

## **3,5 Zimmer-Wohnung mit Carport in der Leobnerstraße in Knittelfeld**



**Objektnummer: 6349/1571**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8720 Knittelfeld             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1894                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 83,28 m²                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 86,32 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                         |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 10,69 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 154,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,00                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 79.900,00 €                  |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>               | 925,63 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 165,30 €                     |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 130,00 €                     |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 115,07 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                              |

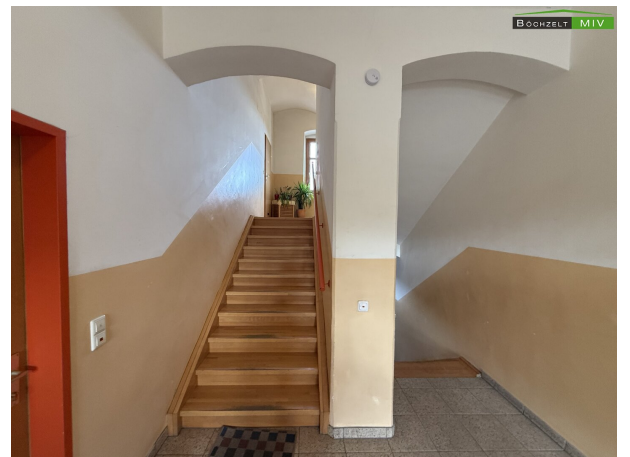
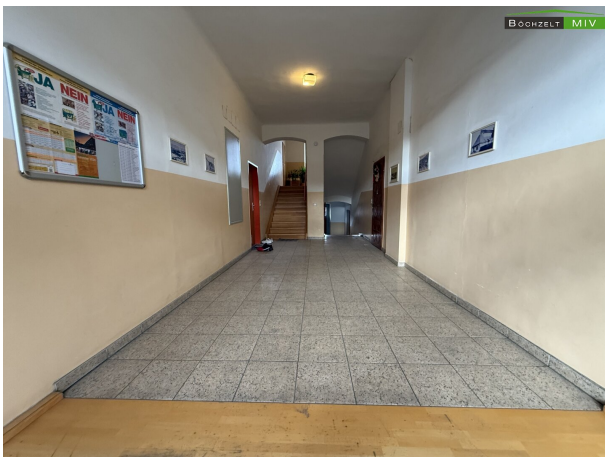
Stromkosten extra. Heizung und Warmwasser nach Verbrauch als Akonto inkludiert.

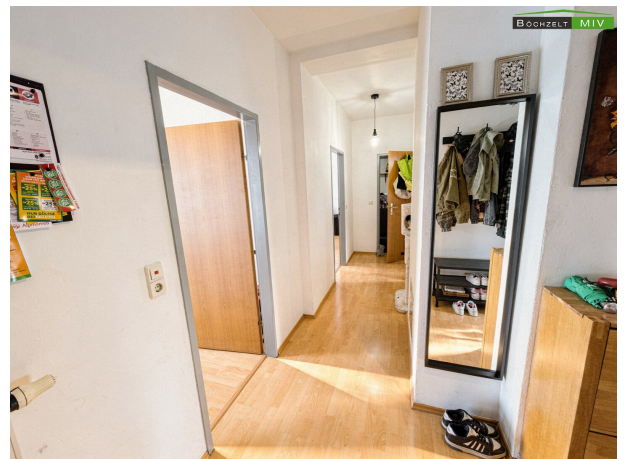
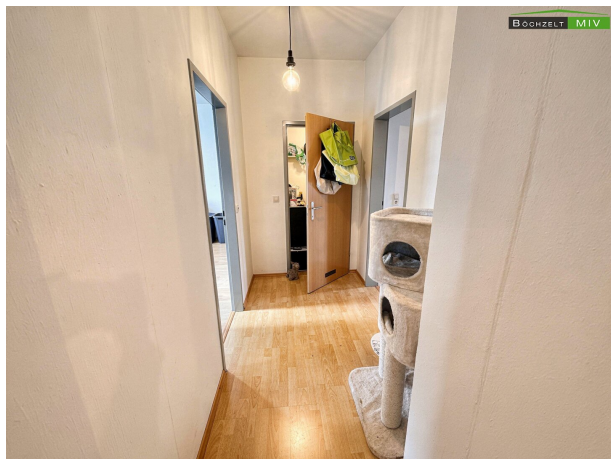
### Provisionsangabe:

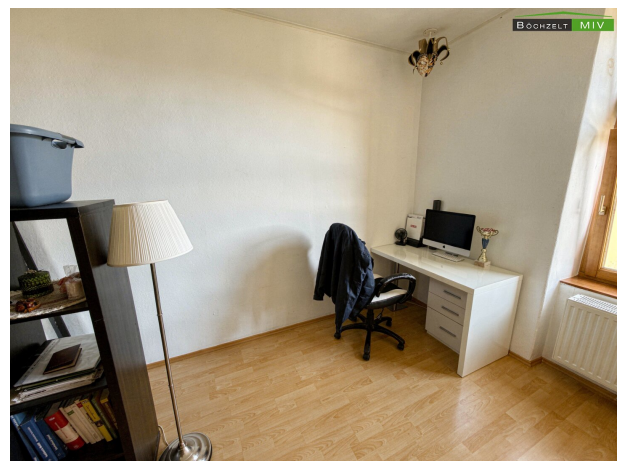
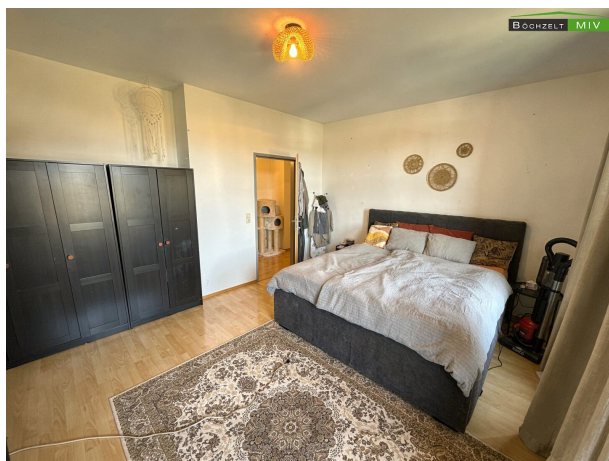
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

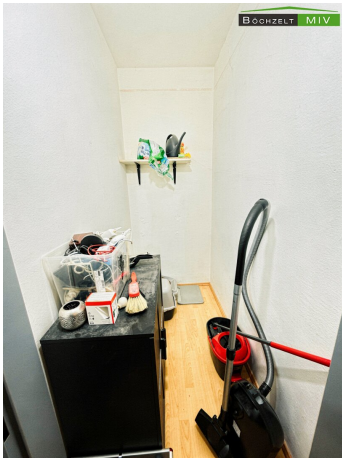
## Ihr Ansprechpartner











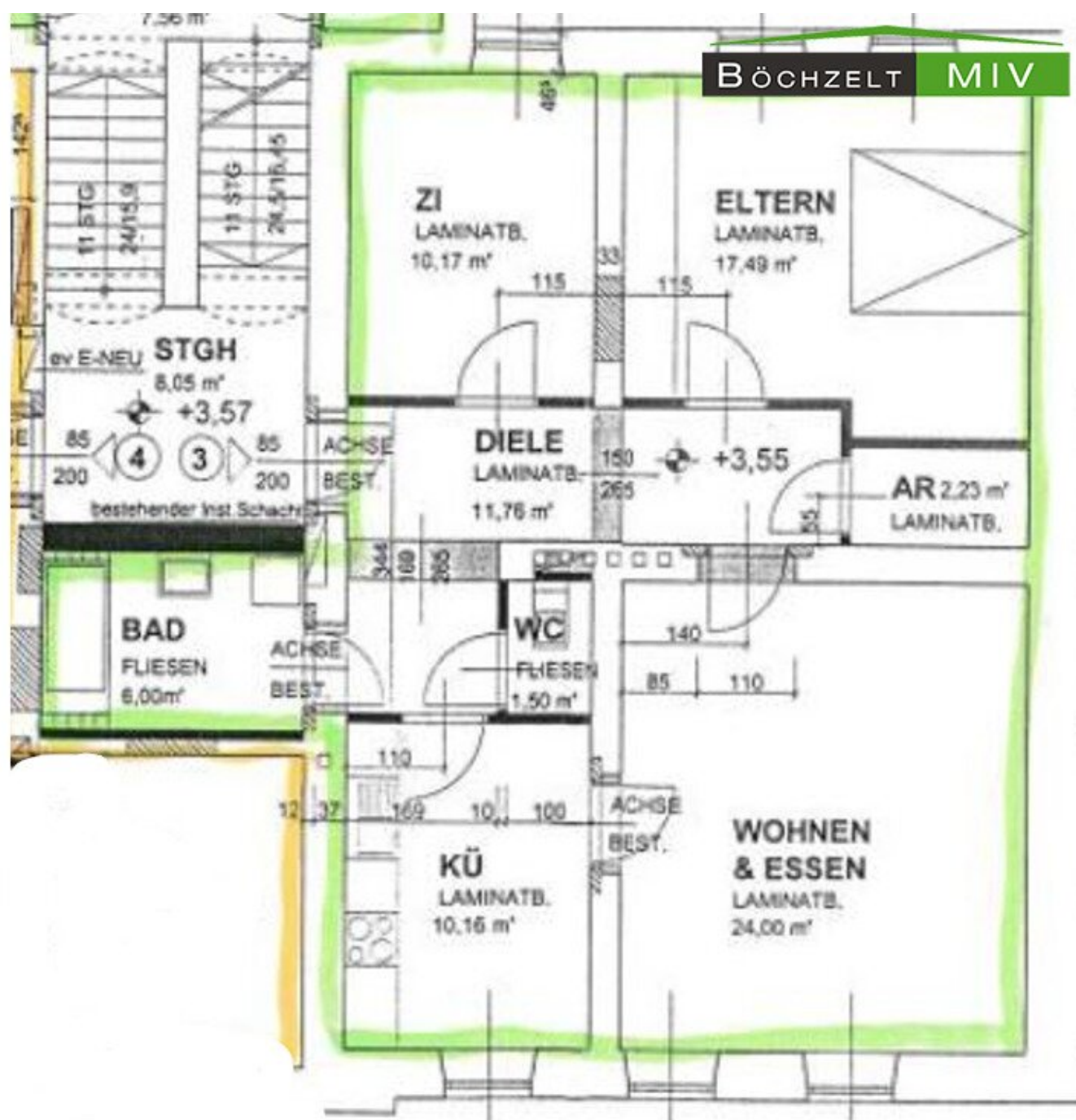


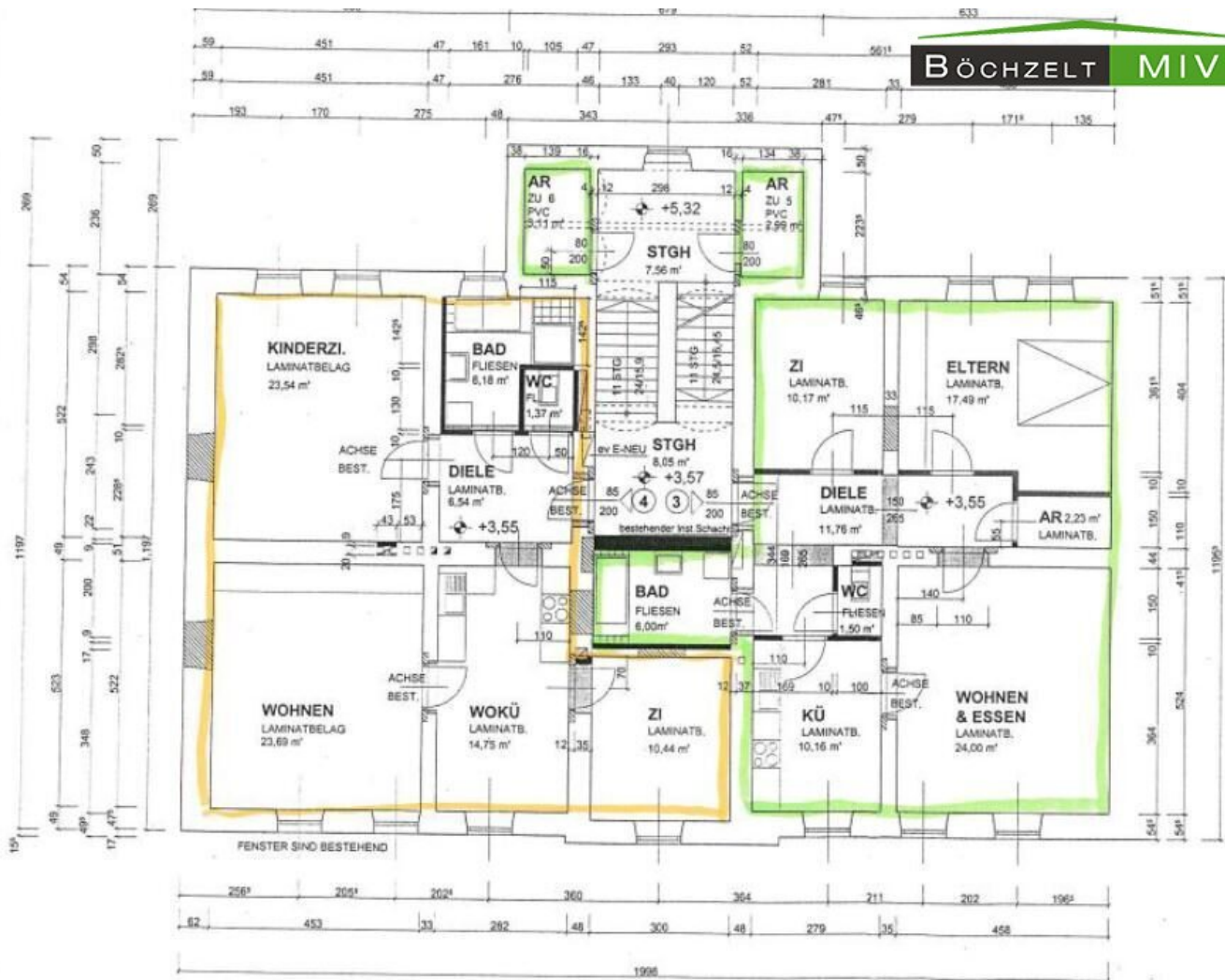


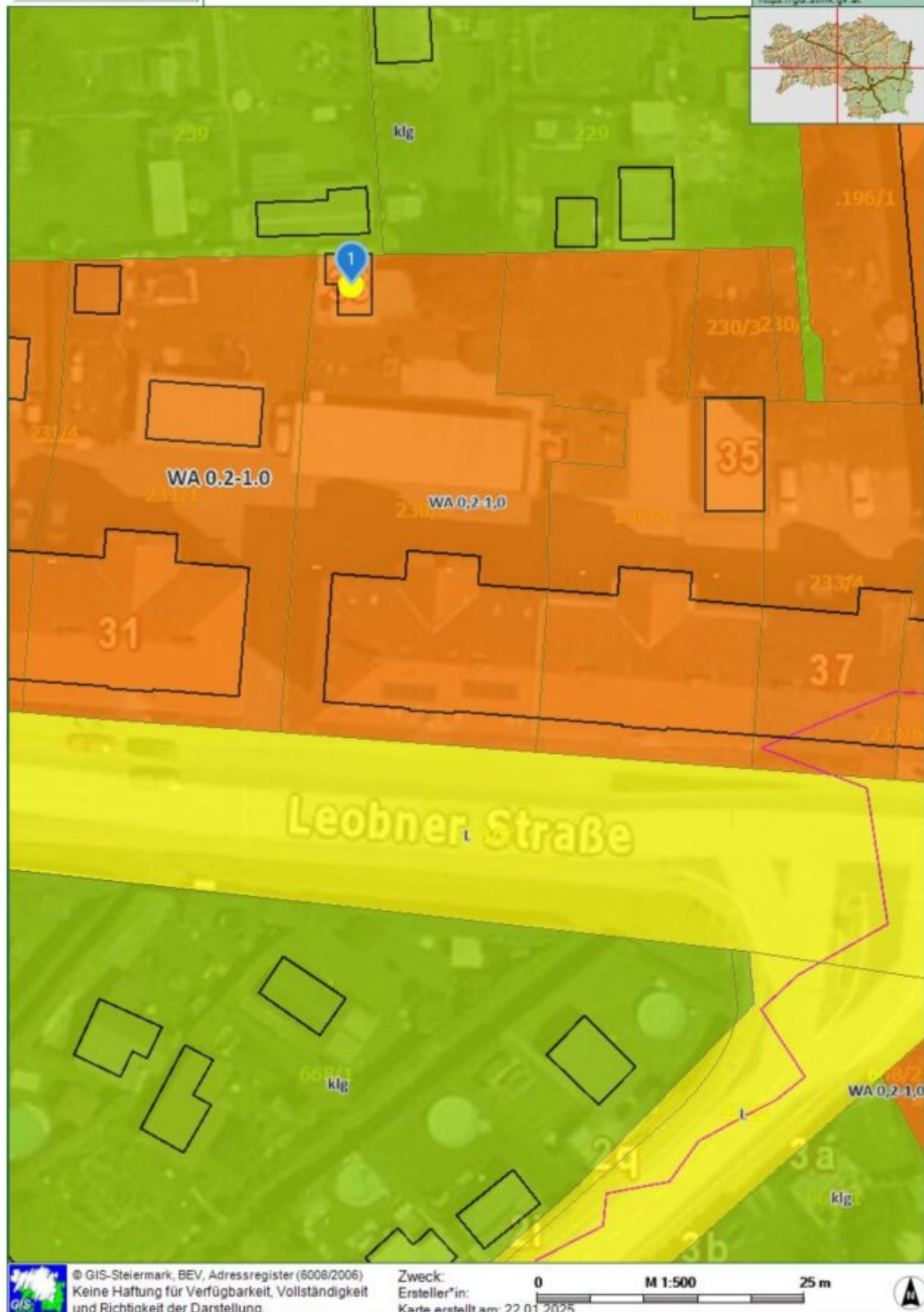


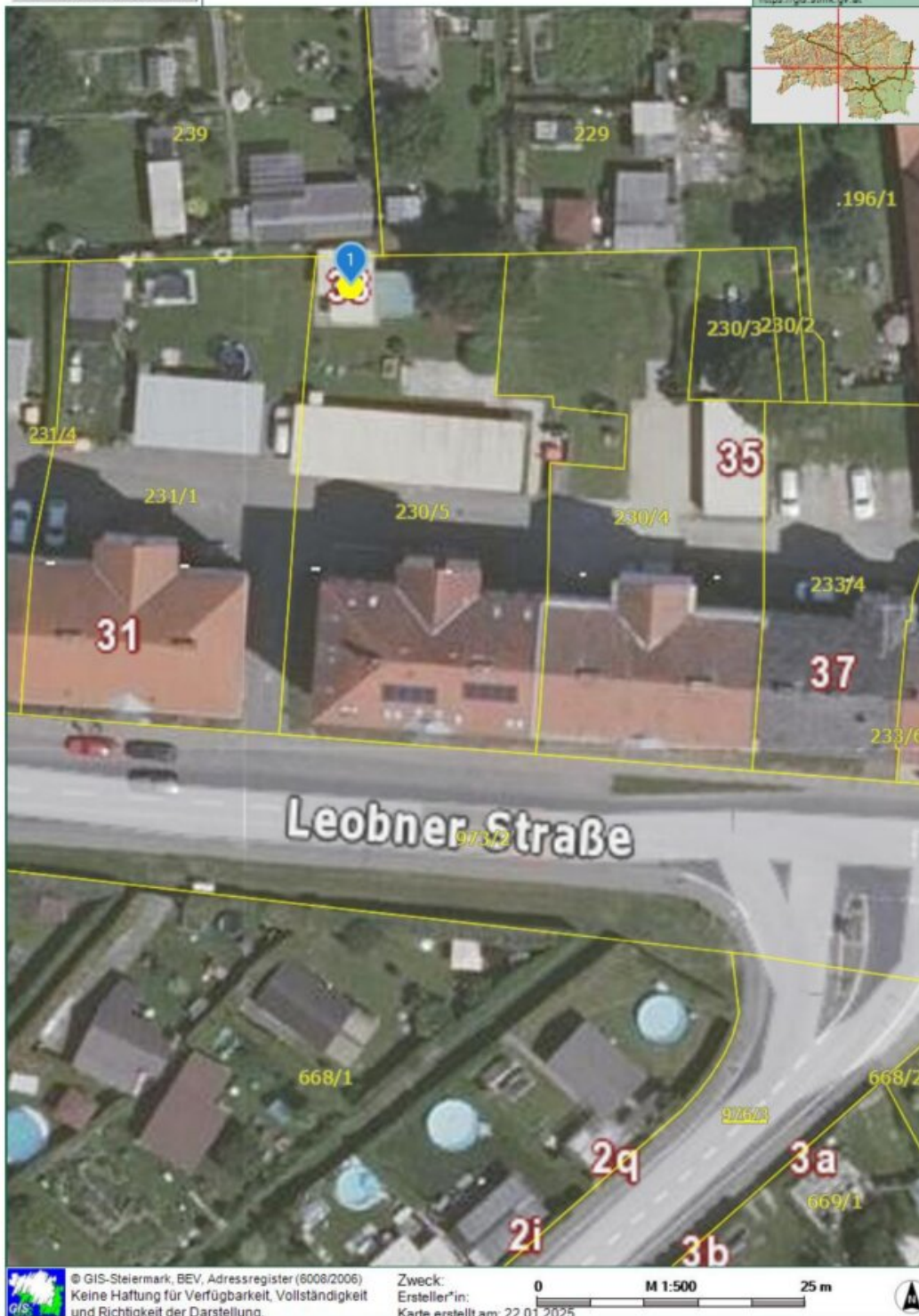












# Energieausweis für Wohngebäude

OIB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT MIV  
ecotech  
Steiermark

|                    |                                                 |                    |             |
|--------------------|-------------------------------------------------|--------------------|-------------|
| <b>BEZEICHNUNG</b> | Wohnhaus Leobner Straße                         | Umsetzungsstand    | Bestand     |
| Gebäude (-teil)    | EG-DG                                           | Baujahr            | 1930        |
| Nutzungsprofil     | Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung |             |
| Straße             | Leobner Straße 33                               | Katastralgemeinde  | Knittelfeld |
| PLZ, Ort           | 8720 Knittelfeld                                | KG-Nummer          | 65116       |
| Grundstücksnummer  | 230/5                                           | Seehöhe            | 621,00 m    |

## SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

|     | HWB <sub>Ref,SK</sub> | PEB <sub>SK</sub> | CO <sub>2eq,SK</sub> | f <sub>GEE,SK</sub> |
|-----|-----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| A++ |                       |                   |                      |                     |
| A+  |                       |                   |                      |                     |
| A   |                       |                   | A                    |                     |
| B   |                       |                   |                      |                     |
| C   |                       |                   |                      |                     |
| D   |                       |                   |                      | D                   |
| E   | E                     | E                 |                      |                     |
| F   |                       |                   |                      |                     |
| G   |                       |                   |                      |                     |

**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 ställiger 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 ställiger 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 ställiger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

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

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), 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

ÖiB  
ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKÖiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                              |                        |                        |                           |                               |                  |
|------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)     | 1.058,4 m <sup>2</sup> | Heiztage               | 365 d                     | Art der Lüftung               | EA-Art: K        |
| Bezugsfläche (BF)            | 846,7 m <sup>2</sup>   | Heizgradtage           | 4.389 Kd                  | Solarthermie                  | Fensterlüftung   |
| Brutto-Volumen (VB)          | 3.614,5 m <sup>3</sup> | Klimaregion            | ZA                        | Photovoltaik                  | 0 m <sup>2</sup> |
| Gebäude-Hüllfläche (A)       | 1.331,9 m <sup>2</sup> | Norm-Außentemperatur   | -15,9 °C                  | Stromspeicher                 | 0,0 kWp          |
| Kompaktheit A/V              | 0,37 1/m               | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C                   | WW-WB-System (primär)         | 0,0 kWh          |
| charakteristische Länge (lc) | 2,71 m                 | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C                   | WW-WB-System (sekundär, opt.) | mit Heizung      |
| Teil-BGF                     | 0,0 m <sup>2</sup>     | mittlerer U-Wert       | 1,07 W/(m <sup>2</sup> K) | RH-WB-System (primär)         | Kessel/Therme    |
| Teil-BF                      | 0,0 m <sup>2</sup>     | LEK <sub>T</sub> -Wert | 68,10                     | RH-WB-System (sekundär, opt.) |                  |
| Teil-BF                      | 0,0 m <sup>2</sup>     | Bauweise               | mittelschwer              |                               |                  |
| Teil-VB                      | 0,0 m <sup>3</sup>     |                        |                           |                               |                  |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

## Ergebnisse

|                                |                         |                            |
|--------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf       | HWB <sub>ref,sk</sub> = | 114,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf                | HWB <sub>sk</sub> =     | 114,2 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Endenergiebedarf               | EEB <sub>sk</sub> =     | 216,6 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtennergieeffizienz-Faktor | f <sub>ges,sk</sub> =   | 1,88                       |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                          |               |                           |                            |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,ref,sk</sub> =  | 163.147 kWh/a | HWB <sub>ref,sk</sub> =   | 154,1 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,sk</sub> =      | 163.147 kWh/a | HWB <sub>sk</sub> =       | 154,1 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>ww</sub> =        | 10.817 kWh/a  | WWWB <sub>sk</sub> =      | 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>heiz,sk</sub> =   | 260.307 kWh/a | HEB <sub>sk</sub> =       | 245,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                          |               | ε <sub>WW,WW</sub> =      | 4,77                       |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                          |               | ε <sub>WW,RH</sub> =      | 1,28                       |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                          |               | ε <sub>WW,H</sub> =       | 1,50                       |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HHSB</sub> =      | 24.107 kWh/a  | HHSB <sub>sk</sub> =      | 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,sk</sub> =    | 284.414 kWh/a | EEB <sub>sk</sub> =       | 268,7 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,sk</sub> =    | 337.606 kWh/a | PEB <sub>sk</sub> =       | 319,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEB,nr,sk</sub> = | 58.284 kWh/a  | PEB <sub>n,sk</sub> =     | 55,1 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEB,er,sk</sub> = | 279.322 kWh/a | PEB <sub>er,sk</sub> =    | 263,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Kohlendioxidemissionen               | Q <sub>CO2,sk</sub> =    | 11.647 kg/a   | CO2 <sub>sk</sub> =       | 11,0 kg/m <sup>2</sup> a   |
| Gesamtennergieeffizienz-Faktor       |                          |               | f <sub>ges,sk</sub> =     | 2,00                       |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PV,sk</sub> =     | 0 kWh/a       | PV <sub>Export,sk</sub> = | 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a   |

## ERSTELLT

|                   |            |              |  |
|-------------------|------------|--------------|--|
| GWR-Zahl          |            | Erstellerin  |  |
| Ausstellungsdatum | 24.11.2023 | Unterschrift |  |
| Gültigkeitsdatum  | 24.11.2033 |              |  |
| Geschäftszahl     |            |              |  |

Planungsbüro Jan Habenicht  
Holzbaumeister Jan Habenicht  
Kroblitz 1771  
8230 Wieselburg, 8230  
0677627 37612  
office@janhabenicht.at  
www.janhabenicht.at

## Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine gut geschnittene und gepflegte **3,5-Zimmer-Wohnung** mit knapp **83 m² Wohnnutzfläche** im **1. Obergeschoss** eines Mehrparteienhauses in Knittelfeld. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: **Vorraum, Badezimmer mit Wanne, WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer** sowie ein **Kinderzimmer**. Auch ein **Kellerabteil** und ein **Abstellraum** im **Stiegenhaus** sind der Wohnung zugeordnet. Die Wohnung ist sehr gepflegt und wurde seitens der bisherigen Bewohner gut erhalten. Sämtliche **Möbel** auf den Fotos werden von den derzeitigen Bewohnern **entfernt**, die **Küche** kann **bei Bedarf abgelöst** werden. Aufgrund der Nähe zu vielen attraktiven Arbeitgebern in der Gegend, wie beispielsweise die ÖBB, Landforst Knittelfeld etc. eignet sich das Objekt auch optimal als **Anlegerwohnung**.

Die Wohnung wird um den Preis von **79.900 € inkl. Carport** verkauft, das Gebäude selbst sowie die Wohnung wurden **2001 umfassend saniert**. Das Objekt wird mittels **Pelletszentralheizung** beheizt, für die Warmwasserbereitung steht zusätzlich eine **Solaranlage** zur Verfügung. Das Wohnhaus verfügt auch über einen **Gemeinschaftsgarten**, der an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt. Die **Küche** kann **bei Bedarf abgelöst** werden und ist erst ca. 2,5 Jahre alt.

Die **Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten** sind als **Akontobetrag** bereits in der **Monatsvorschreibung** der Hausverwaltung von 410,37 € pro Monat brutto **enthalten** (Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser, Carport-Betriebskosten und Instandhaltungsrücklage). Der Kontostand der **Instandhaltungsrücklage** beläuft sich **per 31.12.2025 auf 10.163,74 €** und wird für künftige Investitionen in die Liegenschaft herangezogen. Gemäß Eigentümerversammlung vom November 2024 wird je nach Förderungsmöglichkeit über den Fenstertausch der Liegenschaft nachgedacht, in den vergangenen Monaten wurden bereits viele Punkte der letzten Eigentümerversammlung abgearbeitet. So wurde **2025 eine neue Gegensprechanlage** installiert, teilweise das **Stiegenhaus** sowie die **Eingangstüre gemalt, umfassendere Adaptierungen** und Wartungsarbeiten an der **Heizung** vorgenommen, sowie ein **neuer Müllraum samt Einzäunung** geschaffen. Anlagenpflege und Stiegenhausreinigung werden im Haus organisiert und mit der Wohnungseigentumsgemeinschaft abgerechnet, der Winterdienst wird von sämtlichen Bewohnern des Hauses gemeinschaftlich durchgeführt.

### Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **3,5-Zimmer-Wohnung im 1. OG**
- **gepflegter Wohnungszustand**

- **ca. 83,20 m² Wohnnutzfläche**
- **Sanierung des Gebäudes 2001** inkl. Fenster, Leitungen, Heizung, Dach etc.
- **Adaptierungen 2025** (Gegensprechanlage, Müllplatz, tw. Stiegenhausmalerei, Heizungsüberarbeitung)
- **zugewiesenes Carport** und **freie Parkplätze** vor dem Haus
- **Abstellraum** im **Halbstock** und geräumiges **Kellerabteil**
- **begehrte Lage** am **Ortsrand Knittelfelds**
- Kaufpreis: **79.900 €** inkl. Carport
- Küchenübernahme gegen Ablöse möglich!
- **Verfügbar ab 01.07.2026**

*Wir haben Ihr Interesse an dieser schönen 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 (Entfernung von persönlichen Gegenständen bzw. Personen, Änderung der Belichtung etc.).*

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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap