

Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus im Zentrum von Knittelfeld mit Carports und Doppelgarage



Außenansicht

Objektnummer: 6349/1545

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herrengasse 19a
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8720 Knittelfeld
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	163,00 m²
Nutzfläche:	245,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	120,00 m²
Keller:	29,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 526,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,69
Kaufpreis:	288.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.175,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







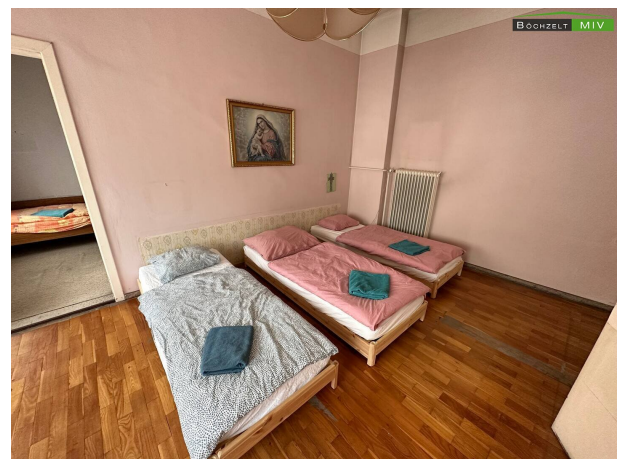




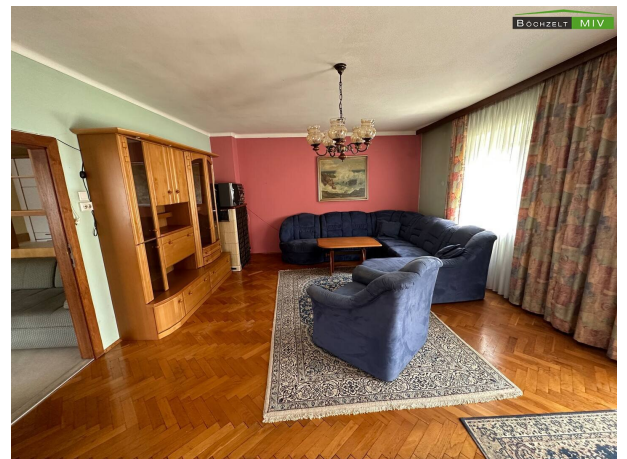
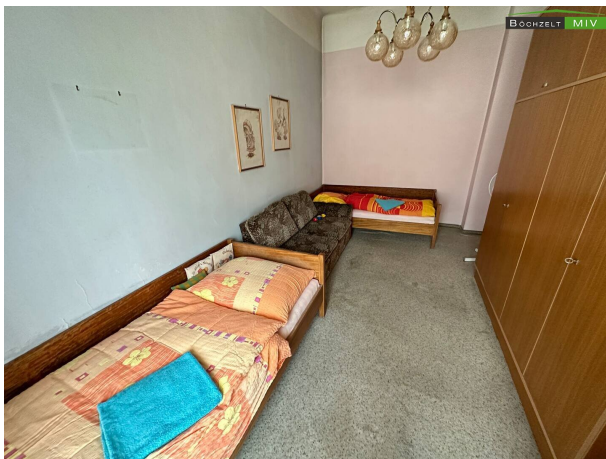
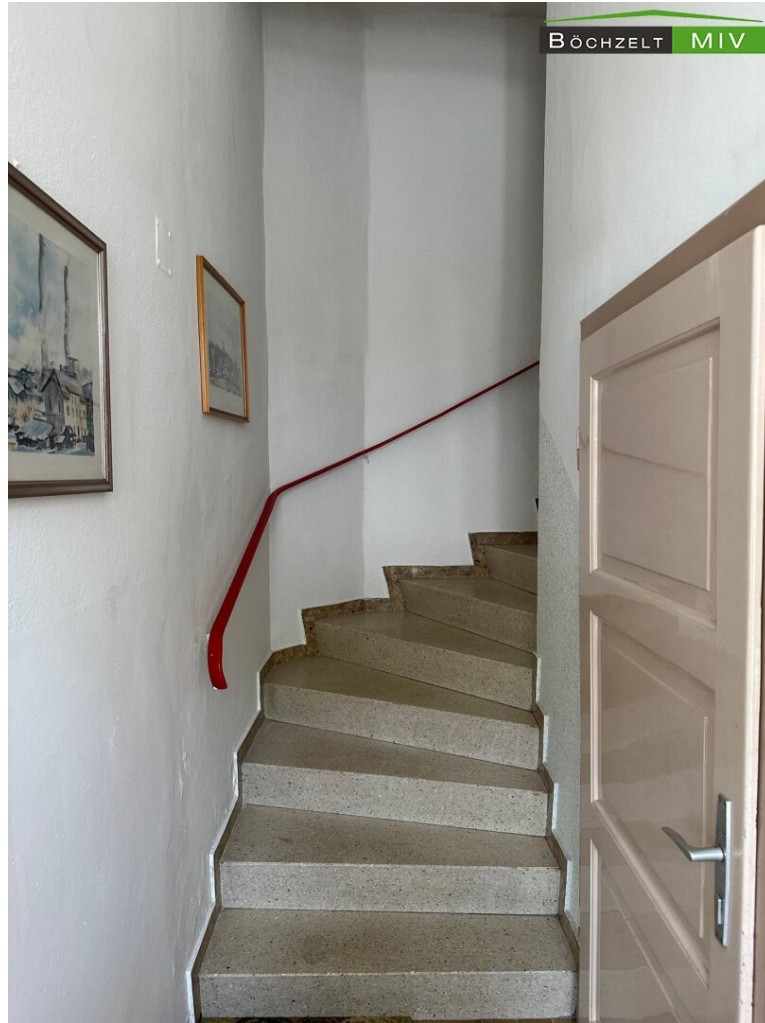








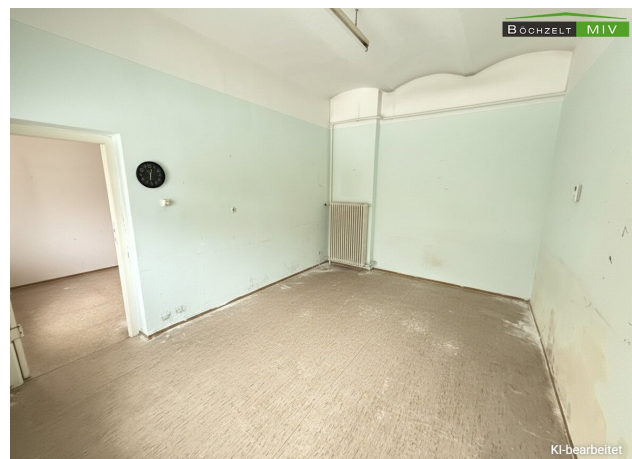


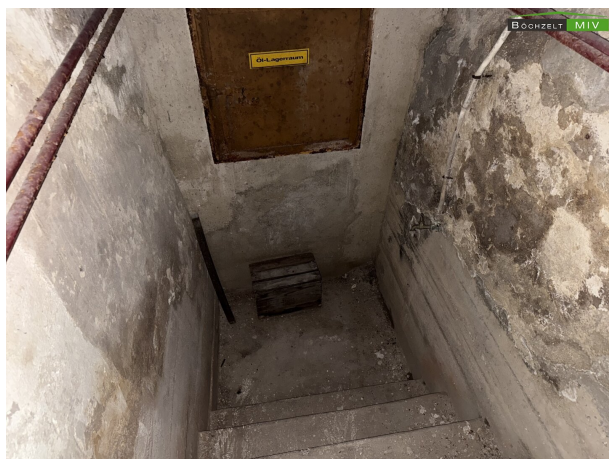














BÖCHZELT

MIV

WC

Flur
5,0 m²

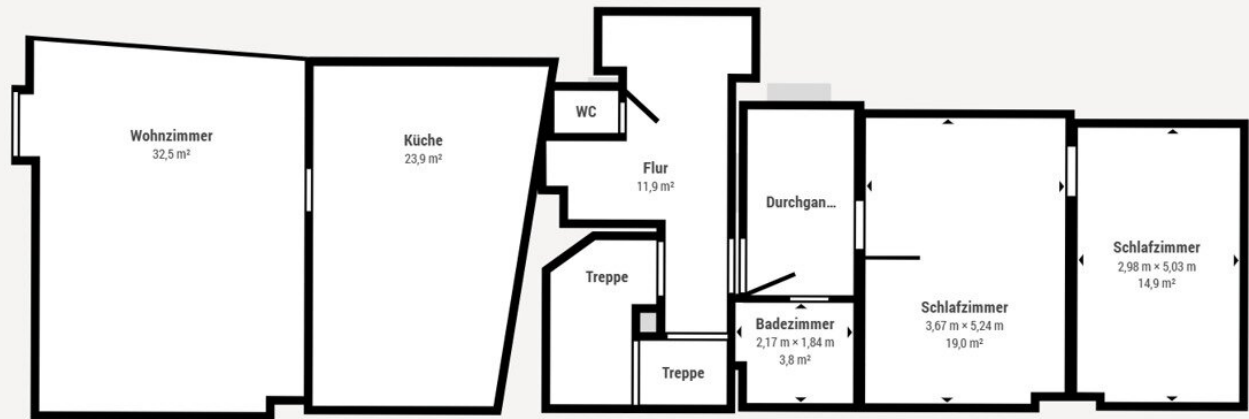
Lagerraum
6,3 m²

Lager

Heizraum
3,9 m²

Treppe

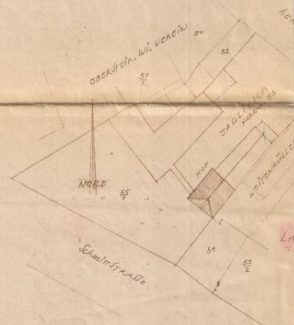
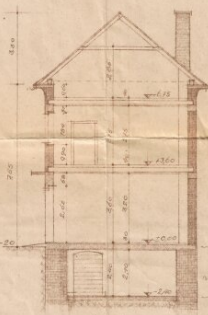
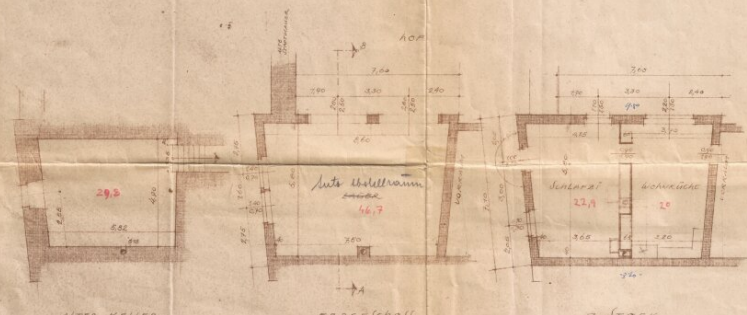




WIEDERAUFBAU DES BOMBENZERSTÖRTEN GEBÄUDES
DES HERRN HANS JAGLITSCH, KOHLENHANDLUNG
IN KNITTELFELD, KERRENGASSE 79, PARZ. NR. 53

$M \frac{7}{100}$

BÖCHZEL MIV



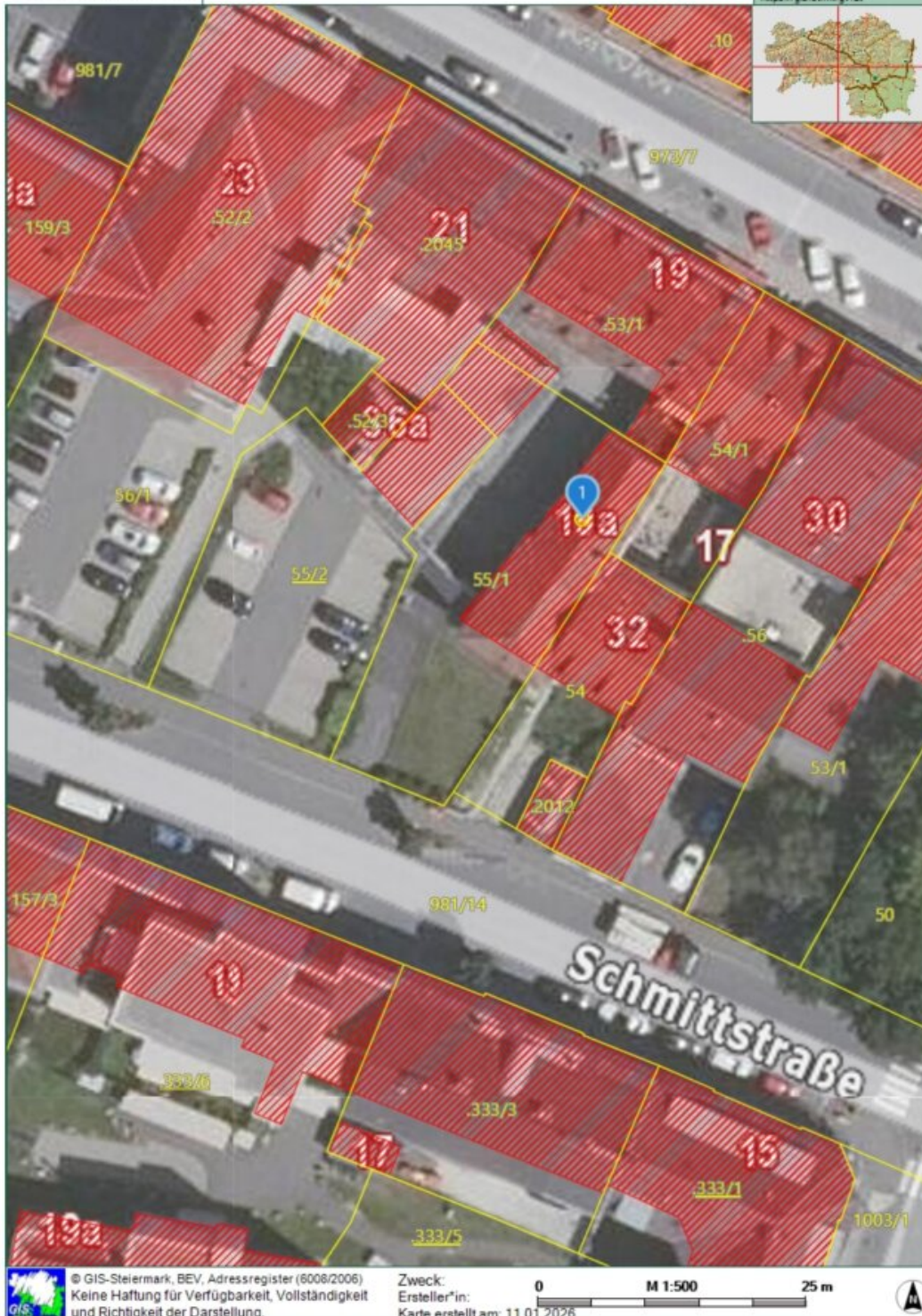
KNITTELFELD, im SEPT. 1952

DER BAUHERR: HANS JAGLITSCH
Küttelfeld Jagtalon
Telefon Nr. 44

DER BAUFÜHRER:

HERRENGASSE 19A



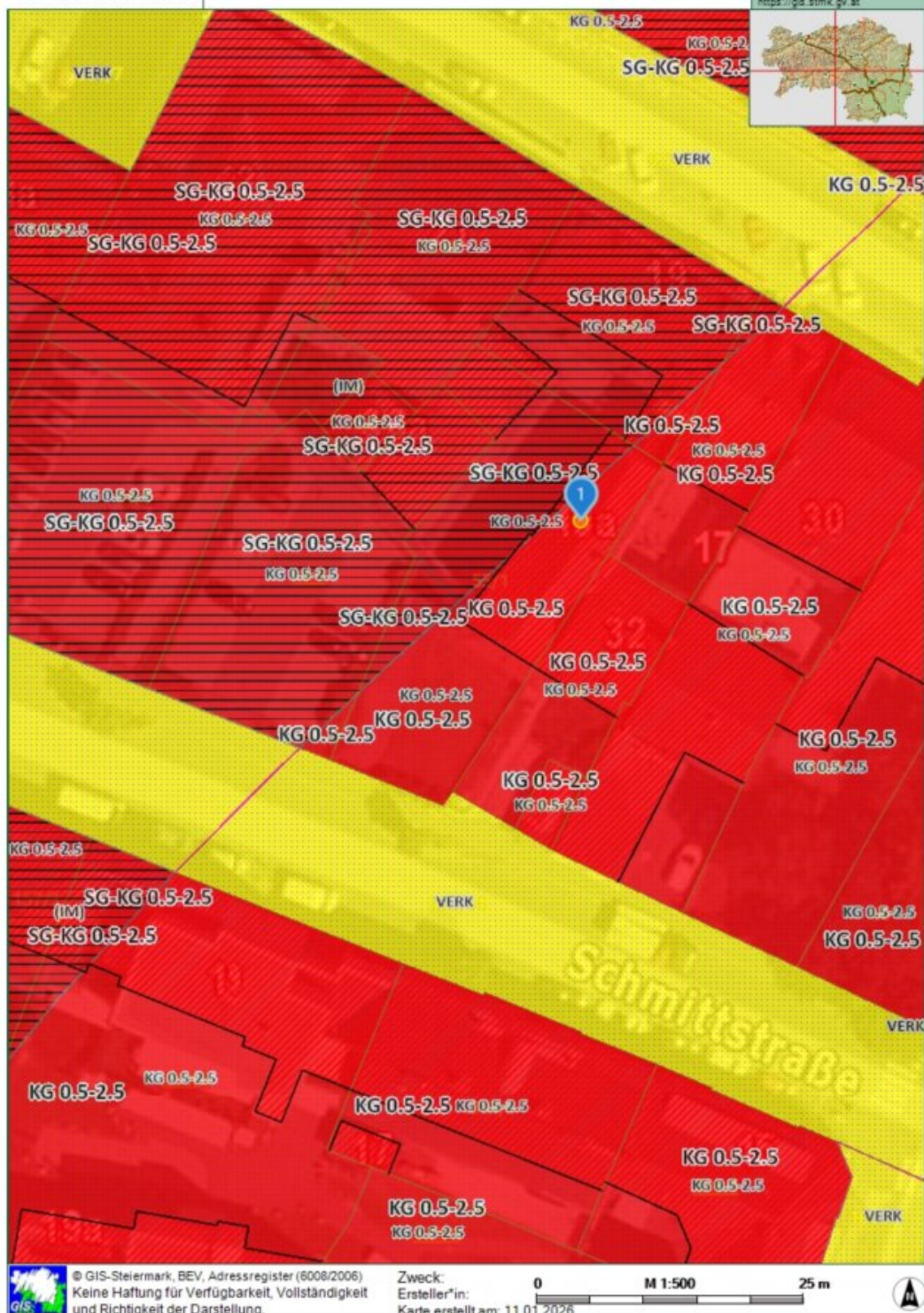




Das Land
Steiermark

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: 11.01.2026

0 M 1:500 25 m





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 1096

Letzte TZ 40/2024

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
55/1	GST-Fläche	592	
	Bauf.(10)	200	
	Gärten(10)	392	Herrengasse 19a

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 135/1981 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren über Gst .53/1
- 2 a 5063/1988 40/2024 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins
Gst 55/1
- 8 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

ADR:

- a 4866/2022 IM RANG 4440/2022 Einantwortungsbeschluss 2021-10-29,
Kaufvertrag 2022-11-18 Eigentumsrecht
- b gelöscht

***** C *****

9 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Knittelfeld.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

ecotech
Steiermark

BEZEICHNUNG	Wohngebäude Herrengasse
Gebäude (-teil)	Obergeschoss
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten
Straße	Herrengasse 19a
PLZ, Ort	8720 Knittelfeld
Grundstücksnummer	55/1

Umsetzungsstand	Bestand
Baujahr	1952
Letzte Veränderung	ca. 2010 Heizung
Katastralgemeinde	Knittelfeld
KG-Nummer	65116
Seehöhe	648,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-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				
B				
C				
D				
E				
F				
G	G	G	G	G

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher 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 möglicher 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 möglicher 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 möglicher 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_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{en}) 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 Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energiesparung 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

OiB Österreichischer
Institut für Bauphysik

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV

Steiermark

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	147,7 m²	Heiztage	365 d	Art der Lüftung	EA-Art: K
Bezugsfläche (BF)	118,2 m²	Heizgradtage	4.423 Kd	Solarthermie	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (VB)	523,3 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	0 m²
Gebäude-Hüllfläche (A)	500,6 m²	Norm-Außentemperatur	-16,0 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,96 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	1,05 m	mittlerer U-Wert	1,31 W/(m²K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m²	LEK _r -Wert	129,05	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} = 393,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} = 393,6 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{sk} = 608,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{ges,sk} = 4,61

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,sk} = 77.730 kWh/a	HWB _{ref,sk} = 526,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,sk} = 77.730 kWh/a	HWB _{sk} = 526,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 1.132 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{h,sk} = 114.203 kWh/a	HEB _{sk} = 773,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{WWZ,WW} = 4,84
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{WWZ,RH} = 1,40
Energieaufwandszahl Heizen		e _{WWZ,H} = 1,45
Haushaltsstrombedarf	Q _{HSB} = 2.052 kWh/a	HHSB _{sk} = 13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,sk} = 116.255 kWh/a	EEB _{sk} = 787,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,sk} = 129.059 kWh/a	PEB _{sk} = 873,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nr,sk} = 127.703 kWh/a	PEB _{nur,sk} = 864,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,er,sk} = 1.356 kWh/a	PEB _{er,sk} = 9,2 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,sk} = 28.671 kg/a	CO2 _{sk} = 194,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{ges,sk} = 4,69
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,sk} = 0 kWh/a	PV _{Export,sk} = 0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	01.10.2024	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	01.10.2034		
Geschäftszahl			

Planungsbüro Jan Habenicht
Holzbaumeister Jan Habenicht

5231 Pöchlarn, Land
0677627 378 12
info@jan-habenicht.at
www.jan-habenicht.at

Die Energiemengen 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 Energiemengen von den hier angegebenen abweichen.

Objektbeschreibung

Sie wollen in der **Stadt** leben, aber trotzdem in einem **Einfamilienhaus**? Dann sind Sie hier genau richtig! Vermietet wird ein **ca. 163 m² Wohnfläche** (inkl. "Zusatzwohnung" oder Büro) **großes Einfamilienhaus** im **Stadtzentrum Knittelfelds**!

Die Innenstadtliegenschaft besteht aus dem **Haupthaus** mit **integrierter Doppelgarage**, dem **Wohnbereich**, welcher sich auf das **Erd- und Obergeschoss** verteilt, sowie einem **zusätzlichen Bereich** im **Erdgeschoss** mit ca. 31 m², der ideal zu einer kleinen **Garçonnière** oder einem **Büro umgebaut** werden kann. Zudem bestehen noch **2 Carportabstellplätze** im Innenhof, sowie der **Garten** samt zusätzlicher Zufahrt Richtung Schmittstraße.

Im **Erdgeschoss** findet neben dem **Vorraumbereich** auch ein **WC**, **zwei Abstellräume** und einen **Heizraum** mit der Gastherme. Überdies gibt es noch einen **kleinen Keller**, der einen alten **40.000 Liter Öl-Tank** beherbergt. Über das Stiegenhaus gelangt man in den **Vorraum des Obergeschosses**, eine geräumige, **möblierte Küche** führt weiter ins großzügige **Wohnzimmer** samt **Balkon**. Die **Diele** vor den Schlafzimmern war bislang als **Esszimmer** genutzt, kann aber auch zu einem Durchgangsschlafzimmer umfunktioniert werden. Ein weiteres **WC**, sowie ein **Badezimmer mit Badewanne** im Obergeschoss sorgen für optimalen Wohnkomfort. **Zwei** weitere **Durchgangszimmer** bieten reichlich Platz für **Schlafzimmer**. Vom Vorraum im Obergeschoss gelangt man in den **unausgebauten Dachboden**. Neben dem Haupteingang im **Erdgeschoss** liegt ein **separater Eingang** mit ca. **31 m²** mit **2 Zimmern** die als **Büro**, kleine **Garçonnière** oder als **Lager** genutzt werden können.

Die Liegenschaft verfügt über eine ins Gebäude integrierte **Doppelgarage** mit ca. **53 m²** sowie **2 Carportstellplätze** welche auch für **Wohnwägen** geeignet wären. Die Carportstellplätze verfügen über eine Einfahrtsbreite zwischen 3,5 - 3,9 Meter und sind 3 Meter hoch. Weiters gibt es im **Innenhof**, sowie neben dem Garten Platz für **weitere 2 - 4 Autos**. Die Garage, sowie die Carport-Stellplätze sind derzeit vermietet. Die Mietverträge sind jedoch mit kurzen Fristen jederzeit kündbar. Die **Jahresmieteinnahmen** für Carports und Doppelgarage belaufen sich derzeit auf **4.685 €** pro Jahr (brutto). Ein Teilbereich des Carportgebäudes steht seit Jahrzehnten am Grundstück der Nachbarliegenschaft. Der **Garten**, sowie die **knapp 20 m² Terrasse** der Liegenschaft samt zweiter Zufahrt lassen sich von der **dahinterliegenden Schmittstraße**, sowie über eine **Verbindungsstür** in der ehemaligen Stadtmauer erreichen. Sollten Sie keinen Garten benötigen liegt eine **Entwurfsplanung** für die **Errichtung von 4 Fertigteilgarage** vor, die Planung wurde bislang noch nicht eingereicht - die Liegenschaft kann auch **ohne** das **Gartengrundstück** zu einem Preis von **229.000 €** erworben werden.

Die **Beheizung** der Liegenschaft erfolgt über eine ca. 2010 erneuerte **Gastherme**. Im Objekt sind bereits durchgehend **2-fach-verglaste Kunststofffenster**, teilweise mit **Rollläden** verbaut. Das **Dach** des **Carport-Gebäudes** samt **Dachkonstruktion** wurde **2023 erneuert**. Ebenso wurden **2023 neue elektrische Tore** in der Garage eingebaut.

Die Highlights dieser Liegenschaft im Überblick:

- **592 m² Grundstück** in Knittelfelds Innenstadt
- ca. **245 m² Nutzfläche** (inkl. Garage, "Büro", Keller und Wohnbereich)
- ungefähr **163 m² Wohnnutzfläche** (inkl. Garçonnière und EG)
- ca. **31 m²** als **eigene Wohnung, Büro** oder **Lager**
- **Doppelgarage** (53 m²), **2x Carport** (54 m²) und **Außenstellplätze**
- **4.685 € Mieteinnahmen pro Jahr** aus Carports und Garage - Mietverträge kündbar!
- **Potential für 4 Fertigteilgaragen** im derzeitigen Garten
- **Innenstadtlage** und **optimale Verkehrsanbindung**
- kleiner **Balkon**, ca. **20 m² Terrasse** und **Garten** (ca. 120 m²) trotz Innenstadtlage
- **Kaufpreis: 288.000 €** zzgl. Nebenkosten
- **Kaufpreis: 229.000 €** zzgl. Nebenkosten **ohne Garten** im hinteren Bereich der Liegenschaft

Sie haben Interesse an diesem Einfamilienhaus? Dann rufen Sie Hrn. Weigl unter 0660 4740573 an vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort!

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!

Ein Teil des Carportgebäudes steht seit Jahrzehnten am Nachbargrundstück. Das genaue Baujahr des Gebäudes ist unbekannt, wurde aber vermutlich vor 1900 errichtet, ein Teilbereich der Liegenschaft wurde ab 1952 wieder aufgebaut.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <25m

Apotheke <150m

Krankenhaus <550m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <200m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <6.175m

Sonstige

Bank <75m

Geldautomat <75m

Post <150m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <1.600m

Bahnhof <775m

Flughafen <6.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap