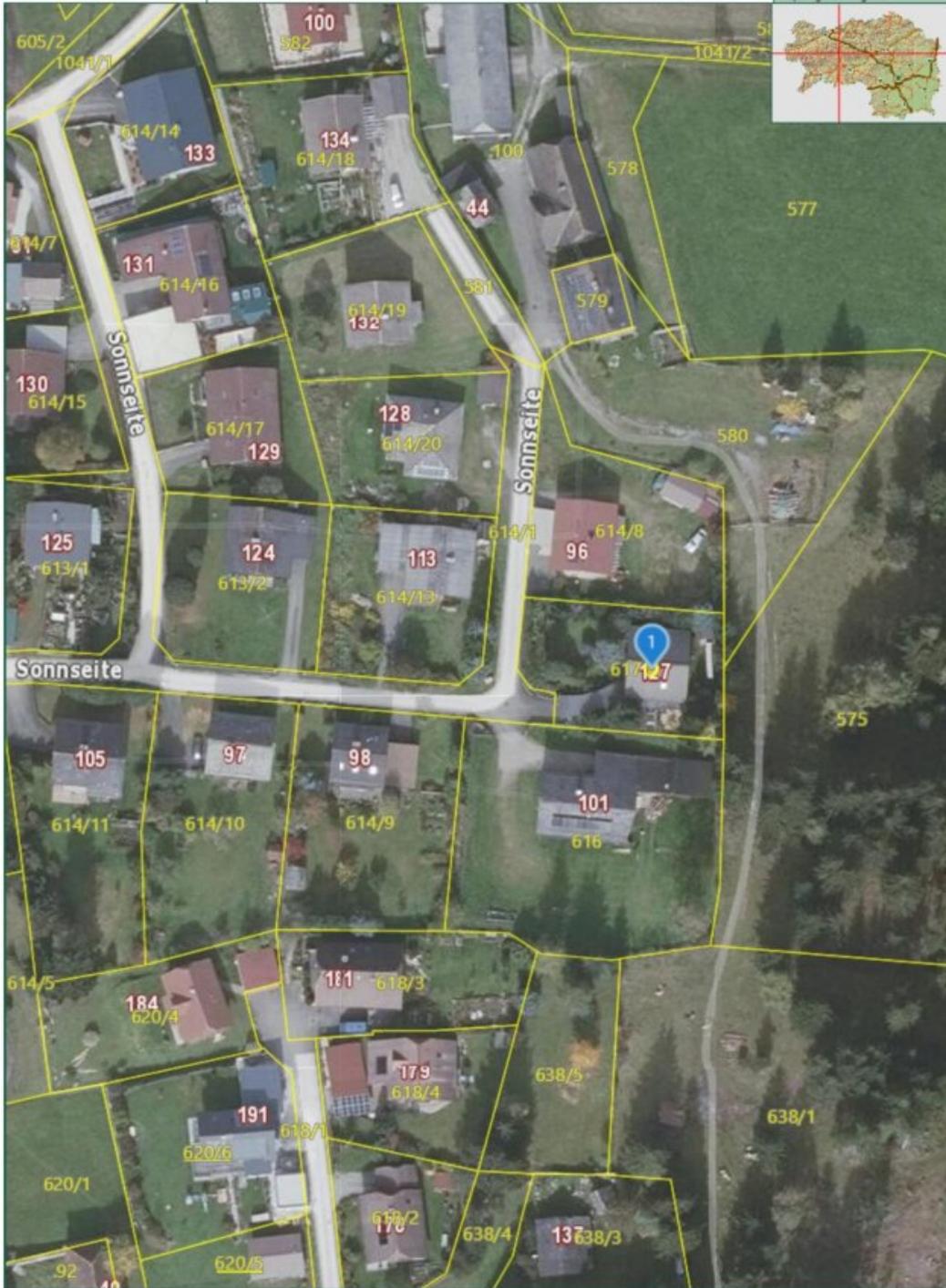
Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 ***** B *****
 2 ANTEIL: 1/2

GEB: ADR:
 a 3212/1996 Kaufvertrag 1996-01-23 Eigentumsrecht
 b 661/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 3 ANTEIL: 1/2

GEB: ADR:
 a 3212/1996 Kaufvertrag 1996-01-23 Eigentumsrecht
 b 661/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****
 1 auf Anteil B-LNR 2
 a 661/2018
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 2 auf Anteil B-LNR 3
 a 661/2018
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.





Elektro Strasser

Beratung/Planung/Installation/Markengeräte

August Strasser, 8762 Oberzeiring, Hauptstraße 11
Telefon: 03571/2270 / Telefax: 03571/2270-13 / E-Mail: post@elektro-strasser.at

Oberzeiring, 06.05.2025

[Redacted address information]

Elektro Attest
Sonnseite 127
8765 St. Johann am Tauern

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Elektroinstallation im Wohnhaus St. Johann a Tauern Sonnseite 127 entspricht den Vorschriften des ÖVE.E8001-6-62 . Wiederkehrende Überprüfung.

Als Schutz gegen zu hohe Berührungsspannung ist die Nullung mit Zusatzschutz Fi-Schutzschalter installiert.

Mit freundlichen Grüßen

Elektro-Unternehmung
August Strasser
8762 Oberzeiring
Telefon 03571/2270

Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Sonnseite 127	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	EG, DG	Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1996
Straße	Sonnseite 127	Katastralgemeinde	St. Johann Sonnseite
PLZ/Ort	8765 St. Johann am Tauern	KG-Nr.	65607
Grundstücksnr.	617	Seehöhe	1073 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, 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 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 eines 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)	130,8 m ²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	104,6 m ²	Heizgradtage	4 973 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	386,3 m ³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	384,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,1 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,99 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,01 m	mittlerer U-Wert	0,82 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	81,87	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 205,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 205,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 249,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 2,13

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 39 899 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 305,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 39 899 kWh/a	HWB _{SK} = 305,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} = 1 002 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 44 210 kWh/a	HEB _{SK} = 338,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,88
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,04
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,08
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 1 816 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 46 026 kWh/a	EEB _{SK} = 352,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 73 702 kWh/a	PEB _{SK} = 563,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn.ern.,SK} = 14 353 kWh/a	PEB _{n.ern.,SK} = 109,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem.,SK} = 59 348 kWh/a	PEB _{em.,SK} = 453,8 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 3 048 kg/a	CO _{2eq,SK} = 23,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 2,21
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	TBW GmbH Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg-Land
Ausstellungsdatum	02.04.2025	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	01.04.2035		
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 gelangt ein **gepflegtes Einfamilien- oder Ferienwohnhaus** in **Siedlungslage in St. Johann am Tauern/Sonnseite**. Neben dem **großen Grundstück** besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die **vielen Räumlichkeiten und Nebengebäude** sowie den guten **Erhaltungs- und Sanierungszustand**.

Das Haus mit seinen knapp **119 m² Wohnnutzfläche** und ca. **70 m² Kellerfläche** verteilt sich auf **3 Geschosse**. Ursprünglich wurde das **Haus ca. 1970 - 1974 errichtet** und vor **ca. 20 Jahren** um das überdachte **Carpport** mit ca. **40 m² für 2 Autos** sowie die **Eingangsüberdachung und -stiege** und den **Windfang erweitert**. Im hinteren Bereich der Liegenschaft gibt es noch eine **Gartenhütte** im Ausmaß von **ca. 8 m²** sowie einen gemütlichen **Pavillion mit 4 m²**.

Das **Kellergeschoss** mit knapp 70 m² lässt sich einerseits von einer Innenstiege, andererseits auch über die ehemalige Garage erreichen. Dort befinden sich ein **Vorraum**, die ehemalige Garage, die derzeit als **Lager- und Werkraum** dient, ein **Vorratsraum**, ein **Holzlagerraum**, ein **WC**, ein **Stüberl mit Tischherd** für gemütliche Feiern, sowie der **Heiz- und Tankraum**. Im Erdgeschoss gelangt man vom später zugebauten **Windfang** in den **Vorraumbereich**, von dort aus lassen sich das **Badezimmer, WC**, die **Küche**, der **Wohn- und Essbereich** sowie ein **Schlafzimmer** erreichen. Ein **weiteres Schlafzimmer** liegt hinter der Küche, vom Wohnbereich aus gelangt man auf den **knapp 18 m² großen Balkon** mit **traumhaftem Blick** auf die **umliegenden Berge**. Im **Dachgeschoss** befindet sich ein **Zimmer mit Schrankraum** sowie **zwei weitere Schlafzimmer** mit Waschbecken und ein **geräumiger Dachraum**. Im **Dachgeschoss** sind bereits **Wasser- und Kanalleitungen vorhanden**, sodass hier problemlos ein zweites **Badezimmer eingebaut werden könnte**.

Die Liegenschaft wurde ca. **1970 - 1974 errichtet** und um die **Flugdachzubauten** sowie den **Windfang** und die **Gartenhütten** samt **Pavillion** vor **ca. 20 Jahren erweitert**. Das Objekt weist einen **guten Erhaltungszustand** auf und wurde überdies erst vor **ca. 20 Jahren saniert**. Teilweise wurden **Böden erneuert**, das **Bad** im EG sowie die **WC-Anlagen** wurden **saniert**, es wurde eine **Wasseraufbereitungsanlage** eingebaut, die Stube im Keller errichtet, die Fenster auf **2-Scheiben-Isolierverglasung** umgebaut, **partiell diverse Wärmedämmmaßnahmen** vorgenommen, das **Dach** mit zusätzlichen Sparren **neu mit PREFA eingedeckt** sowie auch die **Fernwärme** eingeleitet. Obwohl ein **Fernwärmeanschluss** vorliegt, verfügt das Objekt noch über eine **Festbrennstoffheizung** sowie auch über eine funktionierende **Ölheizung** samt 1.000 Liter Tank. Die **Stube im Keller** verfügt über einen **Tischherd**. Für das Wassersystem liegt auch eine kleine **Drucksteigerungsanlage** vor. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler, der über das Heizsystem läuft, allerdings auch elektrisch betrieben werden könnte. Der **Wasserbezug** erfolgt durch eine **nahegelegene Quelle** und nicht über die Ortswasserleitung was zu **niedrigen Wasserkosten** von nur ca. 30 - 40 EUR pro Jahr führt. Die Liegenschaft ist an das **öffentliche Kanalnetz** angeschlossen. Im Objekt ist ein hoher Anteil an

Fliesenböden vorhanden, auch der Keller ist größtenteils gefliest. Überdies finden sich **Linoleum-, Parkett- und Laminatböden** wieder. Die **Zu- und Umbauten** wurden seitens der **Gemeinde genehmigt**, die entsprechenden Bestätigungen liegen vor. Es gibt auch ein **aktuelles Elektroattest** für die Liegenschaft.

Dieses Haus eignet sich optimal für **naturverbundene Paare** oder **Familien**, die ihren Traum vom **Eigenheim oder Ferienhaus** in toller Siedlungslage verwirklichen wollen! Die **Vermietung** des Hauses bzw. die **touristische Vermietung** im Hinblick auf das nahegelegene Ski- und Wandergebiet Hohentauern ist ebenso anzudenken, wodurch dieses Objekt **auch für Anleger interessant** wird. Dieses Haus bietet **vielfältige Möglichkeiten** und wartet darauf, dass **Sie diese ausschöpfen!**

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **809 m² Grundstücksgröße** mit **traumhaften Bergblick** vom **18 m² Balkon**
- **zwei Carportstellplätze, Gartenhütte, Pavillon etc.**
- **ca. 8 m² Gartenhütte** und **4 m² Pavillion**
- **ca. 119 m² Wohnnutzfläche**
- **ca. 70 m² Kellerfläche** inkl. Garage/Werkraum, Lagerräume, WC und Stube
- **knapp 219 m² Gesamtnutzfläche** (inkl. Keller und Dachbodenraum - ohne Nebengebäude und Pavillion)
- **5 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, 2 WCs etc.**
- **gepflegter, verfliester Keller**
- **verschiedenste Sanierungsmaßnahmen** vor ca. 20 Jahren (Fenster, Fernwärme, div. Dämmungen, Zubauten, Dach etc.)
- **guter Erhaltungszustand des Gebäudes**

- **Kaufpreis: 219.900 €**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Sonstige

Geldautomat <6.750m

Bank <6.750m

Post <6.750m

Verkehr

Bus <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap