

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 m²
Nutzfläche:	215,49 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	63,73 m²
Heizwärmebedarf:	D 132,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.851,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tobias Weigl

















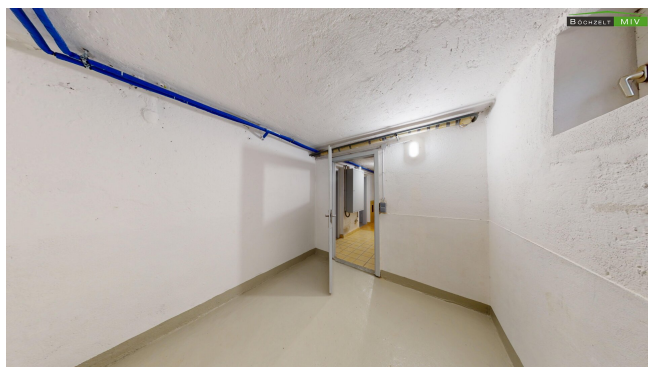




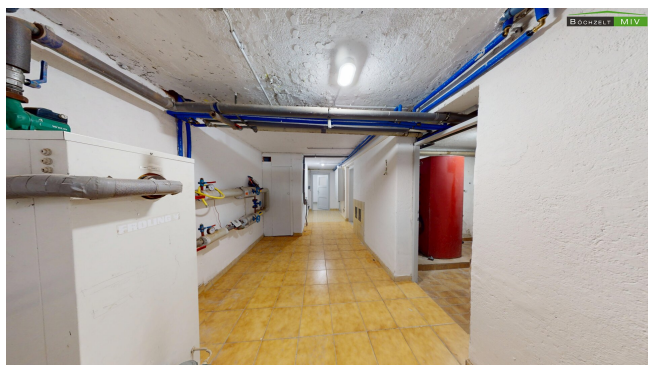


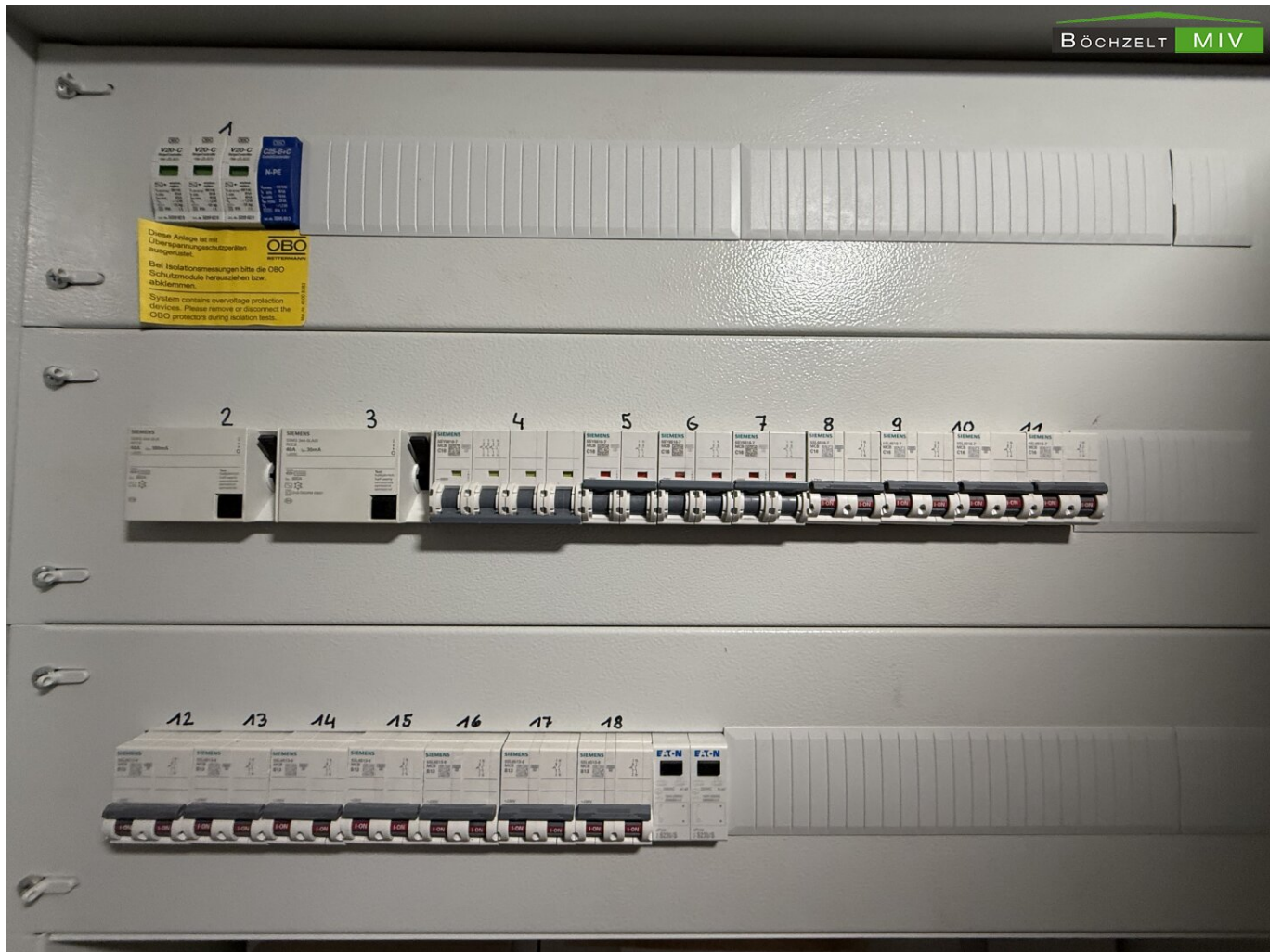




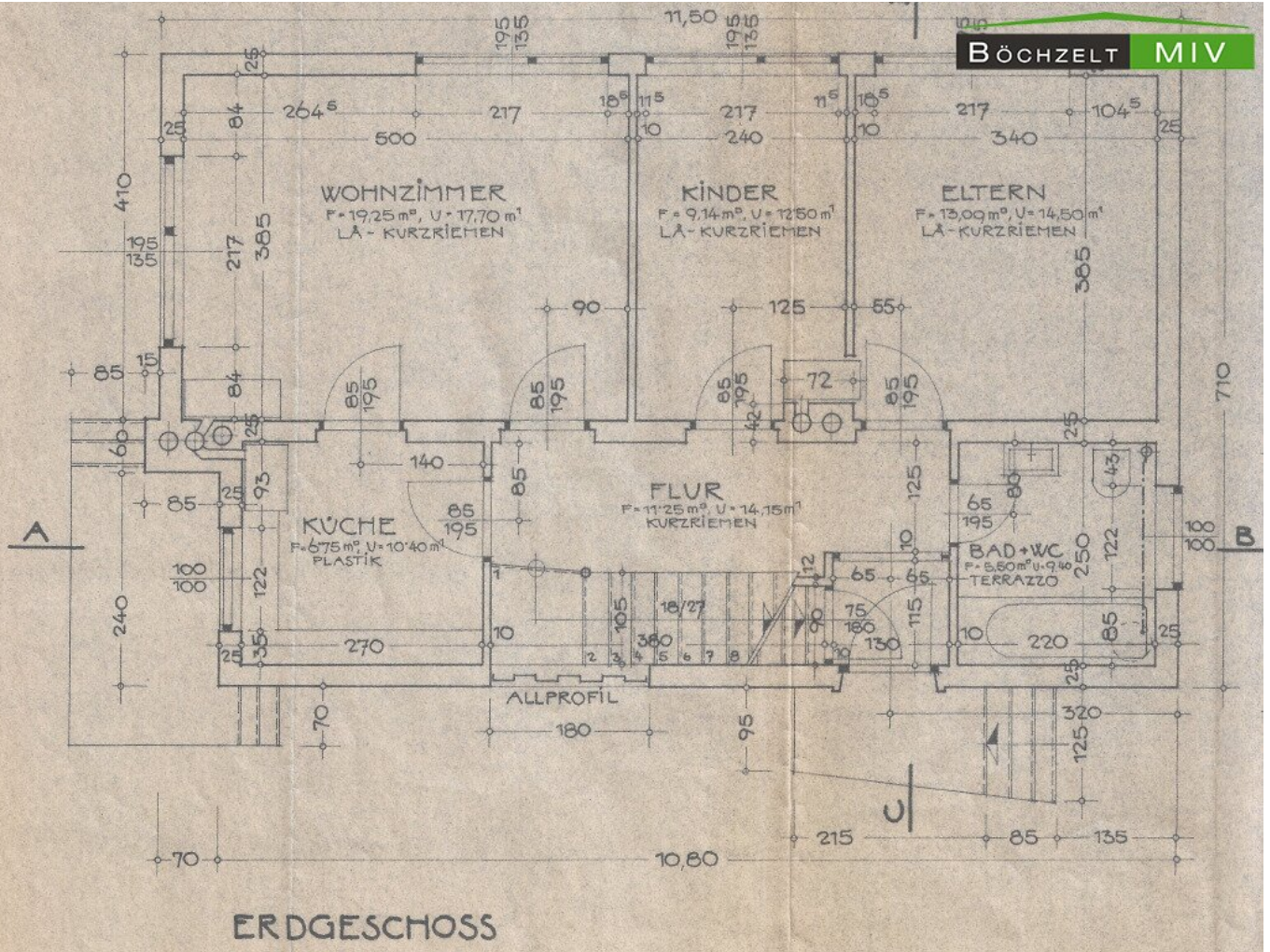


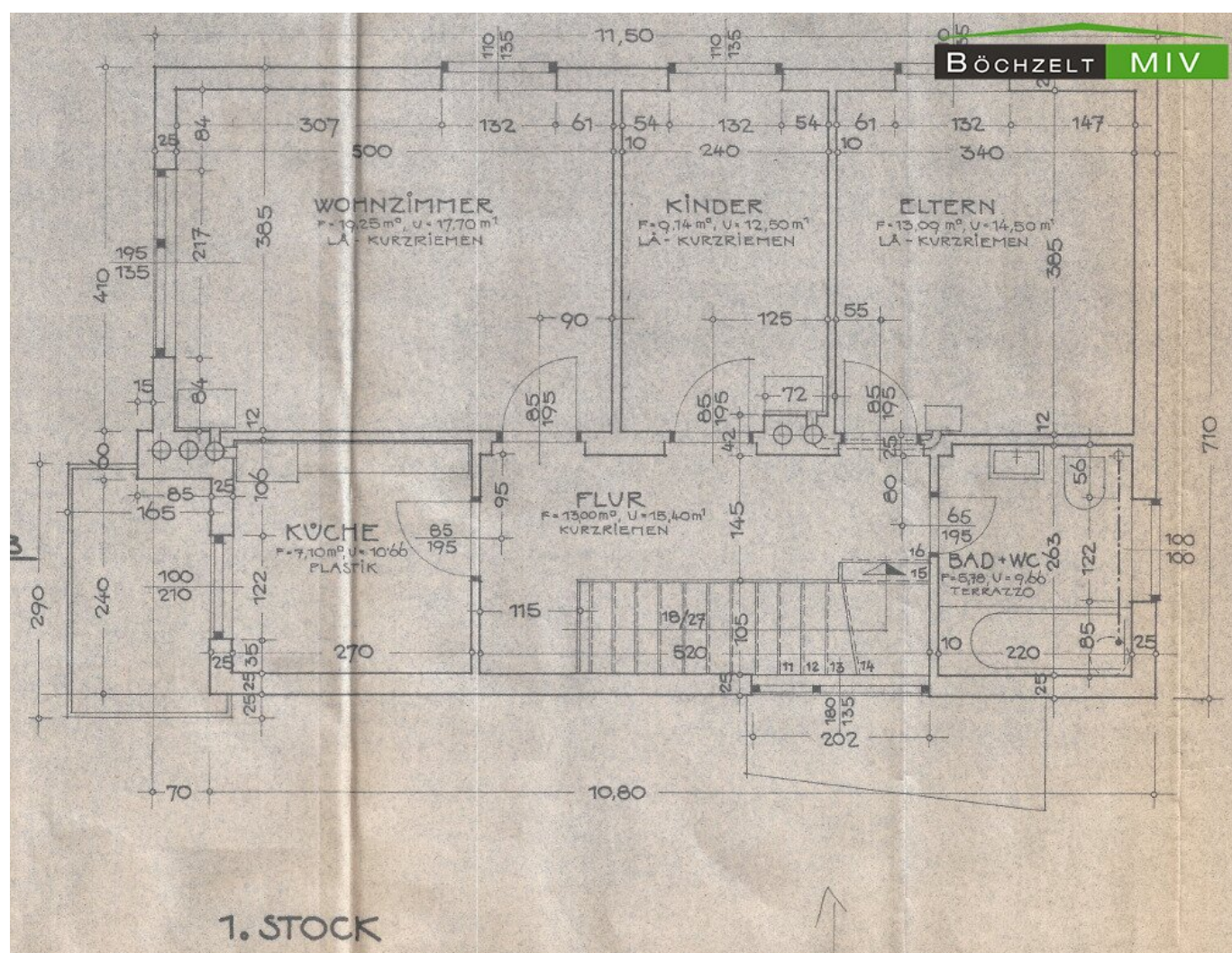


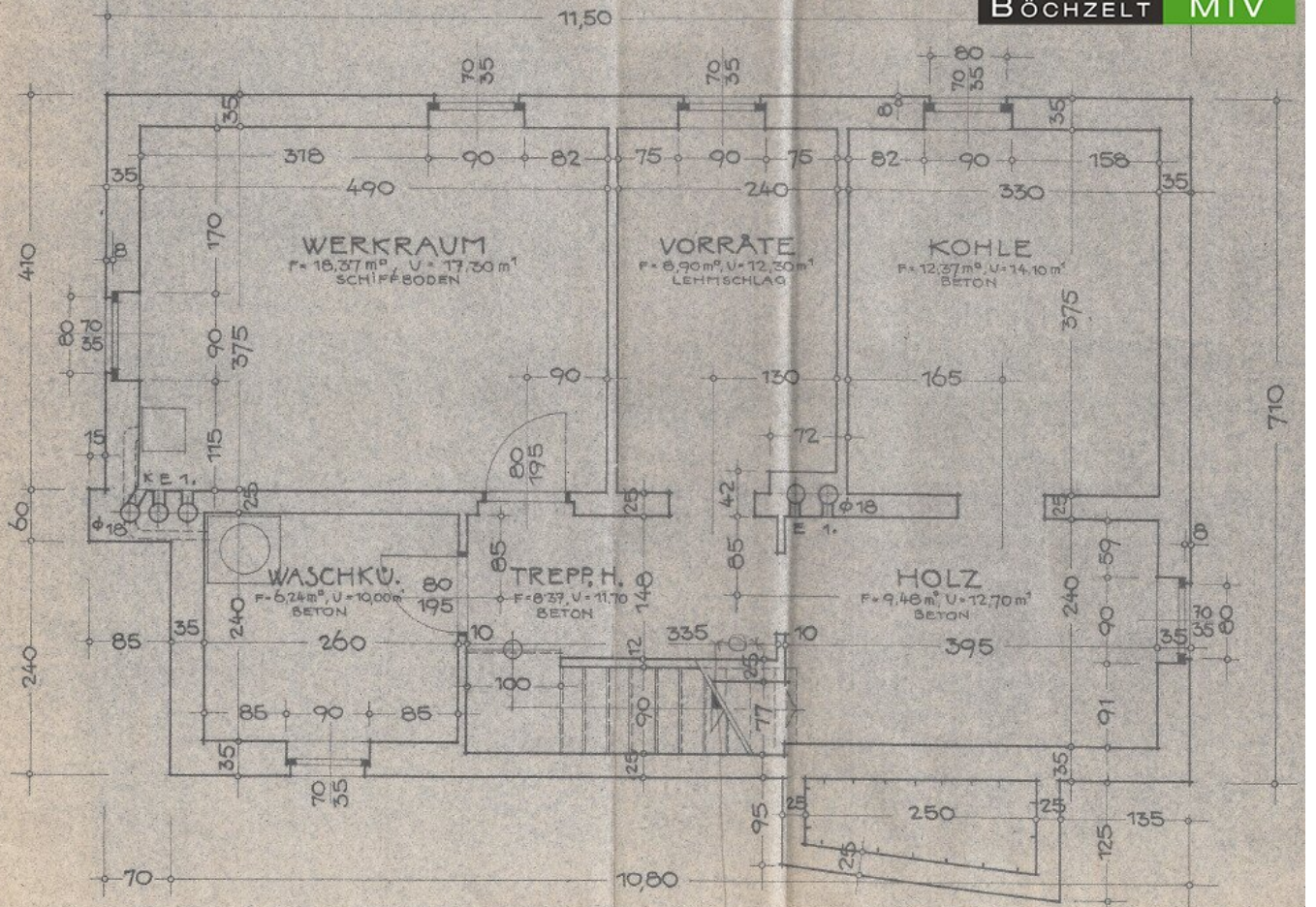












KELLER

Günther Raimann



Matterport Property Report:

Ghegastraße 22, Knittelfeld

Gross Floor Area - Full Property 226,1 m² | Floor 2 74,3 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
Matterport





Matterport Property Report:

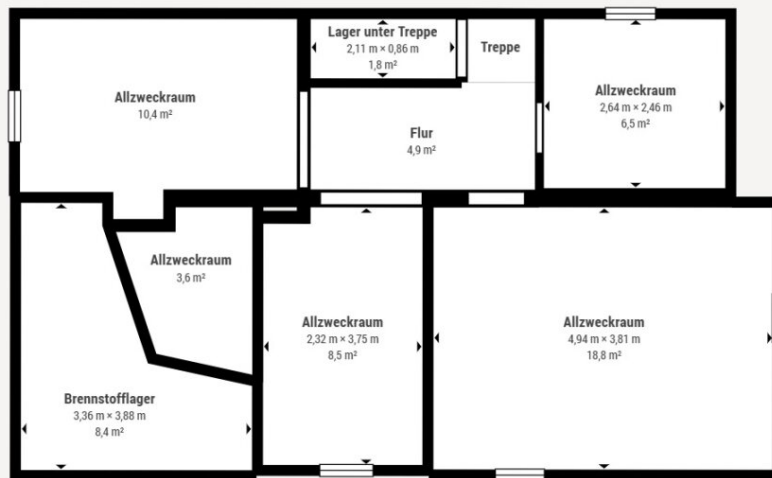
Ghegastraße 22, Knittelfeld

Gross Floor Area - Full Property 226,1 m² | Floor 3 75,1 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

Visit 3D space on
Matterport





Matterport Property Report:

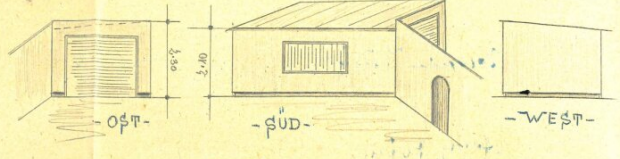
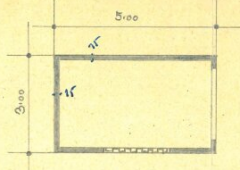
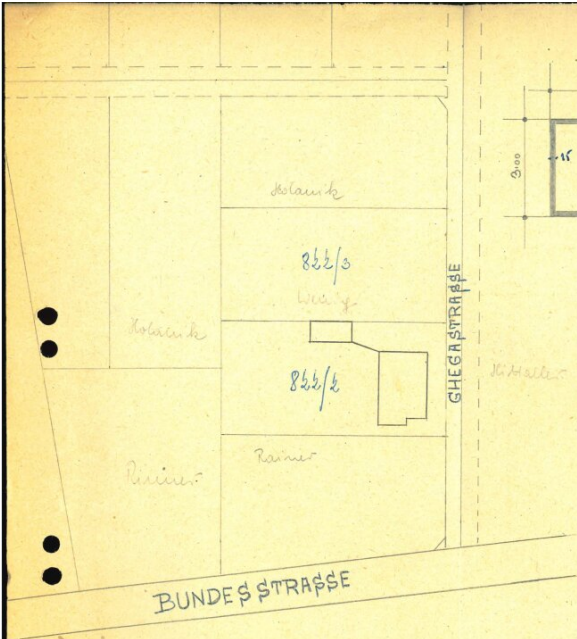
Ghegastraße 22, Knittelfeld

Gross Floor Area - Full Property 226,1 m² | Floor 1 76,7 m²

Sizes and dimensions are approximate, actual may vary

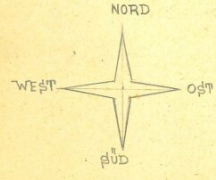
Visit 3D space on
Matterport





-ABSTELLRAUM-
 VIKTORIA-FRANZ-RÄINER.
 KNITTELFELD - PZ. 822/2.

Fl. 15,00 m²
 UH. 33,00 m²
 FL. 12,40 m²

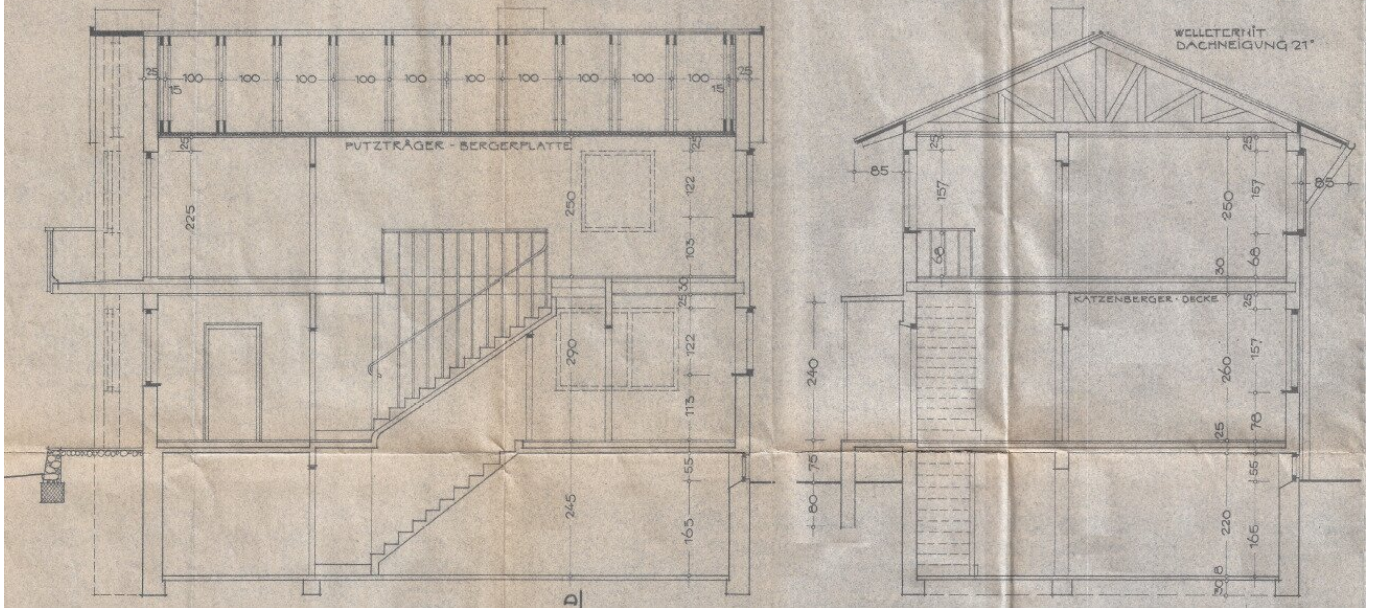


Georg Rainer
W. Rainer



Unter Bezugnahme auf die Bedingungen
 der Baubewilligung genehmigt
 v. S. 3.40
 K. 412-08
 Der Bürgermeister

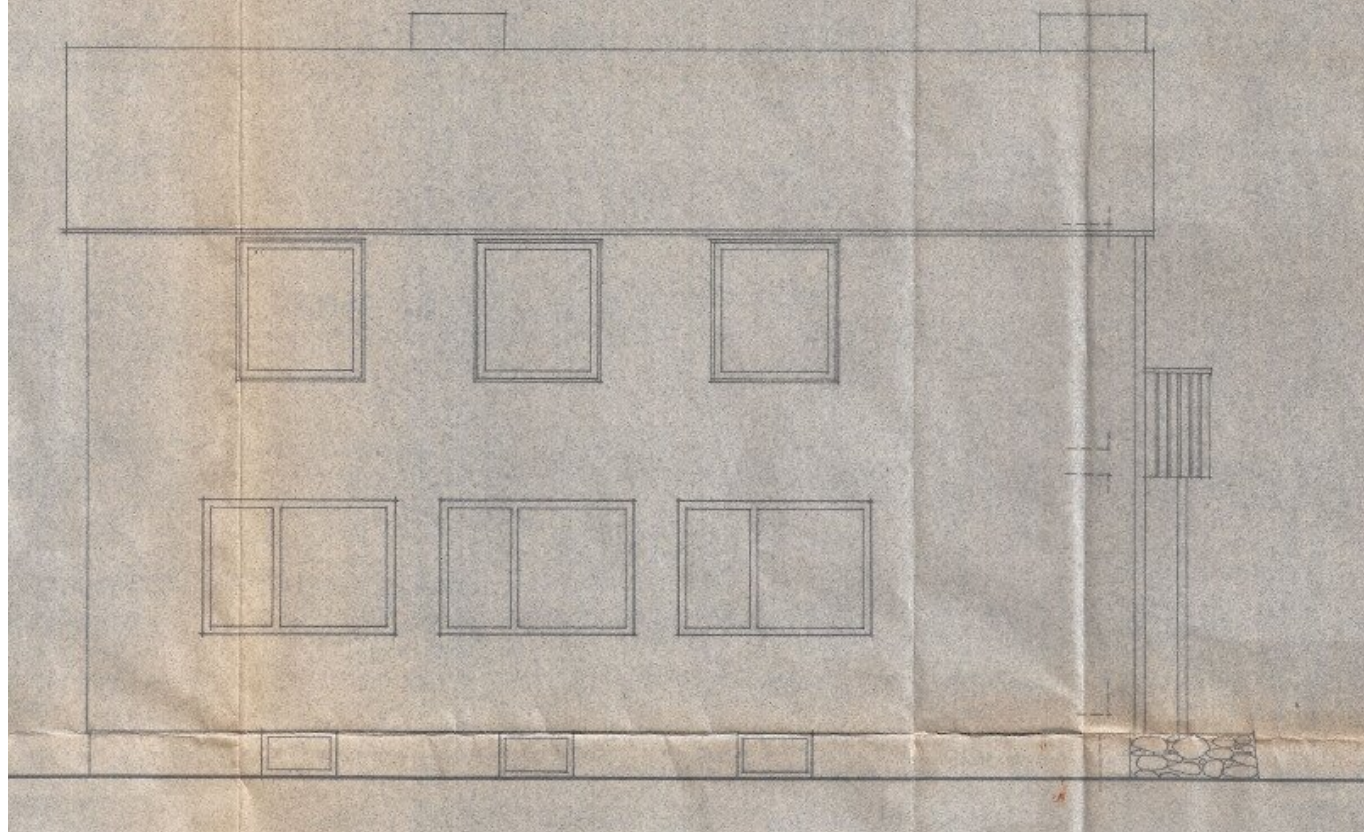
BÖCHZELT MIV



WESTANSICHT

BÖCHZELT

MIV



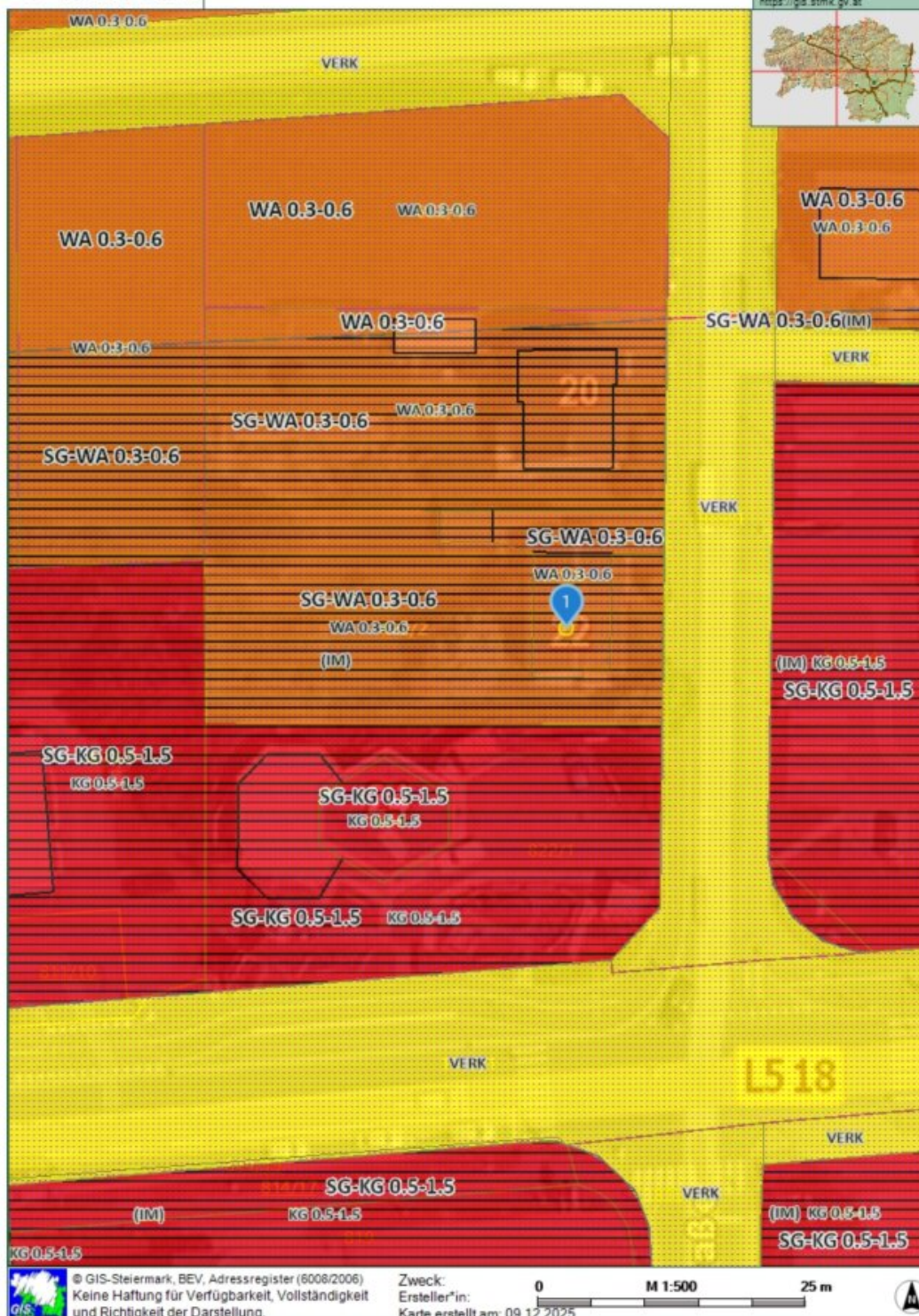




Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 09.12.2025

0 1:500 25 m



Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

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, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++				
A +				
A			A	
B				
C				C
D	D			
E		E		
F				
G				

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 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) 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)	159,9 m²
Bezugsfläche (BF)	128,0 m²
Brutto-Volumen (V _B)	479,8 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	383,1 m²
Kompaktheit (A/V)	0,80 1/m
charakteristische Länge (ℓ _c)	1,25 m
Teil-BGF	- m²
Teil-BF	- m²
Teil-V _B	- m³

Wohnen

Heiztage	365 d
Heizgradtage	4433 Kd
Klimaregion	ZA
Norm-Außentemperatur	-16,0 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,490 W/m²K
LEK _r -Wert	45,68
Bauweise	schwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Fernwärme
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Re(RK)} =	97,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	97,3 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	138,4 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	1,32
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ReLSK} =	21 191 kWh/a	HWB _{ReLSK} =	132,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	20 904 kWh/a	HWB _{SK} =	130,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	1 226 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,ReLSK} =	26 207 kWh/a	HEB _{SK} =	163,9 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	2,49
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,09
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,17
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	2 222 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	28 429 kWh/a	EEB _{SK} =	177,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	45 557 kWh/a	PEB _{SK} =	284,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,ern},SK} =	9 723 kWh/a	PEB _{n,ern,SK} =	60,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{ern},SK} =	35 834 kWh/a	PEB _{ern,SK} =	224,0 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	2 078 kg/a	CO _{2eq,SK} =	13,0 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	1,35
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	16.12.2025
Gültigkeitsdatum	15.12.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn	Steinberger Bau GmbH
Unterschrift	

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 m² Wohnnutzfläche** und ca. **64 m² 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 m²**. Situiert im hinteren Bereich der Liegenschaft gibt es noch eine **Gartenhütte** im Ausmaß von ca. **7,18 m²**.

Das **Kellergeschoss** mit knapp 63,73 m² 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 m² besteht aus dem **Windfang**, einem **Vorraum**, einem **sanierten Badezimmer samt Dusche und WC**, einem **geräumigen Wohnzimmer** von dem man auf die **knapp 12,8 m² Terrasse** gelangt, sowie einem **geräumigen Esszimmer** mit dahinterliegender, **halboffener Küche**. Hinter der Küche im Außenbereich besteht ein kleiner, ca. 5,5 m² großer Balkon, der allerdings nur von außen begangen werden kann. Im **Dachgeschoss** mit seinen knapp **67,36 m²**, 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 m² 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 Verfließungen 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 m² Grundstücksgröße** in **perfekter Lage in Knittelfeld**
- **Abstellraum/Garage, Carport, Gerätehütte etc.**
- **ca. 7,18 m² Gartenhütte**
- **ca. 132,34 m² Wohnnutzfläche** (ohne Keller, Carport, Abstellraum, Gerätehütte)
- **ca. 63,73 m² Kellerfläche**
- **ca. 12,8 m² westseitige Terrasse**
- **ca. 10,06 m² Balkonfläche auf 2 Geschossen**
- **knapp 215,49 m² Gesamtnutzfläche** (inkl. Keller, Gartenhütte, Abstellraum/Garage - ohne Carport)
- **4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, 2 sanierte Bäder etc.**
- **gepflegter, teilweise verflister 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 **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!

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 Weigl 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