

**NEUBAU: 3 Zimmer-Eckwohnung mit traumhaften Blick
auf die Mur in +++ JUDENDORF +++**



Objektnummer: 6349/1573

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Judendorfer Straße 54
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,43 m ²
Nutzfläche:	79,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,96 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	219.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.750,57 €
Betriebskosten:	137,12 €
Heizkosten:	69,36 €
USt.:	13,71 €
Infos zu Preis:	

Strom separat. 4.900 € Küchenablässe.

Provisionsangabe:

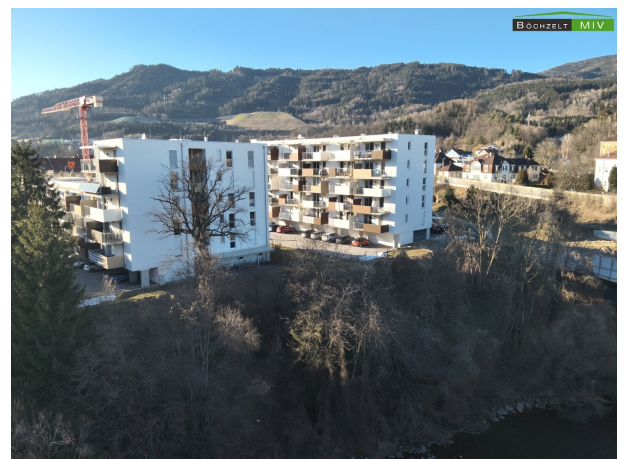
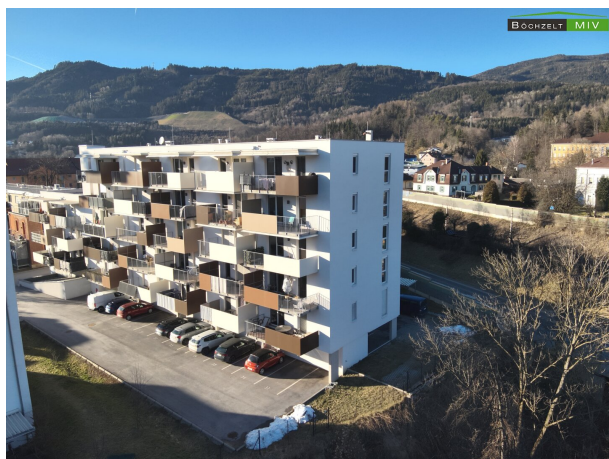
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



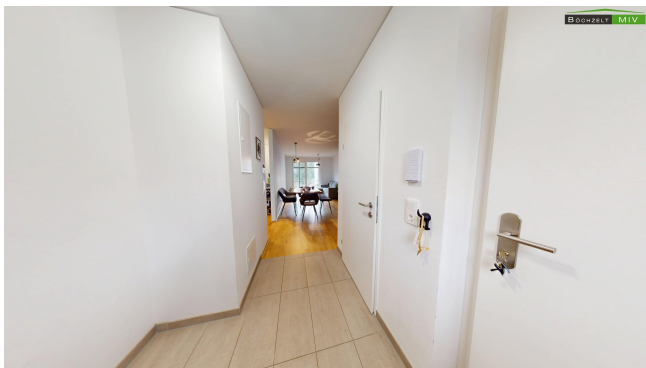
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







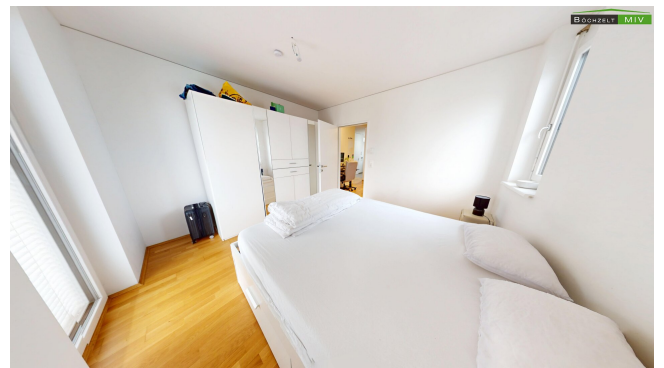


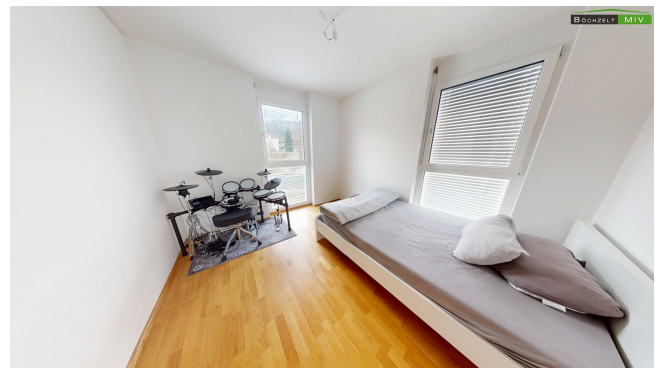






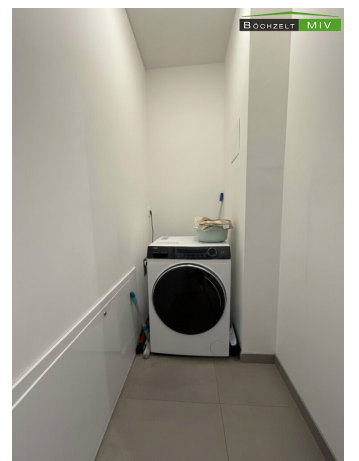
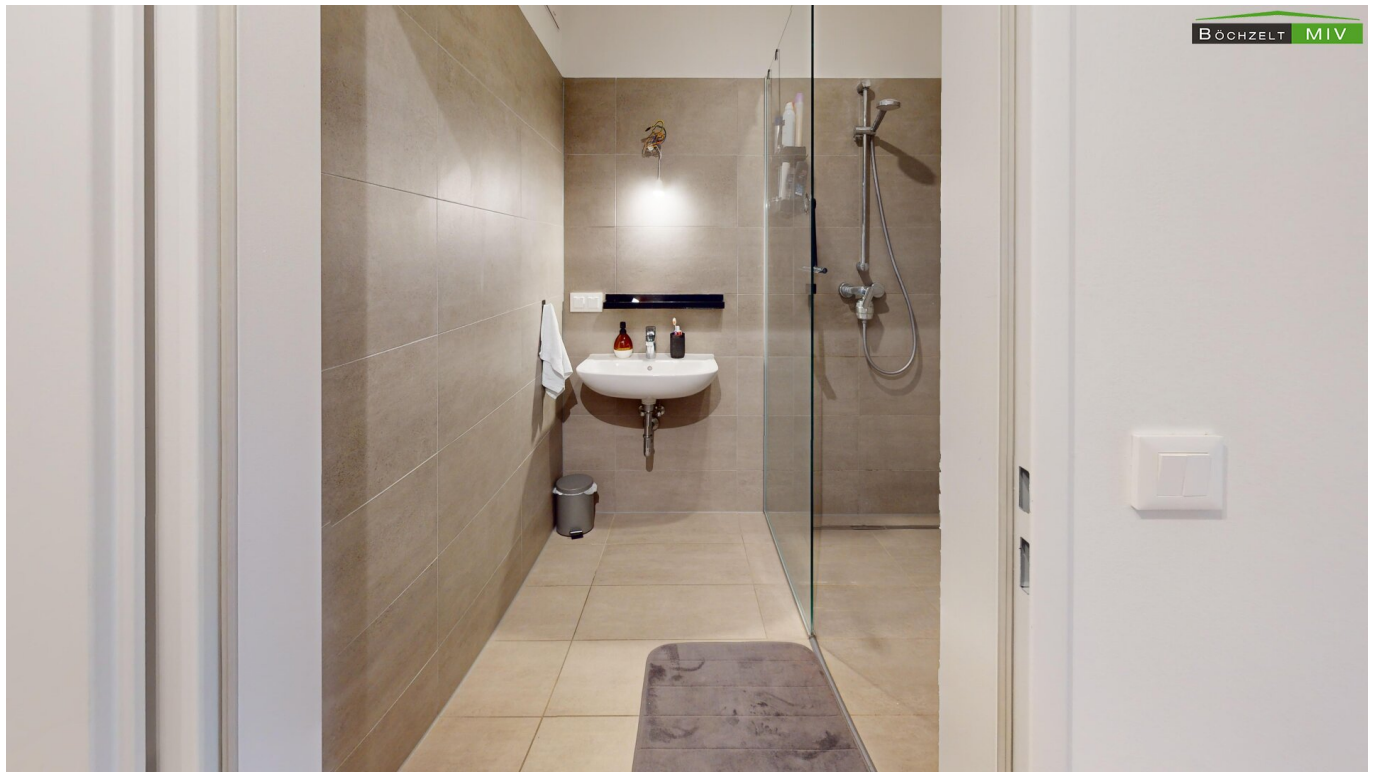






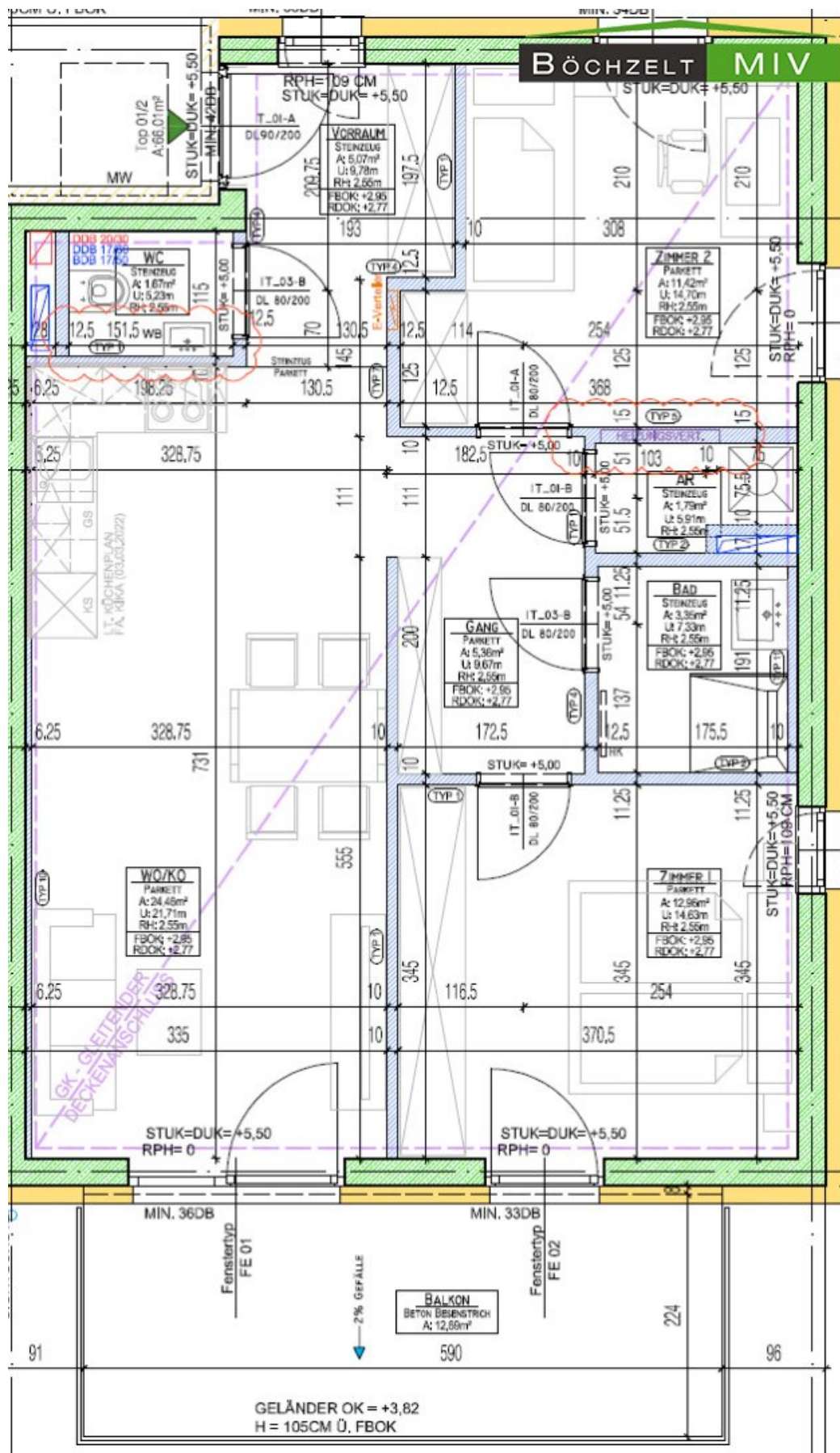












Bauteil 2

Judendorfer Straße 54

BÖCHZELT

MIV

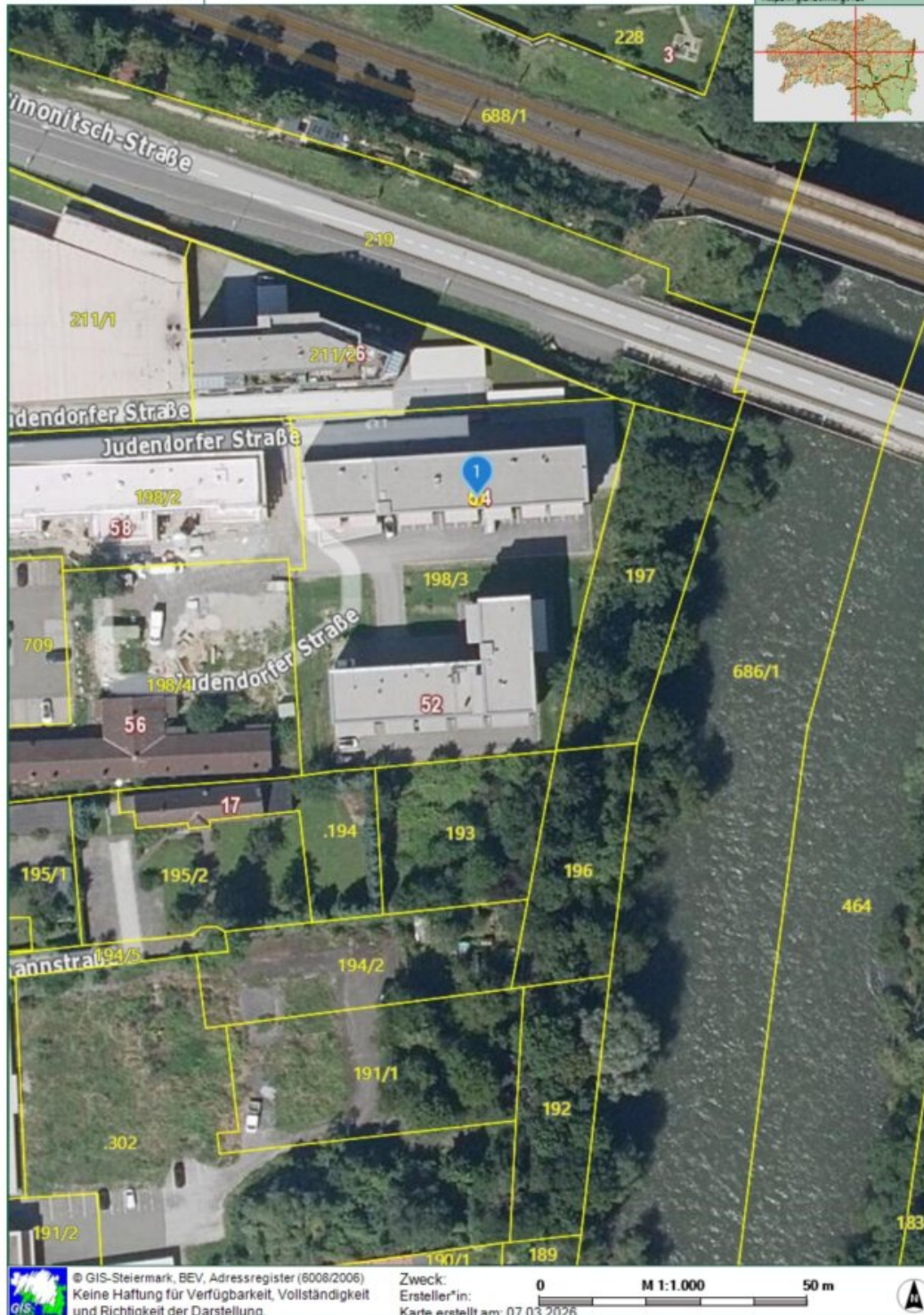
	Top W 01/2				
1.OG	Wohnung				
	Vorraum	4,87			
	Gang	5,48			
	Bad	3,39			
	WC	1,72			
	AR	1,73			
	Zimmer	11,42			
	Zimmer	12,97			
	Wohnküche	24,85			
		66,43	1,020	67,76	68
	Balkon (wird über Zuschlag verrechr	13,19			
EG	Kellerabteil 01/2	1,96	0,250	0,49	1

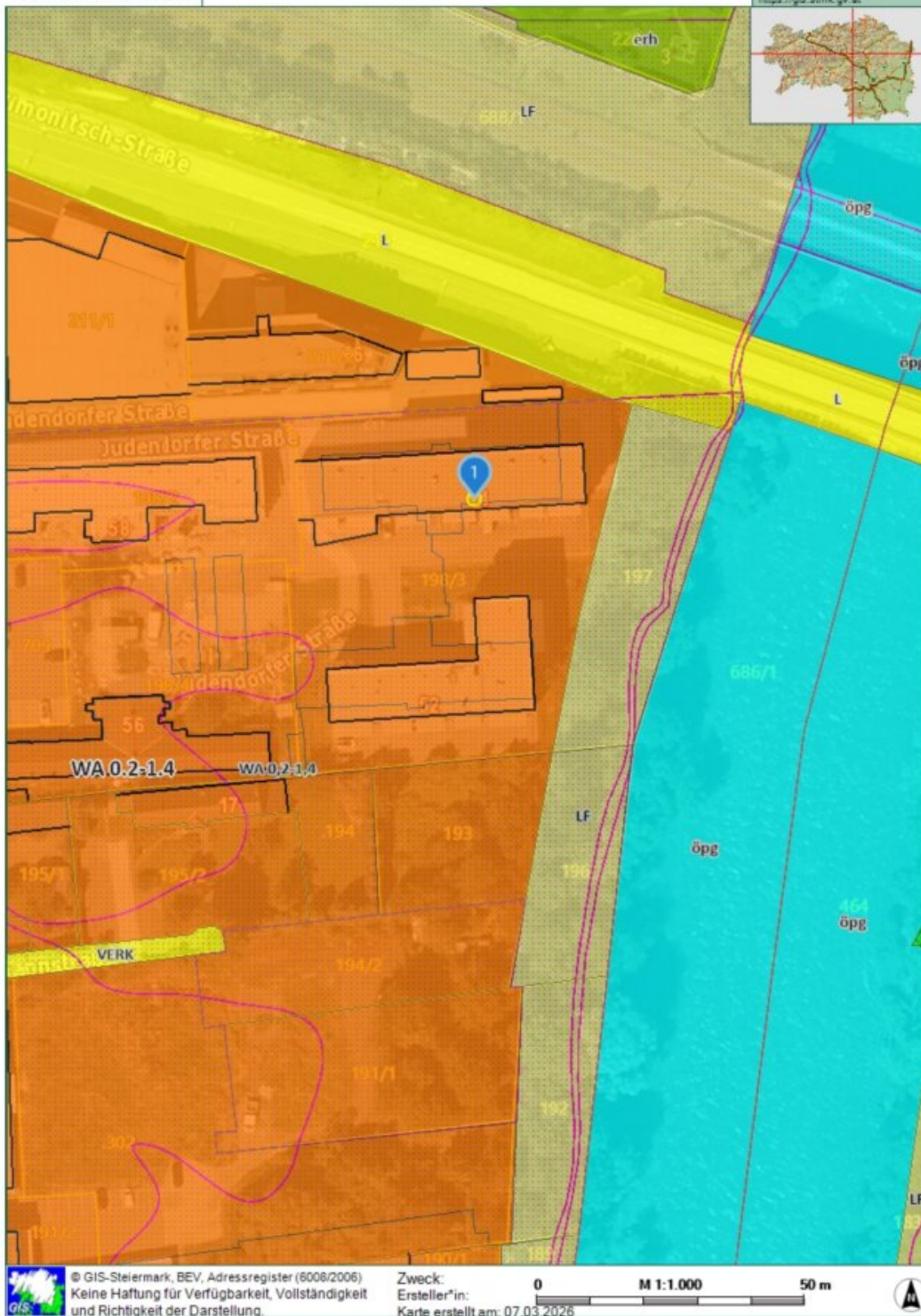
69

69/3655

1,8878

138/7310





**Böchzelt Immobilien GmbH
Verwaltung & Maklerbüro**

Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld
Tel.: 03512 82237
E-Mail: office@boechzelt-immobilien.at
www.boechzelt-immobilien.at



WEG LEOBEN
JUDENDORFER STR. 52+54
Liegenschaft **L-JUD052**
JUDENDORFER STRASSE 52+54
8700 LEOBEN
Nutzung **054/01**

Rechnung 26/7052/VS00021 19.12.2025

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

RÜCKLAGE II	46,53	0%
ALLG. BETRIEBSK.	17,31	10%
BK II	119,81	10%
Netto gesamt	183,65	
10% USt	13,71	

Summe	EUR	197,36
=====		

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking:

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG Judendorferstraße 54 BT2

Gebäude(-teil) BT 2

Baujahr 2019

Nutzungsprofil Mehrfamilienhaus

Letzte Veränderung 14.01.2019

Straße Judendorferstraße 54 BT2

Katastralgemeinde Judendorf

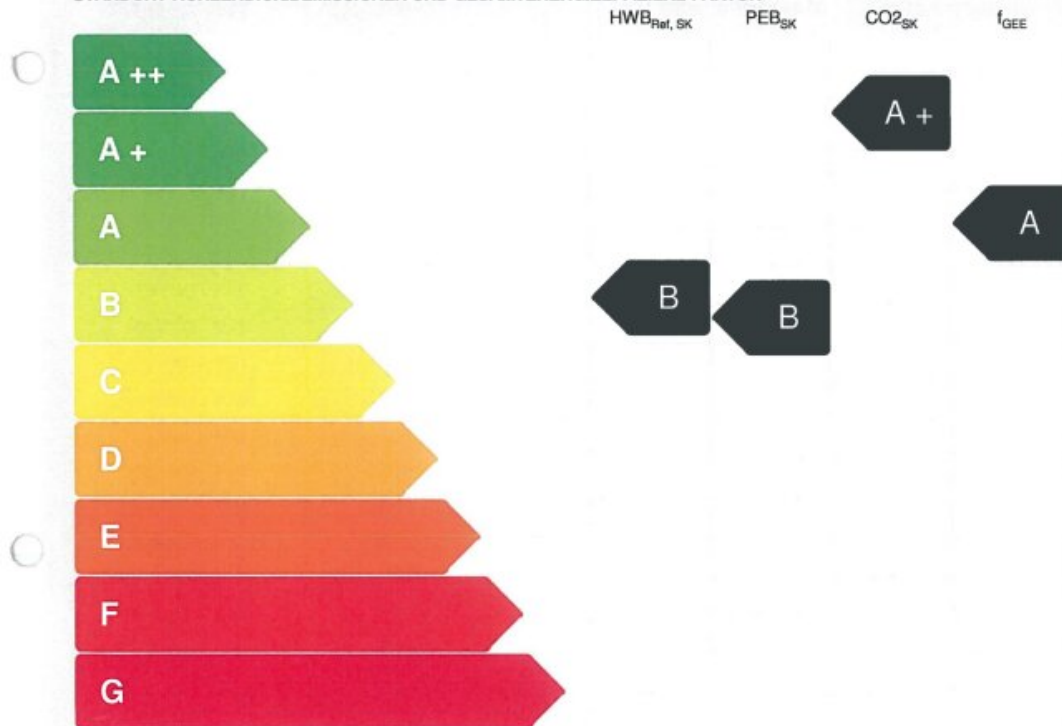
PLZ/Ort 8700 Leoben

KG-Nr. 60315

Grundstücksnr. 198/2

Seehöhe 540 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ret, SK}: 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 der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HESB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrom, 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 dem Endenergiebedarf und 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.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 4.6.11 vom 03.08.2017, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BÖCHZELT

MIV

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.752,1 m²	charakteristische Länge	2,50 m	mittlerer U-Wert	0,33 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	1.401,6 m²	Heiztage	210 d	LEK _r -Wert	21,93
Brutto-Volumen	5.406,8 m³	Heizgradtage	4085 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.166,1 m²	Klimaregion	Region ZA	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,40 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-12,7 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	30,8 kWh/m²a	erfüllt	HWB _{Ref, RK}	29,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	29,6 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	82,8 kWh/m²a	erfüllt	E/LEB _{RK}	74,7 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE}	0,80
Erneuerbarer Anteil	erfüllt			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	61.910 kWh/a	HWB _{Ref, SK}	35,3 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	61.910 kWh/a	HWB _{SK}	35,3 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	22.382 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	111.802 kWh/a	HEB _{SK}	63,8 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,34
Haushaltsstrombedarf	28.777 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	140.579 kWh/a	EEB _{SK}	80,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	234.515 kWh/a	PEB _{SK}	133,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	71.529 kWh/a	PEB _{n.em., SK}	40,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	162.986 kWh/a	PEB _{em., SK}	93,0 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	14.129 kg/a	CO ₂ _{SK}	8,1 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,77
Photovoltaik-Export	kWh/a	PV _{Export, SK}	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

Wiehn ZT GmbH

Ausstellungsdatum

15.01.2019

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

14.01.2029

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.

*Gebäudeprofil Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 4.6.11 vom 03.08.2017, www.etu.at

BÖCHZELT**MIV****BÖCHZELT****MIV**

IHR SPEZIALIST RUND UM DIE IMMOBILIE

VERWALTUNG & MAKLERBÜRO

Sie sind mit Ihrer Hausverwaltung unzufrieden?

VERWALTUNGSWECHSEL

leicht gemacht - jetzt Verwaltungsangebot anfordern!

Ihre derzeitige Hausverwaltung ist schwer zu erreichen, kümmert sich nicht um Probleme in der Liegenschaft oder ignoriert die Anliegen der Eigentümer?

Gerne sehen wir uns Ihre Liegenschaft unverbindlich an, erstellen Ihnen ein attraktives Verwaltungsangebot und erledigen natürlich auch die Übernahme und Kündigung der Vorverwaltung!

- kompetente Hausverwaltung direkt aus der Region
- Notdienstnummer abends und am Wochenende
- regionales Professionistennetzwerk
- eigenes Haustechniker-Team
- 70 Jahre Branchenerfahrung
- MRG-, WEG- und Subverwaltung

JETZT ANGEBOT SICHERN:**03512/82237****Böchzelt Immobilien GmbH**

Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld

03512 82237 - office@boechzelt-immobilien.at

BÖCHZELT**MIV****BÖCHZELT****MIV**

IHR SPEZIALIST RUND UM DIE IMMOBILIE VERWALTUNG & MAKLERBÜRO

GUTSCHEIN FÜR EINE KOSTENLOSE IMMOBILIENBEWERTUNG

Gerne unterstützen wir Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie!
Dazu bedarf es zuerst allerdings der Ermittlung eines
realistischen Verkaufswertes!

Mit diesem Gutschein erhalten Sie eine kostenlose Markt-
wertanalyse Ihrer Liegenschaft im Wert von 299 € inklusive:

- Marktwertanalyse
- Grundbuchsauszug
- Drohnenaufnahmen
- Fotos der Liegenschaft
- Kataster- und Lageplan
- Flächenwidmungsplan

JETZT BEWERTUNG SICHERN:**03512/82237****Böchzelt Immobilien GmbH**

Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld

03512 82237 - office@boechzelt-immobilien.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine äußerst gepflegte und gut geschnittene **Neubau-Eigentumswohnung** in **attraktiver Wohnlage** von Leoben **Judendorf**, die durch ihre durchdachte **Raumaufteilung**, **hochwertige Ausstattung** und ein **angenehmes Wohnumfeld** überzeugt. Die Wohnung eignet sich ideal für **Paare oder kleinere Familien** und besticht insbesondere durch den **großzügigen Wohn- und Essbereich**, den **sonnigen Südbalkon** mit **ca. 13,19 m²** sowie den **neuwertigen Zustand der gesamten Anlage**. Besonders hervorzuheben ist der **traumhafte Blick auf die Mur**, der in den Ruhestunden zum Verweilen einlädt.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Ein **einladender Vorraum**, ein **geräumiger Abstellraum** mit **Waschmaschinen-Anschluss**, eine **Diele** die zum **Home-Office-Platz** umfunktioniert werden kann, ein separates **WC**, ein **Badezimmer** mit **Walk-In-Dusche** sowie **zwei helle Schlafzimmer**. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küchennische ist mit einer **modernen Einbauküche** ausgestattet. Die **großzügige Südterrasse** bietet **ideale Sonnenverhältnisse** und **Fernblick**. Die Terrasse lässt sich von der Wohnküche und dem südseitigen Schlafzimmer aus erreichen. Die Wohnung ist **barrierefrei** über einen **Lift** erreichbar und befindet sich im 1. Obergeschoss. Ein **Kellerabteil** (ca. 1,96 m²) ist der Wohnung zugeordnet.

Die **Wohnhausanlage** (Neubau) wurde im Jahr **2022 fertiggestellt** und präsentiert sich in einem absolut **neuwertigen Zustand**. Die Wohnung verfügt über eine behagliche Fußbodenheizung (betrieben über Fernwärme), **hochwertige Parkett- und Fliesenböden** sowie **außenliegenden Sonnenschutz** (Raffstores) an den Fenstern. Zusätzlich stehen ein **Fahrradplatz** sowie ein **Müllraum** zur Verfügung.

Die **monatlichen Kosten** betragen aktuell **ca. 197,36 € brutto** (inkl. **Betriebskosten** von ca. 137,12 € und einem Beitrag zur **Reparaturrücklage** von ca. 46,53 €). Bitte beachten Sie, dass die **Heiz- und Stromkosten separat** abzurechnen sind. Die **Reparaturrücklage** für die Liegenschaft beträgt **per Februar 2026 ca. 38.170,84 €**. Derzeit ist die Errichtung einer Enthärtungsanlage (Kalk) sowie eines außenliegenden Müllraumes geplant, wobei die Kosten dafür entweder aus der Rücklage oder alternativ aus der Veräußerung des unnutzbaren Uferstreifens für die geplante Errichtung des Murkraftwerks Leoben-Ost an die Energie Steiermark gedeckt wären.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **Objektart:** Neuwertige Eigentumswohnung (Baujahr 2022)

- **Wohnfläche:** ca. 66,43 m²
- **Balkon:** ca. 13,19 m² sonniger Südbalkon mit Mur-Blick
- **Zimmer:** 3 Zimmer sowie traumhafter Balkon mit Blick auf die Mur
- **Ausstattung:** Fußbodenheizung (Fernwärme), Parkett- & Fliesenböden, Einbauküche, Raffstores, Kabelfernsehen
- **Besonderheiten:** Lift (seniorengerecht), Außenbeschattung, Fahrradraum
- **Lage:** 1. OG mit Lift und Blick auf die Mur
- **Bezug:** vornehmlich Feb. 2027 oder früher nach Vereinbarung
- **Kaufpreis:** 219.000,00 € zzgl. Nebenkosten und Küchenablöse (4.900 €)

Haben wir Ihr Interesse an dieser äußerst gepflegten und hochwertig ausgestatteten Wohnung geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst und zögern Sie nicht einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne können Sie Herrn Weigl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!

KI-Hinweis: Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet (z. B. Entfernung persönlicher Gegenstände).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <450m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <325m
Kindergarten <1.175m
Universität <575m
Höhere Schule <1.075m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <825m
Einkaufszentrum <725m

Sonstige

Bank <800m
Geldautomat <800m
Post <550m
Polizei <1.025m

Verkehr

Bus <150m
Autobahnanschluss <1.725m
Bahnhof <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap