

**großzügige Mietwohnung mit Charme nahe dem  
Hauptplatz ++ JUDENBURG ++**



**Objektnummer: 6349/1525**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wickenburgstraße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8750 Judenburg
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	157,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	157,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 179,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,85
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	668,08 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	331,01 €
USt.:	99,91 €

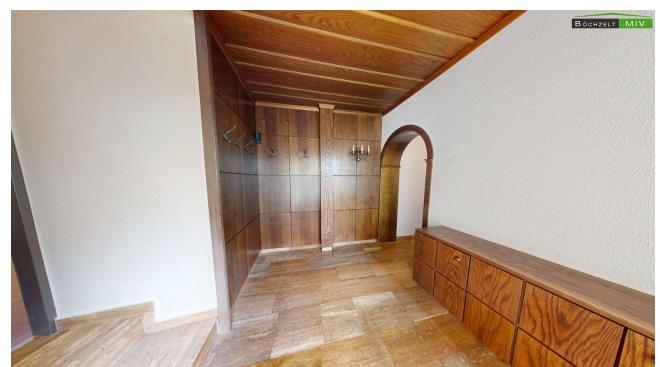
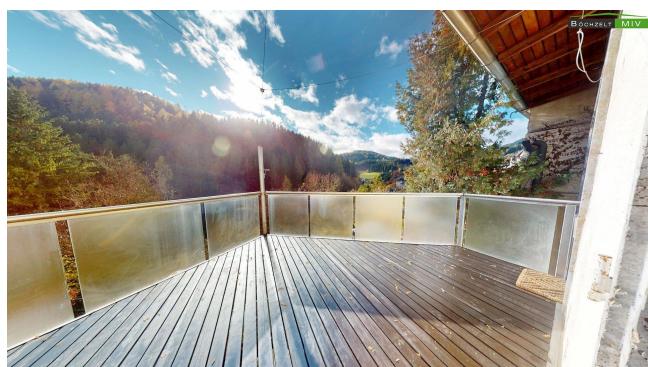
## Infos zu Preis:

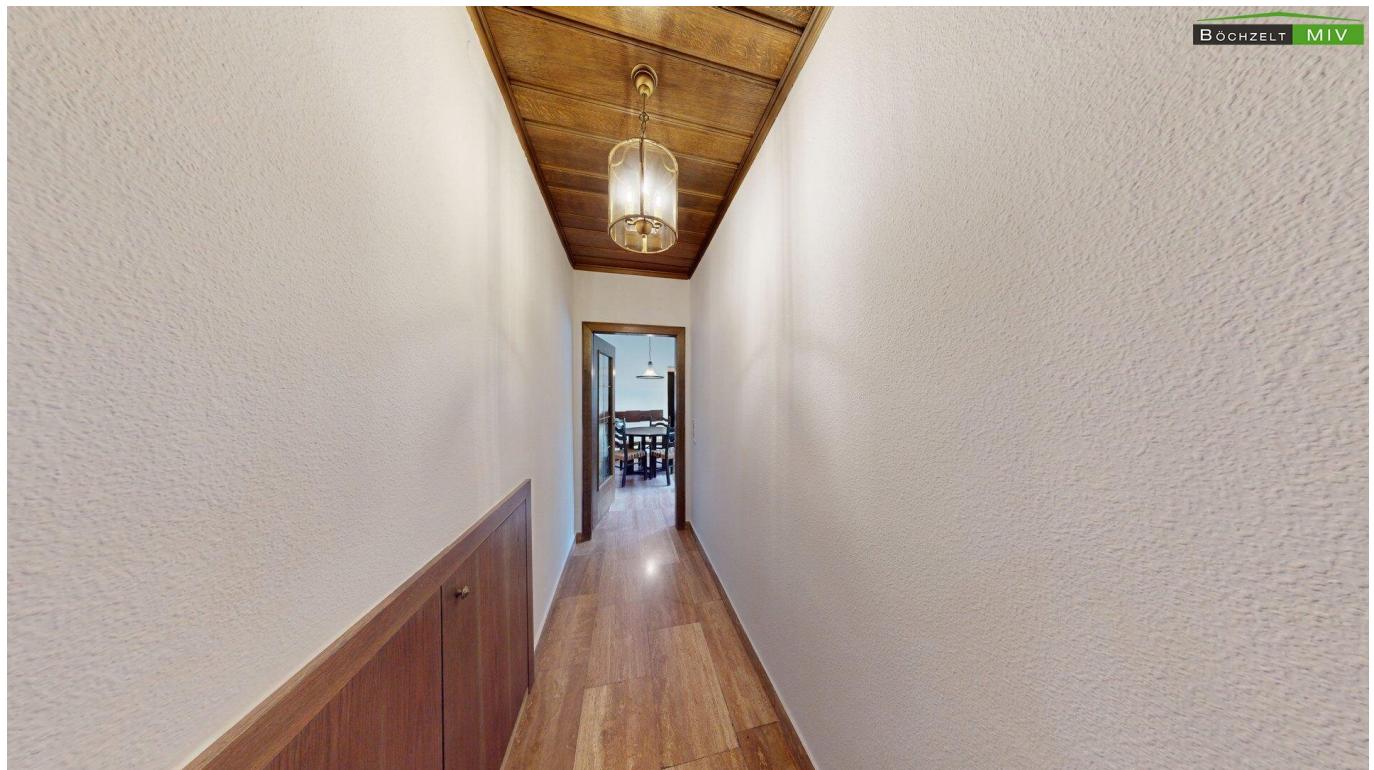
Heizkosten und Strom separat.

## Provisionsangabe:

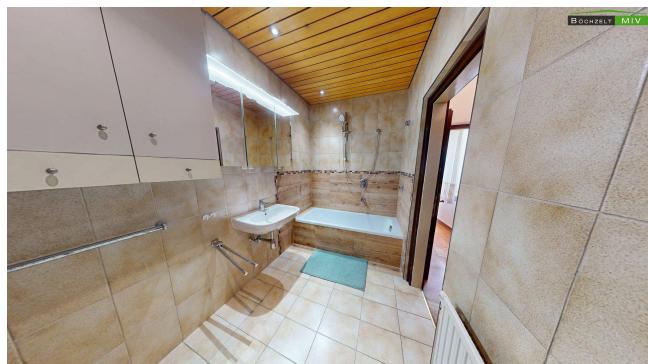
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

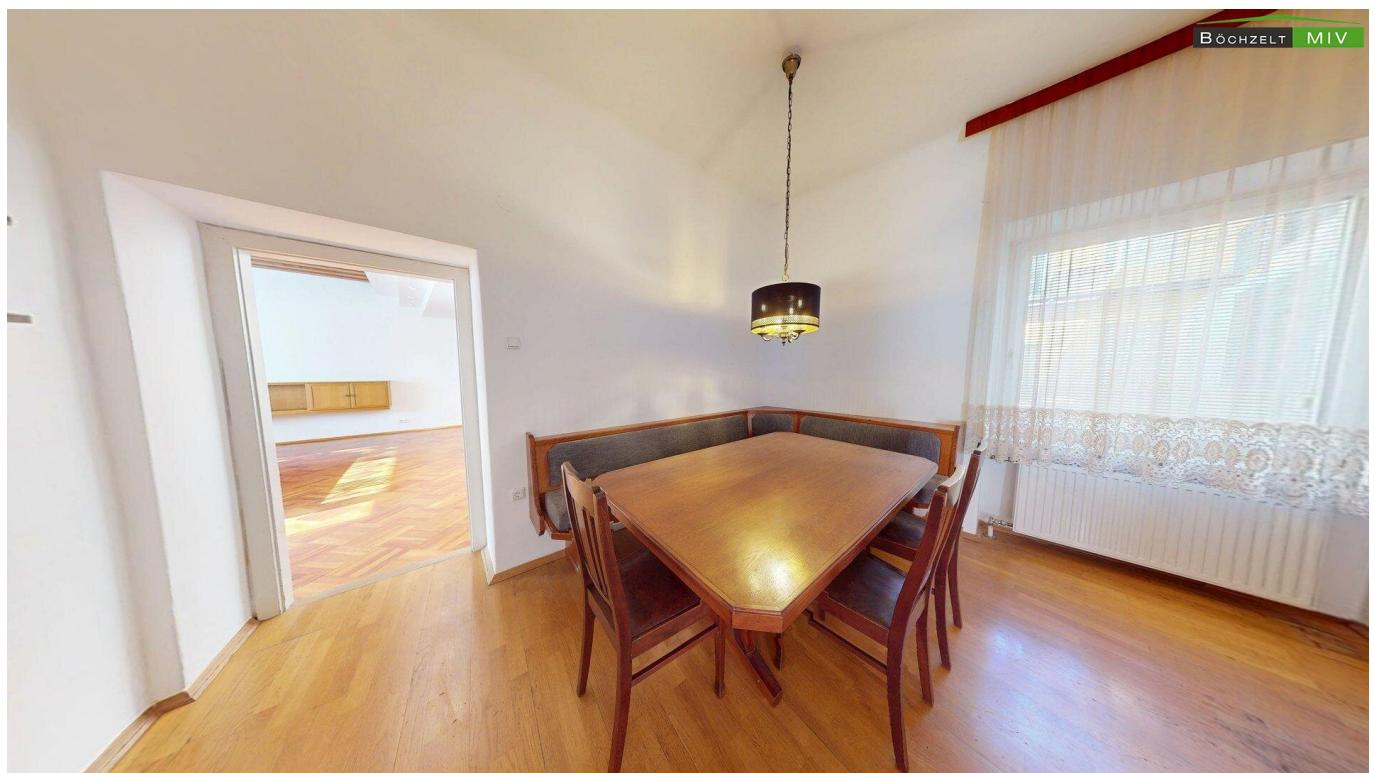
# Ihr Ansprechpartner

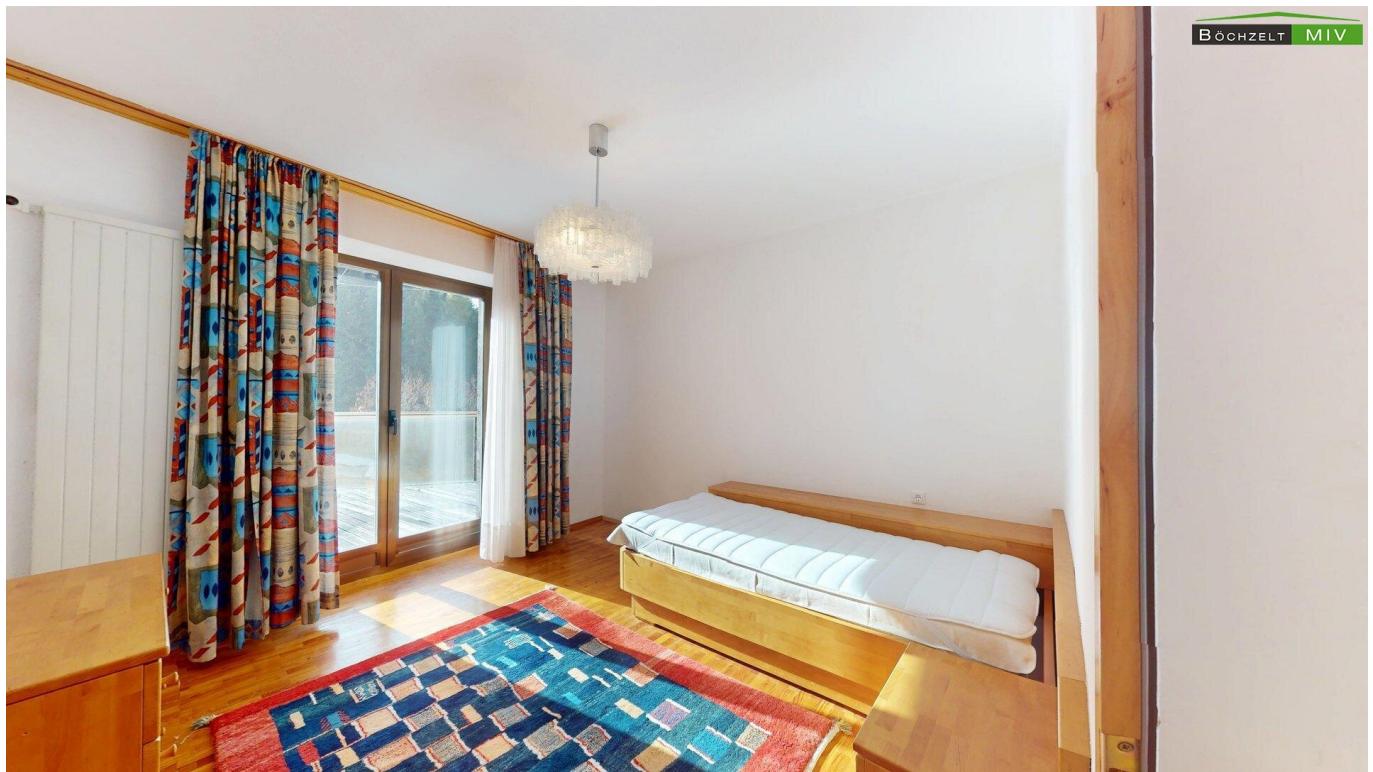




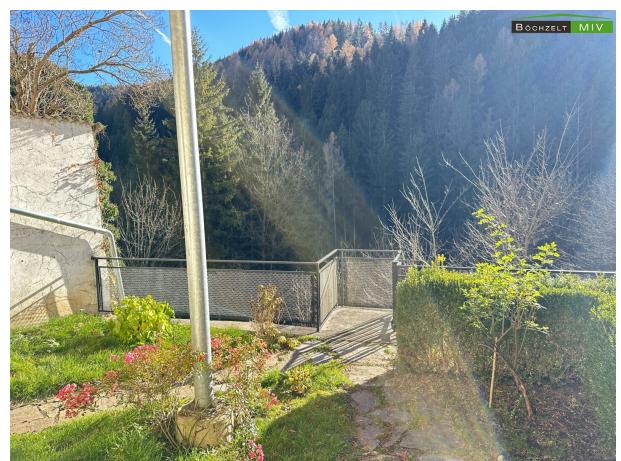
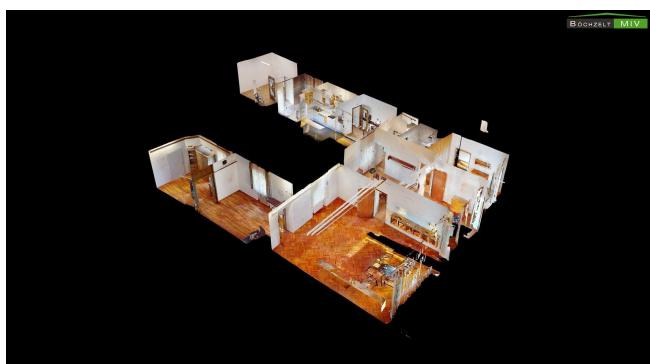














BÖCHZELT MIV

Wohnung 3  
157,57 m<sup>2</sup>

1.06,

# Energieausweis für Wohngebäude

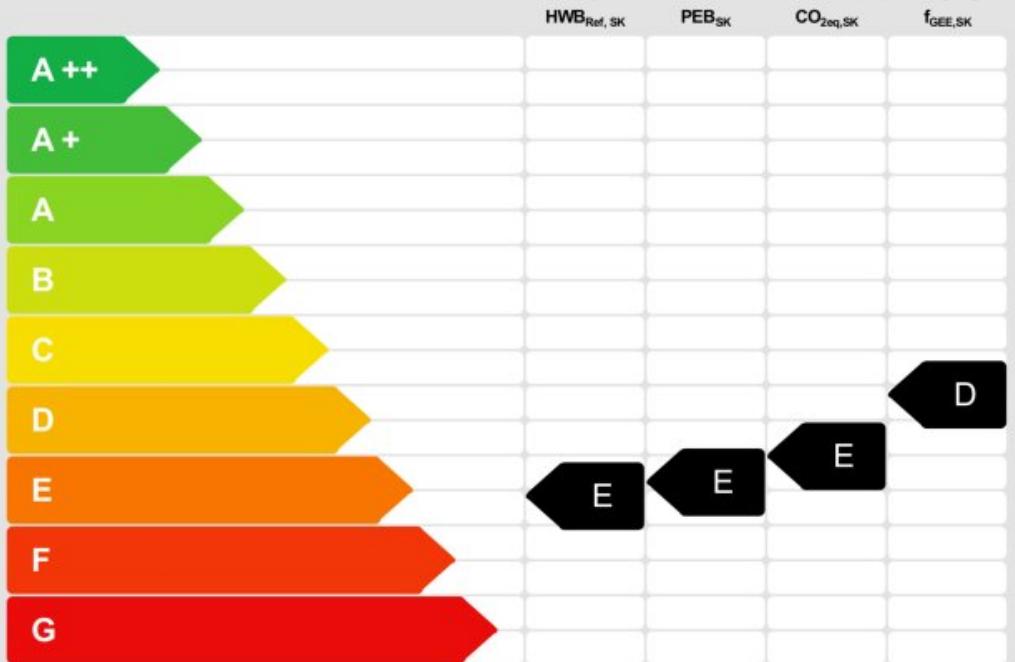
OIB ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



BEZEICHNUNG	Wickenburggasse 2 - Teil Wohnen 2024	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnhaus	Baujahr	vor 1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Wickenburgstraße 2	Katastralgemeinde	Judenburg
PLZ/Ort	8750 Judenburg	KG-Nr.	65013
Grundstücksnr.	.93	Seehöhe	735 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR** jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**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 auffälliger 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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeisung und der Wärmeabgabe sowie auffälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der **Haushaltstrombedarf** 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 Haushaltstrom, abzüglich auffälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energie, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich auffälliger 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>erw</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nerw</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebädestandort. 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 Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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.

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

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBAUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	595,7 m <sup>2</sup>	Heizage	365 d	Art der Lüftung	EA-ART: K
Bezugs-Grundfläche (BF)	476,6 m <sup>2</sup>	Heizgradlage	4.781 K-d	Solarthermie	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1.906,2 m <sup>3</sup>	Klimaregion	Region ZA	Photovoltaik	--- m <sup>2</sup>
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.058,3 m <sup>2</sup>	Norm-AußenTemperatur	-15,3 °C	Stromspeicher	--- kWp
Kompaktheit(A/V)	0,56 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	--- kWh
charakteristische Länge (L <sub>c</sub> )	1,80 m	mittlerer U-Wert	0,83 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	Stromdirekt
Teil-BGF	--- m <sup>2</sup>	LEK <sub>r</sub> -Wert	65,27	RH-WB-System (primär)	—
Teil-BF	--- m <sup>2</sup>	Bauweise	sehr schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	Gaskessel
Teil-V <sub>B</sub>	--- m <sup>3</sup>				---

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse		Nachweis über Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmeverbrauch	HWB <sub>Ref,RK</sub> =	126,3 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht nicht	HWB <sub>Ref,RK,nf</sub> = 59,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmeverbrauch	HWB <sub>RK</sub> =	126,3 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> =	191,5 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> =	1,72	entspricht nicht	f <sub>GEE,RK,nf</sub> = 0,95
Erneuerbarer Anteil	—	—	entspricht nicht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmeverbrauch	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	106.858 kWh/a	HWB <sub>Ref, SK</sub> =	179,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmeverbrauch	Q <sub>h,SK</sub> =	106.858 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	179,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmeverbrauch	Q <sub>hw</sub> =	6.088 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> =	139.238 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	233,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ, WW</sub> =	1,16
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ, RH</sub> =	1,24
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ, H</sub> =	1,23
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>hHSE</sub> =	13.567 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> =	152.806 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	256,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	180.804 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	303,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nern,SK</sub> =	167.351 kWh/a	PEB <sub>nern,SK</sub> =	280,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,ern,SK</sub> =	13.453 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> =	22,6 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> =	29.909 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> =	50,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> =	1,85
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE, SK</sub> =	— kWh/a	PVE <sub>Export,SK</sub> =	— kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn
Ausstellungsdatum	17.10.2024	Unterschrift
Gültigkeitsdatum	16.10.2034	
Geschäftszahl	EJ061-18	

Energieagentur Obersteiermark GmbH  

 Holzinnovationszentrum 12  
 A-8740 Zeltweg  
 Telefon: 0 35 77 / 26 664  
<http://www.eao.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.

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

# Objektbeschreibung

Großzügige, teilmöblierte Mietwohnung – perfekt für Familien mit zwei Kindern, die ein ruhiges Zuhause mit viel Platz suchen.

Zur Vermietung gelangt eine **teilmöblierte Mietwohnung** mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 157,57 m<sup>2</sup>** sowie einem **großen, sonnigen Balkon**, die **ab sofort bezogen** werden kann. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock eines charmanten Altbaus** und ist bequem **mit dem Lift erreichbar**.

## Raumaufteilung:

- einladender **Vorraum**
- **möblierte Küche**
- **Esszimmer**
- **Wohnzimmer**
- **zwei geräumige Schlafzimmer**
- **Arbeitszimmer** mit einer Türe nach draußen
- mögliches **drittes Schlafzimmer** (zw. Arbeitszimmer & Wohnzimmer)
- **Badezimmer mit Badewanne und WC** (teilsaniert)
- **Abstellraum**
- *2 Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind nach **Süden** ausgerichtet und verfügen über einen großzügigen **Balkon***

- Haustiere: nach Vereinbarung

Die Wohnung ist **teilmöbliert**; auf Wunsch können **vorhandene Möbelstücke nach Rücksprache entfernt** werden.

Das Haus verfügt über einen **Personenaufzug** und wird mittels **Gas-Zentralheizung** beheizt.

Sonnige Tage können am großzügigen, **südseitig** ausgerichteten **Balkon** genossen werden der von beiden Schlafzimmern sowie vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Unmittelbar darunter im Erdgeschoss befindet sich ein **kleiner Gemeinschaftsgarten** der ebenfalls genutzt werden kann. Auch ein kleines **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet!

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großzügigen Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung und angenehmem Wohnambiente –vereinbaren Sie gerne einen **unverbindlichen Besichtigstermin** unter **03512 / 822 37!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <200m  
Krankenhaus <525m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <450m  
Kindergarten <675m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <7.400m

#### **Sonstige**

Bank <100m

Geldautomat <225m

Post <375m

Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.050m

Bahnhof <825m

Flughafen <7.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap