

**Ihr neues Zuhause wartet:  
Sonnige Doppelhaushälfte mit  
Doppelcarport ca. 95m<sup>2</sup> in  
Veilchengasse 4 und 6,  
Am Feldried 4 und Blumenweg 1,  
8423 St. Veit i.d.Südsteiermark  
zu verkaufen.**



 **LSH BAUTRÄGER** GMBH

04.09.2024

Kaufpreis (zuzüglich Kaufnebenkosten):

€ 330.000,00

Verkauf:

LSH Bauträger GmbH  
DI (FH) Christine Lipp-Sunko  
Immobilientreuhänderin  
Gürtlweg 1, 8431 Gralla  
office@holler-wohntraum.at  
0676/9670651

Objekt-Adresse:

Veilchengasse 6  
Veilchengasse 8  
Am Feldried 4  
Blumenweg 1  
8423 St. Veit i. d. Südsteiermark

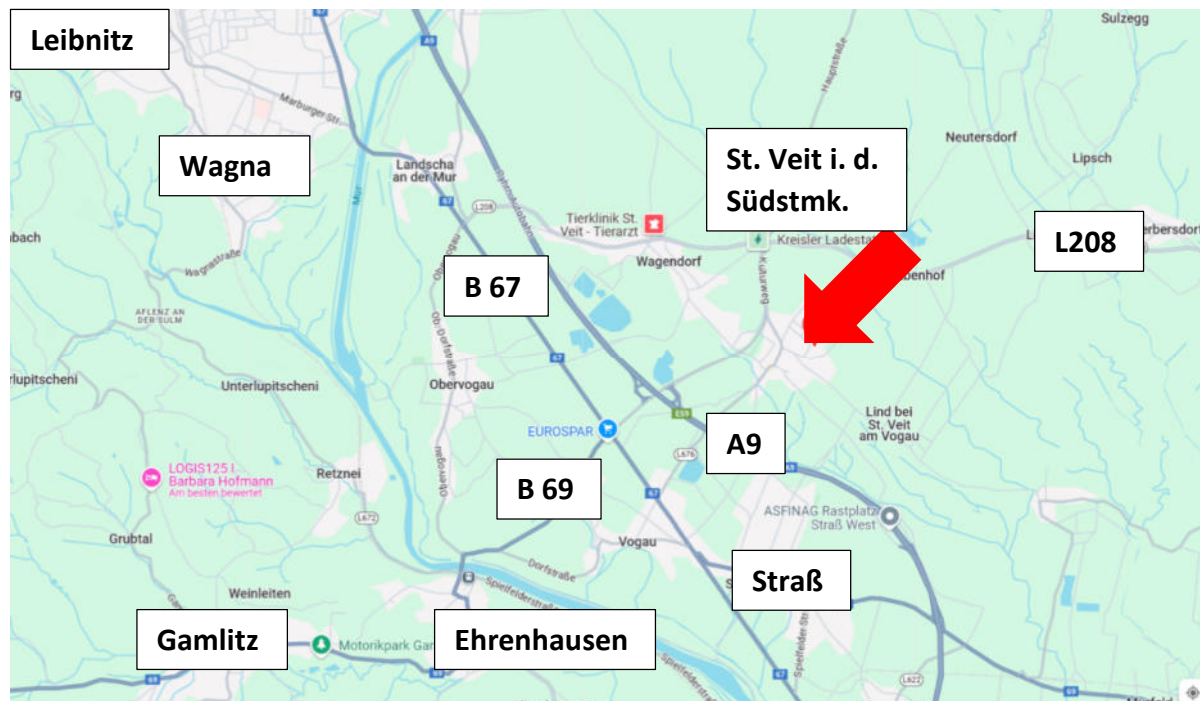
Grundstücksdaten:

Grstk: 150/3, 150/8, 150/17, 150/18  
KG 66168 St. Veit am Vogau

Kaufnebenkosten (liegen nicht in unserem Ermessen und sind ca.-Angaben):

1,1 %	Grundbuch, Eintragungsgebühr Eintragungsgebühr (Als Erstkäufer zukünftig nicht mehr fällig, siehe: Eventuelle Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis lt. <u>BGBI I 2024/37</u> v. 18.04.2024 / GGG-Richtl.TP9.
3,5 %	Grunderwerbssteuer
1-3 %	zuzügl. Ust und Barauslagen Vertragserrichtungskosten keine Provision

Lage:



## Verkehrsanbindung / Infrastruktur:

Autobahnauffahrt A9 Pyhrn Autobahn/ Vogau in 1,8km.

Marktgemeinde St. Veit u. Post (Hauptplatz) 350m entfernt.

Trafik Ottenbacher, Gasthaus Thaller, Gasthaus Draxler, Konditorei Cafe Kaiserhof, 500m entfernt

Hofladen Schögler 1,8km entfernt, Keisler Ladestation (Lebensmittel und Elektromobilität) 1,6km entfernt.

Kinderspielplatz, Park mit Fußballplatz 750m entfernt.

Allgemeiner Arzt, Zahnarzt Dr. Höller 600m entfernt, Tierklinik 2,5km entfernt.

Kindergarten 450m, Volksschule 500m entfernt.

Rebenlandcenter Vogau, Lagerhaus, DM, NKD, F.Leitner Tankstelle 2,8km entfernt. Lidl, Jet Tankstelle 2,4km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten in Straß: Eurospar, Hofer 2,7km entfernt. Unimarkt, Eni Tankstelle 3,1km entfernt.

## Beschreibung:

Ihr neues Zuhause: Charmante Doppelhaushälfte zum Kauf – Wohnen mit Stil und Komfort!

Erleben Sie das Gefühl von Freiheit und Geborgenheit in Ihrer neuen Doppelhaushälfte! Diese moderne und lichtdurchflutete Immobilie bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie sich von einem Zuhause wünschen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 95 m<sup>2</sup>, einem sonnigen Garten und einer hochwertigen Ausstattung bleibt kein Wunsch offen.

Die Doppelhaushälfte überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten bietet – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die offene Küche macht das Kochen zum Vergnügen. Weiters erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein zusätzlicher Abstellraum. Ein Gäste-WC und 2 überdachte KFZ-Stellplätze runden das Angebot ab.

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, ideal für Familien und Paare, die Wert auf ein harmonisches Umfeld und gute Nachbarschaft legen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar, und die hervorragende Verkehrsanbindung bringt Sie schnell in die Stadt.

Einziehen und wohlfühlen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung:

- Doppelcarport inkl. Pflasterung
- PV Anlage
- Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum sonniger Terrasse
- 3 helle Schlafzimmer mit Parkettboden
- Modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- WC inkl. Handwaschbecken und Fenster
- Abstellraum und Vorraum
- Fenster mit 3-fach Verglasung und Rollläden
- weiße Innentüren
- ca. 2,80 m Raumhöhe

## Wohnfläche gesamt: 95,74m<sup>2</sup>

Vorraum	14,61m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,84m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11,84m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,54m <sup>2</sup>
Wohn-EssKüche	29,21m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,27m <sup>2</sup>
WC	2,03m <sup>2</sup>
Bad	8,55m <sup>2</sup>
Technikraum	2,85m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 14,3m <sup>2</sup>

## Grundstücksgrößen

Veilchengasse 4 / Grundstück 150/17	462m <sup>2</sup>
Veilchengasse 6 / Grundstück 150/8	447m <sup>2</sup>
Am Feldried 4 / Grundstück 150/18	485m <sup>2</sup>
Blumenweg 1 / Grundstück 150/3	486m <sup>2</sup>

## Bilder / Grundriße:



Veilchengasse 4





Am Feldried 4



Blumenweg 1



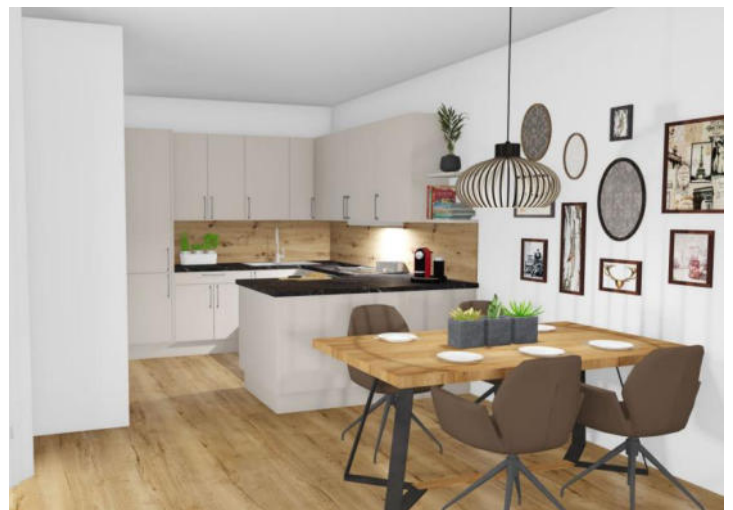


# Veilchengasse 4:

# Veilchengasse 6:



Beispiel Küche, nicht im Kaufpreis inkludiert





# Energieausweis HWB 39 B, $f_{GEE}$ 0,64 A+

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	LSH St.Veit 150/17	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)	Doppelhaushälfte	Baujahr	2023
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Am Feldried	Katastralgemeinde	St. Veit am Vogau
PLZ/Ort	8423 St. Veit am Vogau	KG-Nr.	66168
Grundstücksnr.	150/17	Seehöhe	271 m

### SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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.

**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 des 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 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>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nren</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 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** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	114,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	238 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	91,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.672 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	428,9 m <sup>3</sup>	Klimaregion	SSO	Photovoltaik	0,8 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	344,7 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,80 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,24 m	mittlerer U-Wert	0,17 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	16,15	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				


## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
		Ergebnisse	Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 39,0 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref,RK,Zul</sub> = 54,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 39,0 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 23,6 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,64	entspricht	f <sub>GEE,RK,Zul</sub> = 0,75
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 4.924 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 43,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 4.924 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 43,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>ww</sub> = 873 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 1.832 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 16,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 0,68
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,25
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 0,32
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>H-HSB</sub> = 1.583 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 2.871 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 25,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 4.680 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 41,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,em,SK</sub> = 2.929 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub> = 25,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> = 1.751 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 15,4 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 652 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 5,7 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,63
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = 63 kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = 0,6 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM.Ing. Andreas Fuchs Wagnerstraße 7, 8430 Leibnitz /Kaindorf
Ausstellungsdatum	02.05.2023	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	01.05.2033		
Geschäftszahl	023-23		

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.





 **LSH BAUTRÄGER** gmbh

Gürtelweg 1, 8431 Gralla

**Anfragen an:**

**DI (FH) Christine Lipp-Sunko**

**TEL 0676/96 70 651**

**[office@holler-wohntraum.at](mailto:office@holler-wohntraum.at)**