

**SANIERUNG 2025: Einfamilienwohnhaus mit 6 Zimmern in  
bester Lage +++ Knittelfelds +++**



Außenansicht

**Objektnummer: 6349/1539**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghegastraße 22
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	132,34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	215,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	63,73 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 132,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.851,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



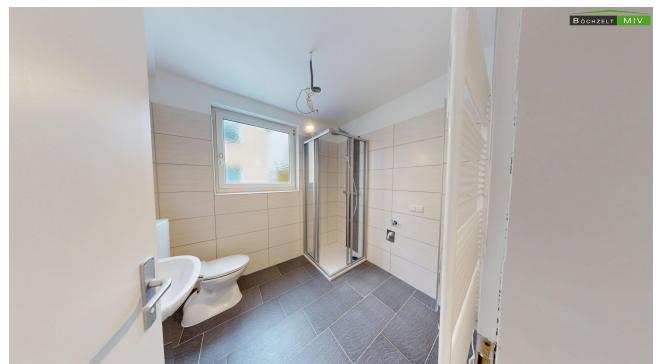
**Tobias Weikl**





BÖCHZELT MIV













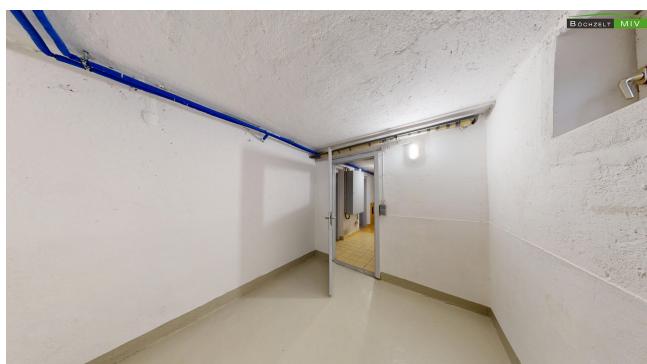




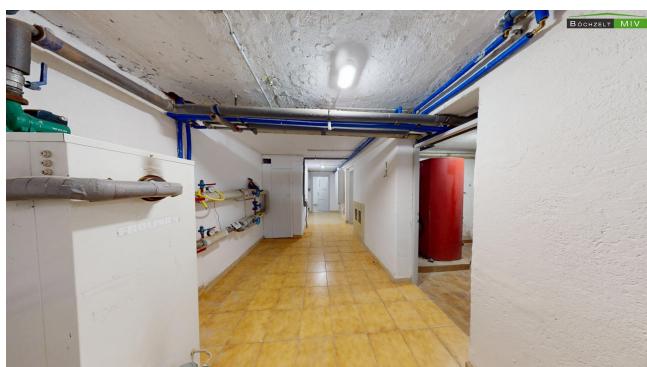


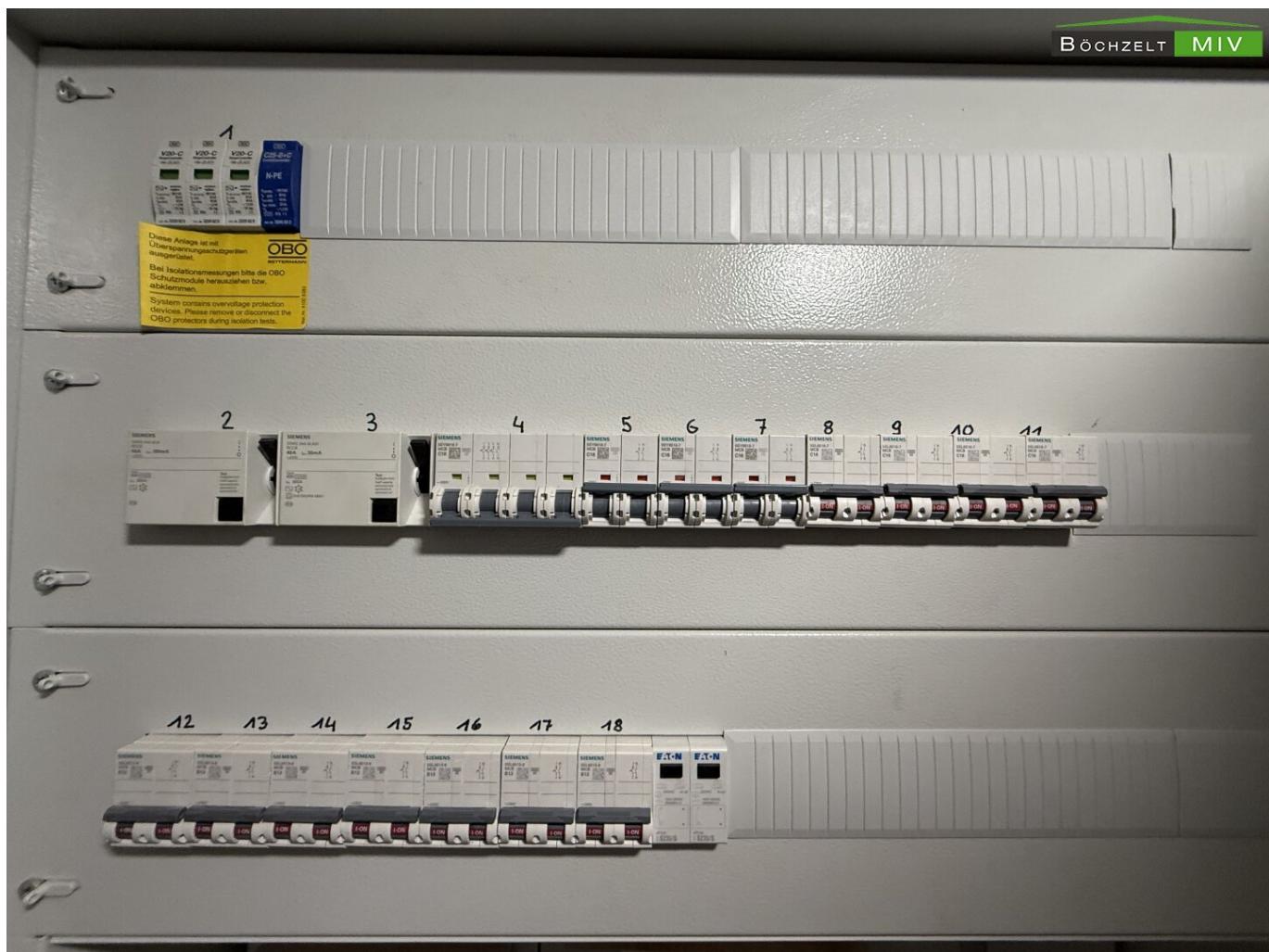












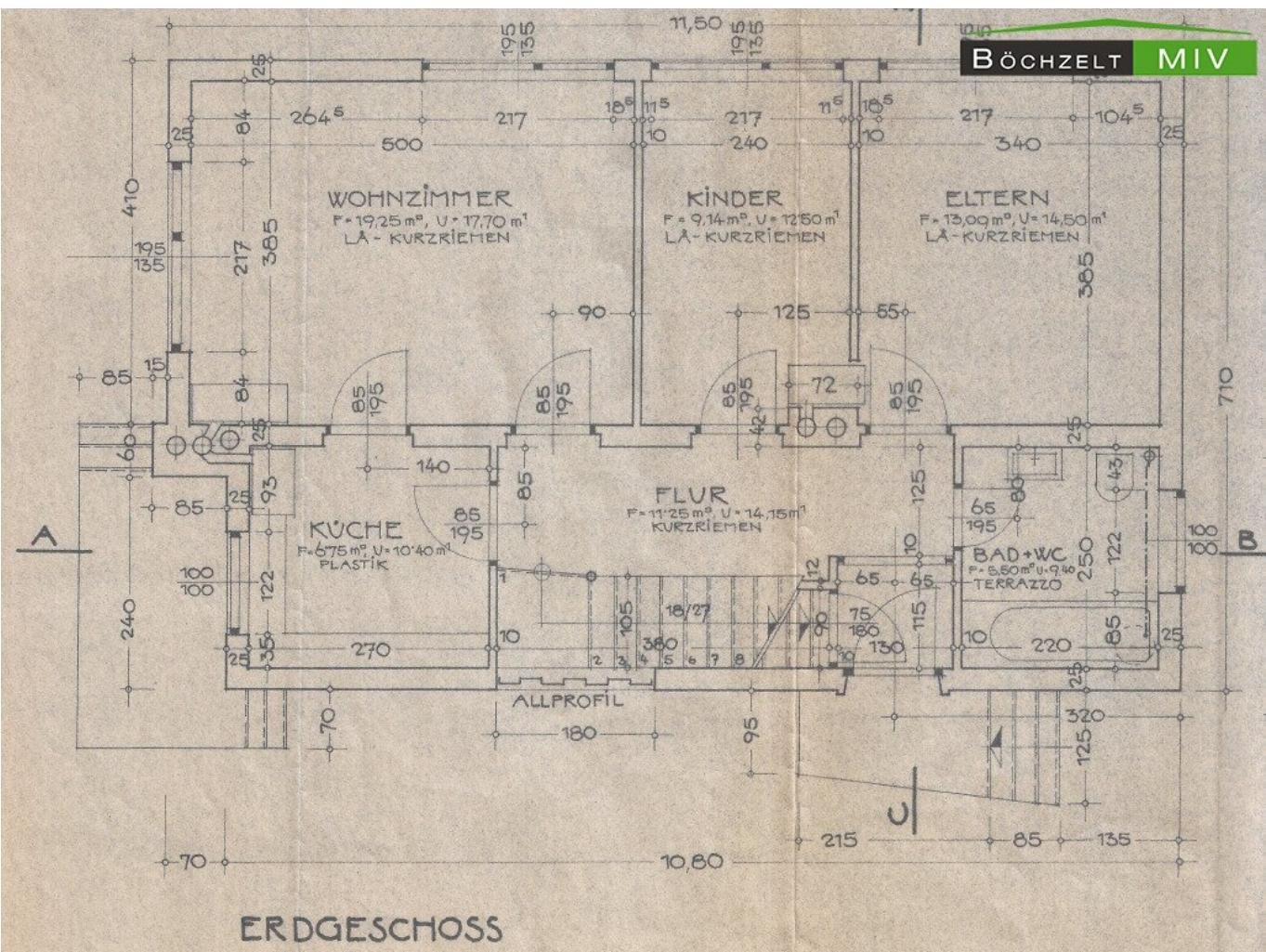
BÖCHZELT MIV

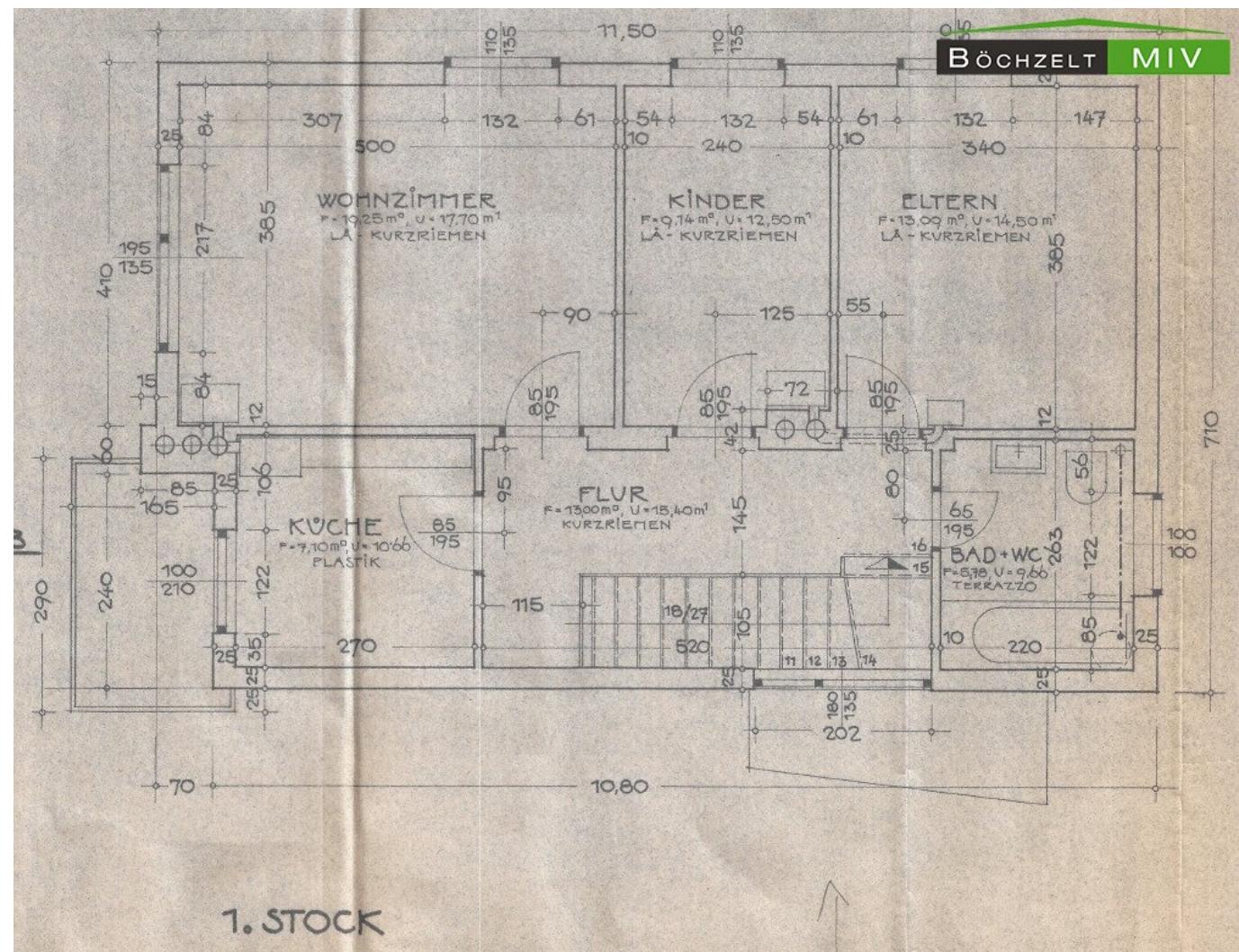


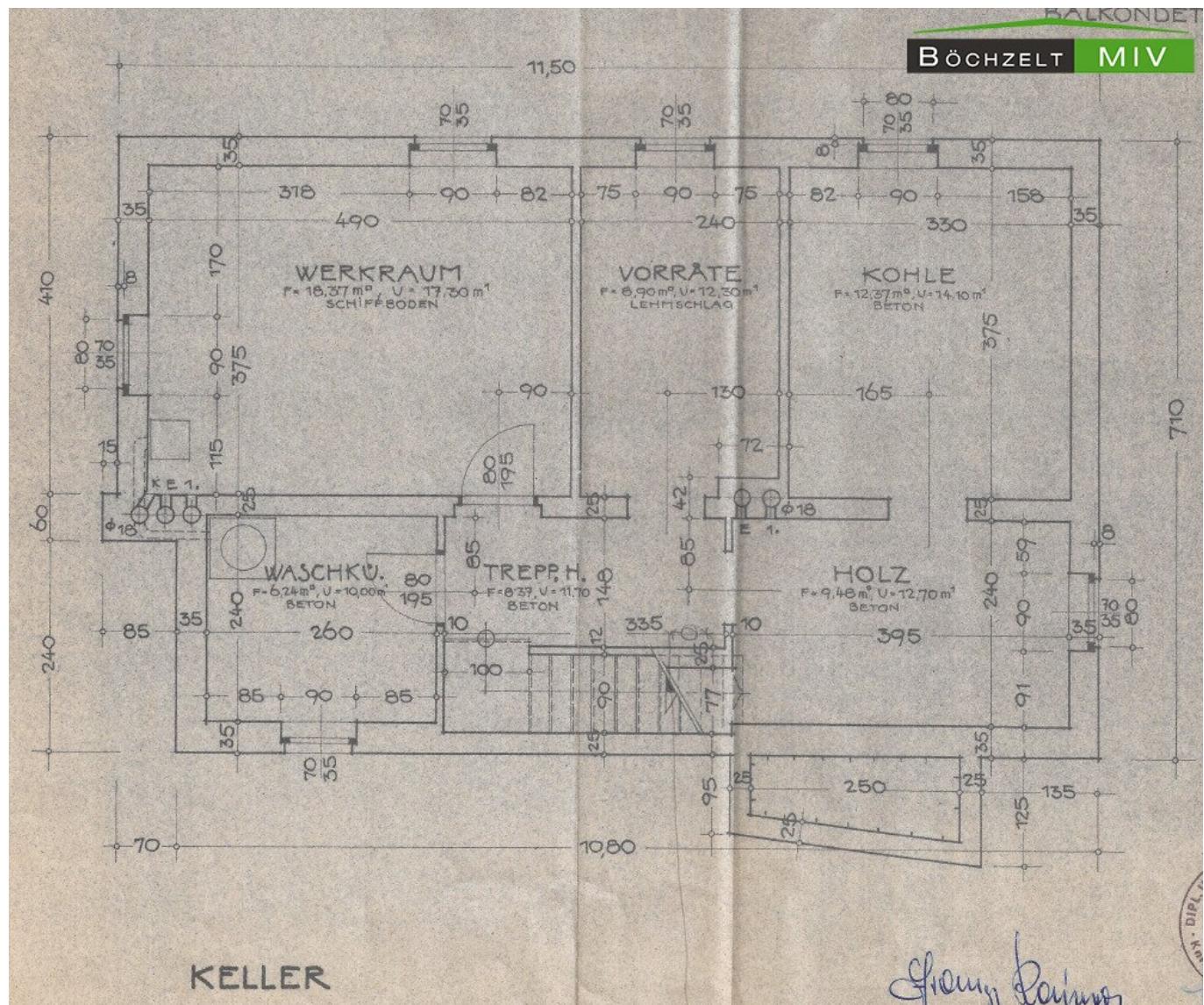
BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV









Matterport Property Report:

Ghegastraße 22, Knittelfeld

Gross Floor Area - Full Property 226,1 m<sup>2</sup> | Floor 2 74,3 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on  
 Matterport®





Matterport Property Report:

Ghegastraße 22, Knittelfeld

Gross Floor Area - Full Property 226,1 m<sup>2</sup> | Floor 3 75,1 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

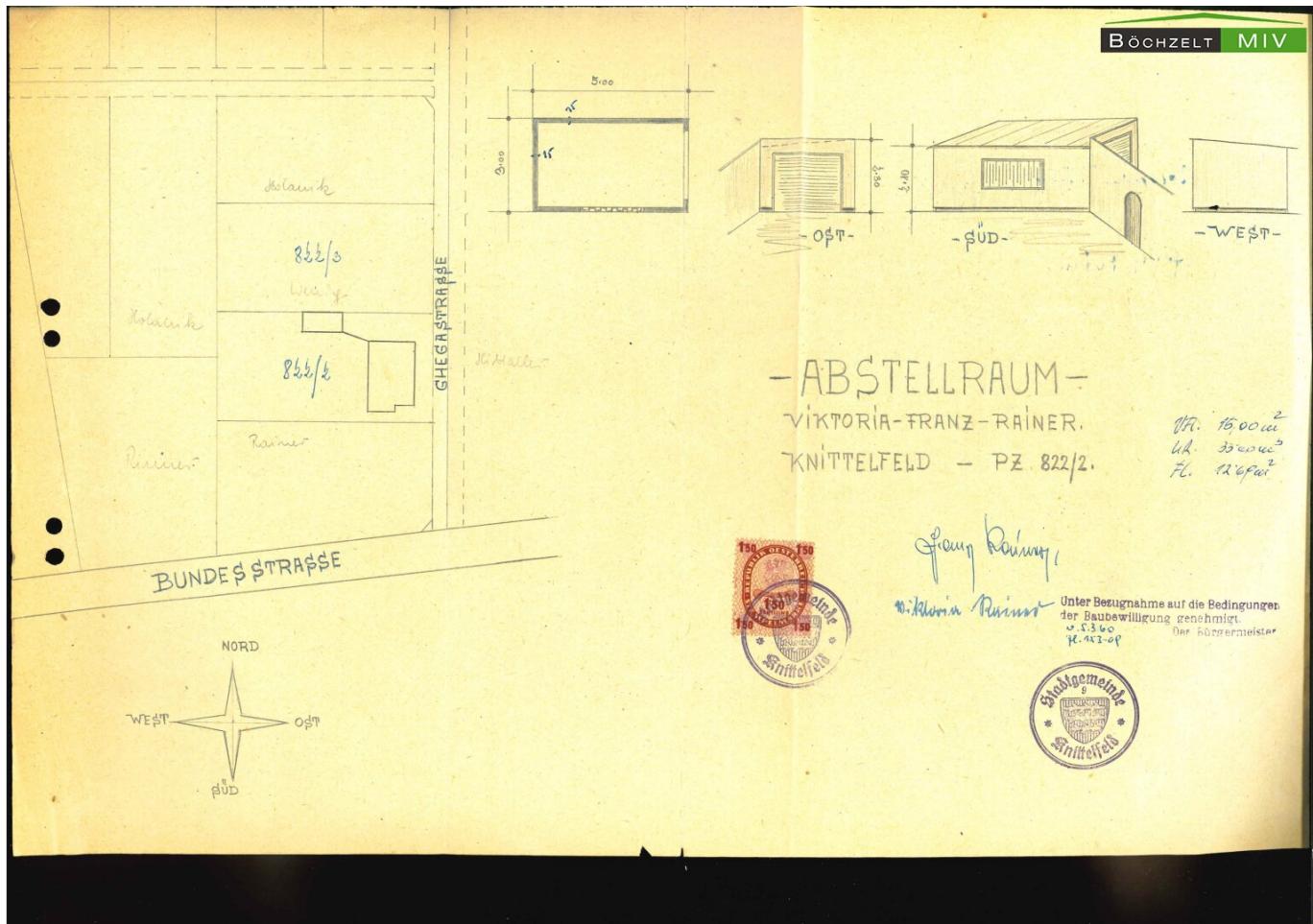
Visit 3D space on  
 Matterport®



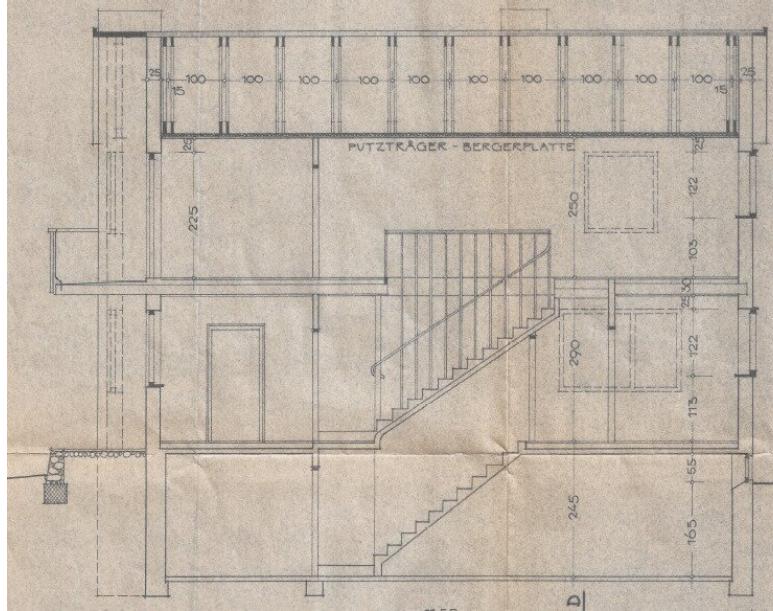
**Matterport Property Report:****Ghegastraße 22, Knittelfeld**Gross Floor Area - Full Property 226,1 m<sup>2</sup> | Floor 1 76,7 m<sup>2</sup>

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

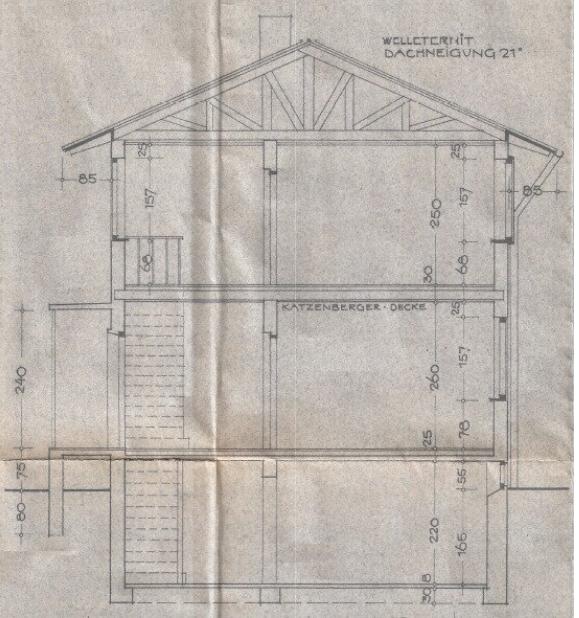
Visit 3D space on  
 Matterport®



## SCHNITT A-B

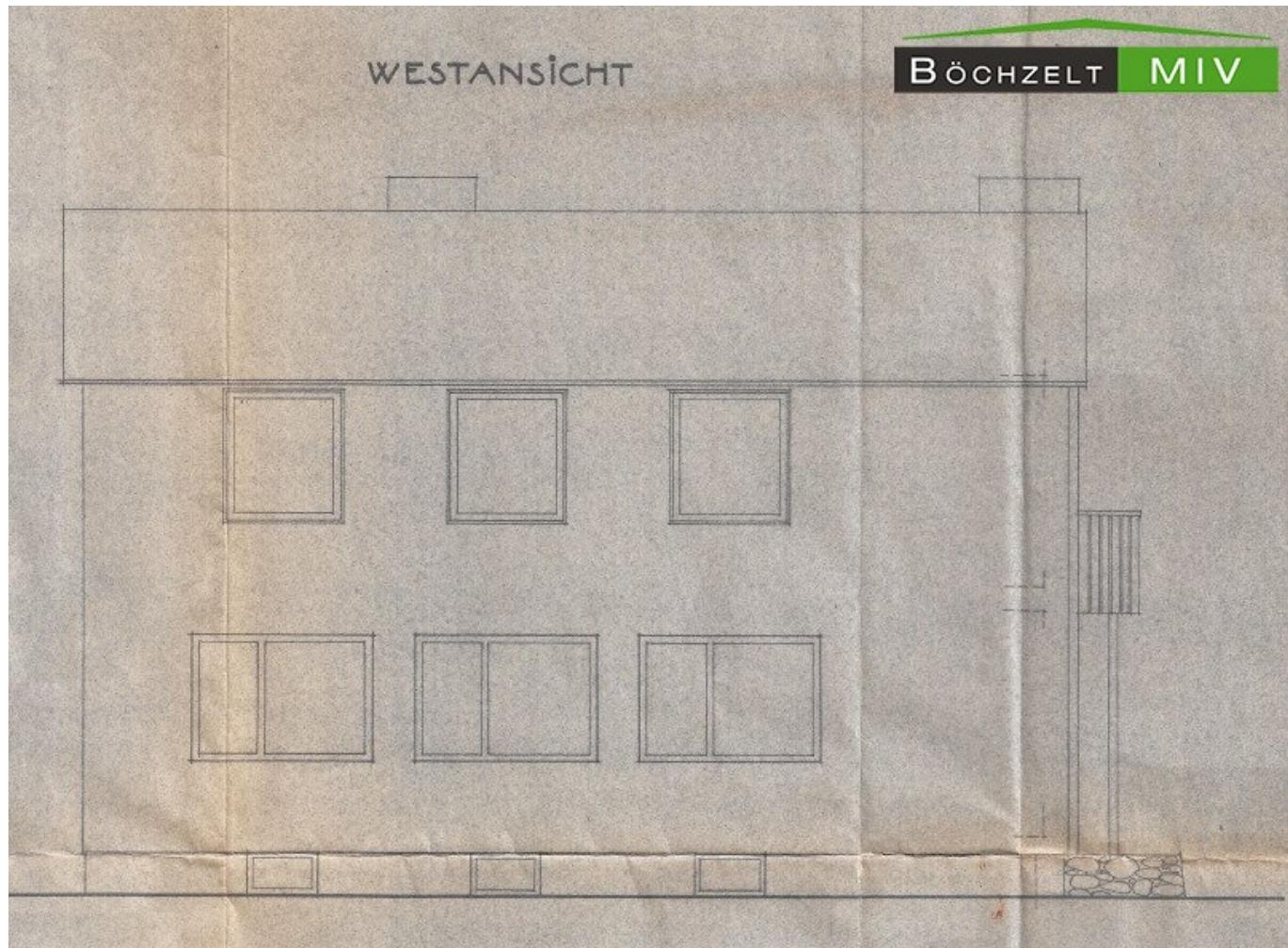


BÖCHZELT MIV

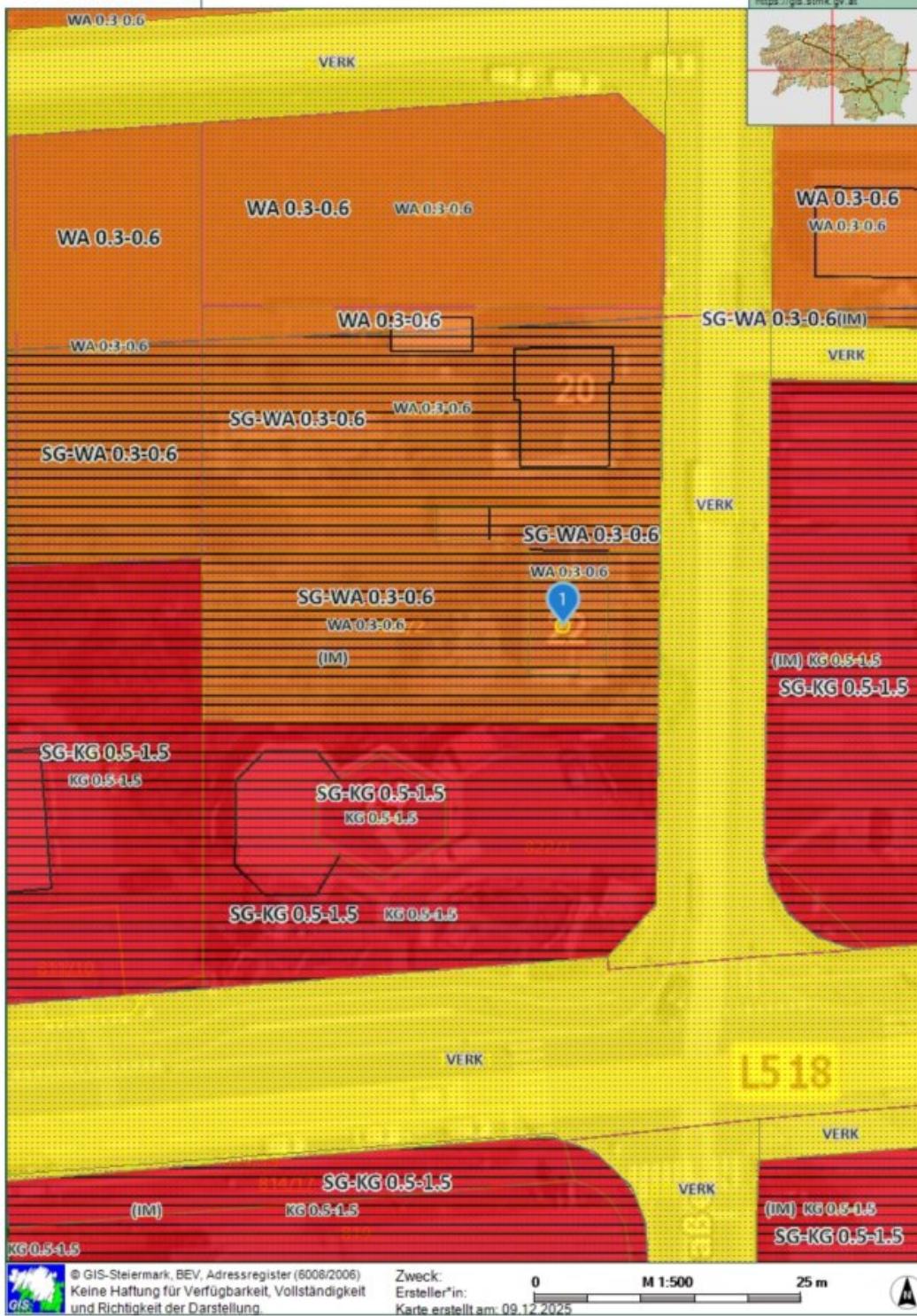


WESTANSICHT

BÖCHZELT MIV







# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

BEZEICHNUNG	Enzinger Vermietungs GmbH	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1960
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	1999, 2025
Straße	Ghegastraße 22	Katastralgemeinde	Knittelfeld
PLZ/Ort	8720 Knittelfeld	KG-Nr.	65116
Grundstücksnr.	822/2, 1526	Seehöhe	656 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 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 gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger 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 Haushaltstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergoeffizienz-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>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nonern</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** 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 Gesamtenergoeffizienz 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 - 2018-06, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHE  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

## GEBÄUDEKENNDATEN

	Wohnen	EA-Art:			
Brutto-Grundfläche (BGF)	159,9 m <sup>2</sup>	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	128,0 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4433 Kd	Solarthermie	- m <sup>3</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	479,8 m <sup>3</sup>	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	383,1 m <sup>2</sup>	Norm-AußenTemperatur	-16,0 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,80 1/m	Soll-InnenTemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	1,25 m	mittlerer U-Wert	0,490 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>v</sub> -Wert	45,68	RH-WB-System (primär)	Fernwärme
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 97,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 97,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 138,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 1,32
Erneuerbarer Anteil	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 21 191 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 132,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 20 904 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 130,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 1 226 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> = 26 207 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 163,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 2,49
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,09
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,17
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 2 222 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEBSK</sub> = 28 429 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 177,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 45 557 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 284,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBnern,SK</sub> = 9 723 kWh/a	PEB <sub>nern,SK</sub> = 60,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBern,SK</sub> = 35 834 kWh/a	PEB <sub>ern,SK</sub> = 224,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 2 078 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 13,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 1,35
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVESK</sub> = 0 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Steinberger Bau GmbH
Ausstellungsdatum	16.12.2025	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	15.12.2035		
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 **erst kürzlich saniertes Einfamilienhaus** in **zentraler Lage Knittelfelds**. Neben dem **großen Grundstück** besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die **vielen Räumlichkeiten und Nebengebäude** und den guten **Erhaltungs- und Sanierungszustand**.

Das Haus mit seinen knapp **133 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** und ca. **64 m<sup>2</sup> Kellerfläche** verteilt sich auf **3 Geschosse**. Ursprünglich wurde das **Haus**, sowie das **Nebengebäude 1960 errichtet** und **2025 umfassend saniert**. Der **asphaltierte Außenbereich** bietet Platz für weitere **2 - 3 Fahrzeuge zum Parken**, teilweise unter Dach im **Carport** nördlich des Hauses. Anschließend an das Carport ist ein **Abstellraum bzw. kleine Garage** vorhanden mit **ca. 12,24 m<sup>2</sup>**. Situiert im hinteren Bereich der Liegenschaft gibt es noch eine **Gartenhütte** im Ausmaß von **ca. 7,18 m<sup>2</sup>**.

Das **Kellergeschoss** mit knapp 63,73 m<sup>2</sup> lässt sich von einer Innenstiege erreichen. Dort befindet sich neben **diversen Lager- und Kellerräumlichkeiten** auch der **ehemalige Heizraum** mit dahinterliegendem Brennstofflagerraum, sowie im Hauptbereich des Kellers auch die derzeitige **Haustechnik** (Fernwärmeübernahmestation, Warmwasserboiler, sowie neuer Elektroverteiler). Das **Erdgeschoss** mit seinen knapp 64,98 m<sup>2</sup> besteht aus dem **Windfang**, einem **Vorraum**, einem **sanierten Badezimmer samt Dusche und WC**, einem **geräumigen Wohnzimmer** von dem man auf die **knapp 12,8 m<sup>2</sup> Terrasse** gelangt, sowie einem **geräumigen Esszimmer** mit dahinterliegender, **halboffener Küche**. Hinter der Küche im Außenbereich besteht ein kleiner, ca. 5,5 m<sup>2</sup> großer Balkon, der allerdings nur von außen begangen werden kann. Im **Dachgeschoss** mit seinen knapp **67,36 m<sup>2</sup>**, befinden sich insgesamt **4 Schlafzimmer**, ein **Vorraum**, sowie ein weiteres **saniertes Badezimmer mit moderner Walk-In-Dusche und WC**. Vom südseitigen Schlafzimmer gelangt man auf einen weiteren, ca. **4,56 m<sup>2</sup> großen Balkon**.

Die Liegenschaft wurde ca. **1960 errichtet** und erst **2025 umfassend saniert**: Dabei wurde die gesamte **Elektrik** des Hauses **erneuert**, beide **Badezimmer** entkernt und **saniert**, das **Dach** um ein **Kaltdach** ergänzt und neu gedeckt (**Dachsanierung**), die **Fliesen** im **Außenbereich**, sowie teilweise im **Keller** neu verlegt, sämtliche **Bodenbeläge** im Haus ausgetauscht, die **Innenstiegen** **saniert**, die Liegenschaft innen komplett neu gespachtelt und **gemalen**, die **Fassade** außen gänzlich **neu gemalt**, teilweise **neue Leitungen verlegt** sowie Innentüren saniert. Um ca. **2000** wurde bereits die **Außenfassade gedämmt** und **neue 2-fach-verglaste Fenster** mit **Rollläden** montiert. Im Objekt sind **Fliesen-, Vinyl- und Parkettböden** verbaut, im Kellergeschoss finden sich teilweise neben Verfliesungen auch Beschichtungen, sowie Vinylböden wieder. Die Liegenschaft wird mit **Fernwärme** beheizt, für die Warmwasseraufbereitung ist ein Boiler vorhanden. Die **Außenanlagen** sind **sehr gepflegt**, der Garten bietet überdies **noch genügend Platz für weitere Ideen**, wie z. B. die Errichtung

eines Pooles, eines Wintergartens oder ähnlichem. Das Objekt ist **sofort bezugsfertig!**

Dieses Haus eignet sich optimal für **Paare** oder **Familien**, die ihren Traum vom Eigenheim in toller zentraler Lage Knittelfelds verwirklichen wollen! Die **umfassende Sanierung von Dach, Elektrik, Badezimmer, Böden, Türen, Keller, Fassade etc.** gewährleisten die **sofortige Einzugsmöglichkeit** in Ihr neues Zuhause!

#### **Eckdaten und Ausstattungshighlights:**

- **855 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße in perfekter Lage in Knittelfeld**
- **Abstellraum/Garage, Carport, Gerätehütte etc.**
- **ca. 7,18 m<sup>2</sup> Gartenhütte**
- **ca. 132,34 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** (ohne Keller, Carport, Abstellraum, Gerätehütte)
- **ca. 63,73 m<sup>2</sup> Kellerfläche**
- **ca. 12,8 m<sup>2</sup> westseitige Terrasse**
- **ca. 10,06 m<sup>2</sup> Balkonfläche auf 2 Geschossen**
- **knapp 215,49 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche** (inkl. Keller, Gartenhütte, Abstellraum/Garage - ohne Carport)
- **4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, 2 sanierte Bäder etc.**
- **gepflegter, teilweise verfliester Keller**
- **verschiedenste Sanierungsmaßnahmen** erst **2025** (Dach, Elektrik, Badezimmer, Böden, Türen, Keller, Fassadenmalerei etc.)

- **Fassadendämmung, Kunststofffenster mit Rollläden, Fernwärme etc.**
- **sehr guter Erhaltungszustand des Gebäudes**
- **Kaufpreis: 399.000 €**

**ACHTUNG:** Ab 01.04.2024 **entfällt** die **Grundbucheintragungsgebühr** 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!

Für die Gartenhütte sowie das Carport, waren keine Unterlagen im Bauakt auffindbar, es handelt sich dabei grundsätzlich jedoch um rein meldepflichtige Bauvorhaben gemäß § 21 Stmk. Baugesetz, sodass die Genehmigungen dafür einfach nachgeholt werden können.

Vereinzelt wurden Bilder mittels KI bearbeitet (Änderung Belichtung, Entfernung Nebel, Entfernung von Personen und Fahrzeugen etc.).

*Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weikl steht Ihnen gerne unter [0660/4740573](tel:06604740573) für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.*

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 <600m

Apotheke <525m

Krankenhaus <700m

### **Kinder & Schulen**

Schule <575m

Kindergarten <550m

**Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <1.150m

Einkaufszentrum <5.100m

**Sonstige**

Bank <700m

Geldautomat <700m

Post <1.050m

Polizei <1.575m

**Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.200m

Bahnhof <1.825m

Flughafen <5.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap