

## Schnäppchenpreis! Sanierungsbedürftige Wohnung mit XXL-Dachterrasse im Zentrum von Attnang-Puchheim



**Objektyp**  
Eigentumswohnung

**Wohnnutzfläche**  
ca. 125 m<sup>2</sup>

**Zimmer**  
4

**Terrasse**  
ca. 42 m<sup>2</sup>

**Energieausweis**  
HWB<sub>SK</sub> 78 kWh/m<sup>2</sup>a  
f<sub>GEE</sub> 1,22

## Interessantes Investment

Diese großzügige und sanierungsbedürftige ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnung bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Investoren oder Familien, die eine individuelle Raumaufteilung bevorzugen.

Die Wohnung benötigt eine grundlegende Renovierung, einschließlich Elektro- und Sanitärinstallationen, Bodenbelägen sowie Wandanstrichen. Nach der Sanierung bietet sie ein attraktives Wohnumfeld in einer beliebten Lage

### **Folgende Highlights erwarten Sie:**

- helle 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 125 m<sup>2</sup>
- großzügige Terrasse mit ca. 42 m<sup>2</sup>
- durch Sanierungsmaßnahmen kann die Wohnung nicht nur optisch aufgewertet, sondern auch energetisch modernisiert werden.
- zentral in Attnang-Puchheim, Nähe öffentlicher Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten
- ideal für Investoren oder Eigennutzer
- XXL-Kellerabteil

### **Attnang- Puchheim:**

ist eine Stadtgemeinde in Oberösterreich im Bezirk Vöcklabruck. Sie liegt im Hausruckviertel und zählt etwa 9.000 Einwohner. Die Stadt ist vor allem bekannt als wichtiger Verkehrsknotenpunkt, da hier die Westbahn und die Salzkammergutbahn aufeinandertreffen. Der Bahnhof Attnang-Puchheim ist einer der bedeutendsten Bahnhöfe Österreichs und verbindet die Region mit Städten wie Wien, Linz und Salzburg.

Ein kulturelles Highlight der Stadt ist das Schloss Puchheim, in dem auch die Puchheimer Pfarrkirche zu finden ist. Das Schloss beherbergt zudem das Museum der Pfarre und eine beeindruckende Freskenausstattung. Weitere Sehenswürdigkeiten sind die moderne Pfarrkirche Heiliger Geist und diverse Veranstaltungen wie das jährliche Stadtfest.

**Preis: Euro 148.000,-**

Außenansicht





## Kochen



## Visualisierung Kochen



Wohn- / Essbereich



Visualisierung Wohn-/Essbereich



## Schlafen



## Visualisierung Schlafen





Zimmer



Visualisierung Büro

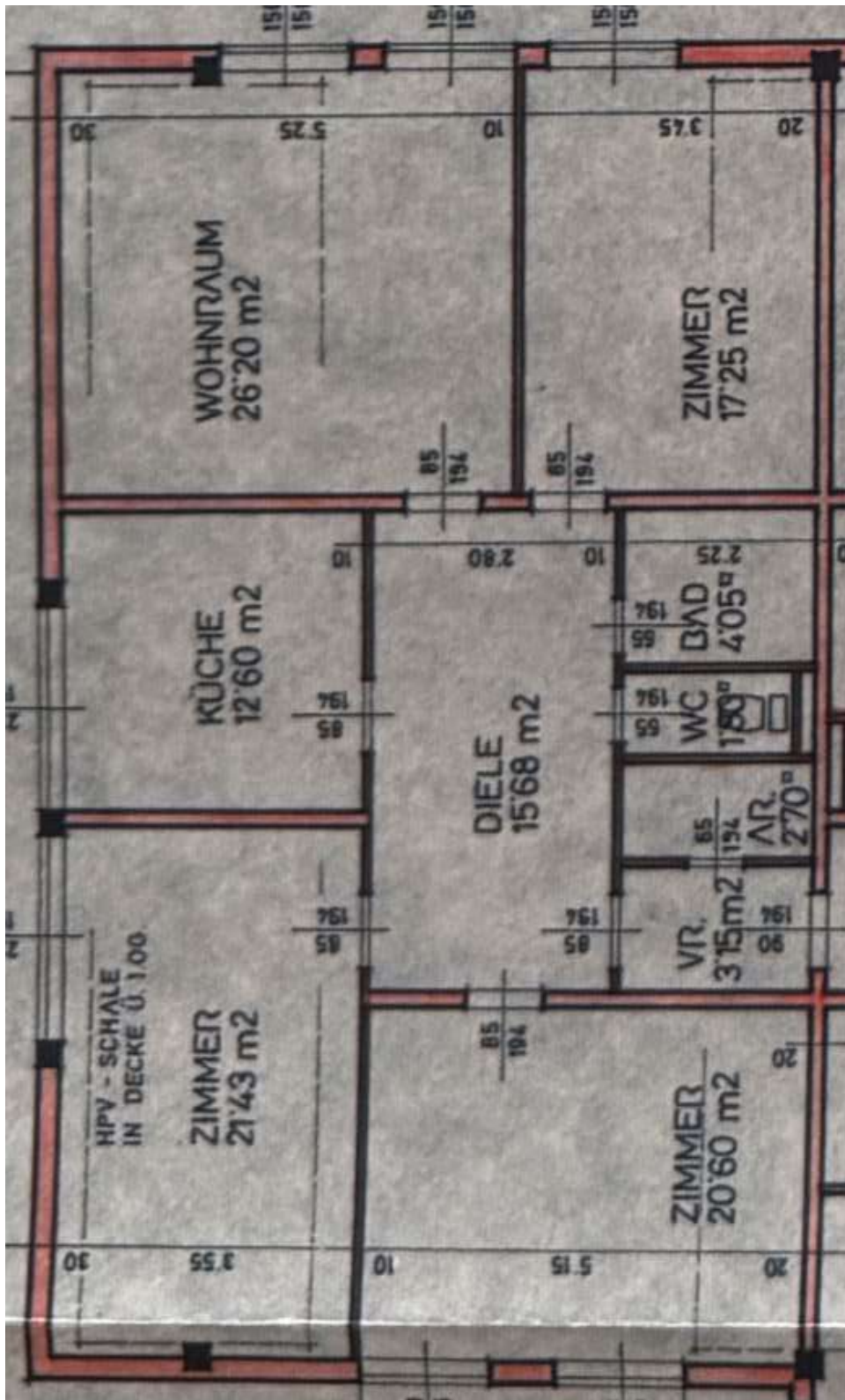


Terrasse

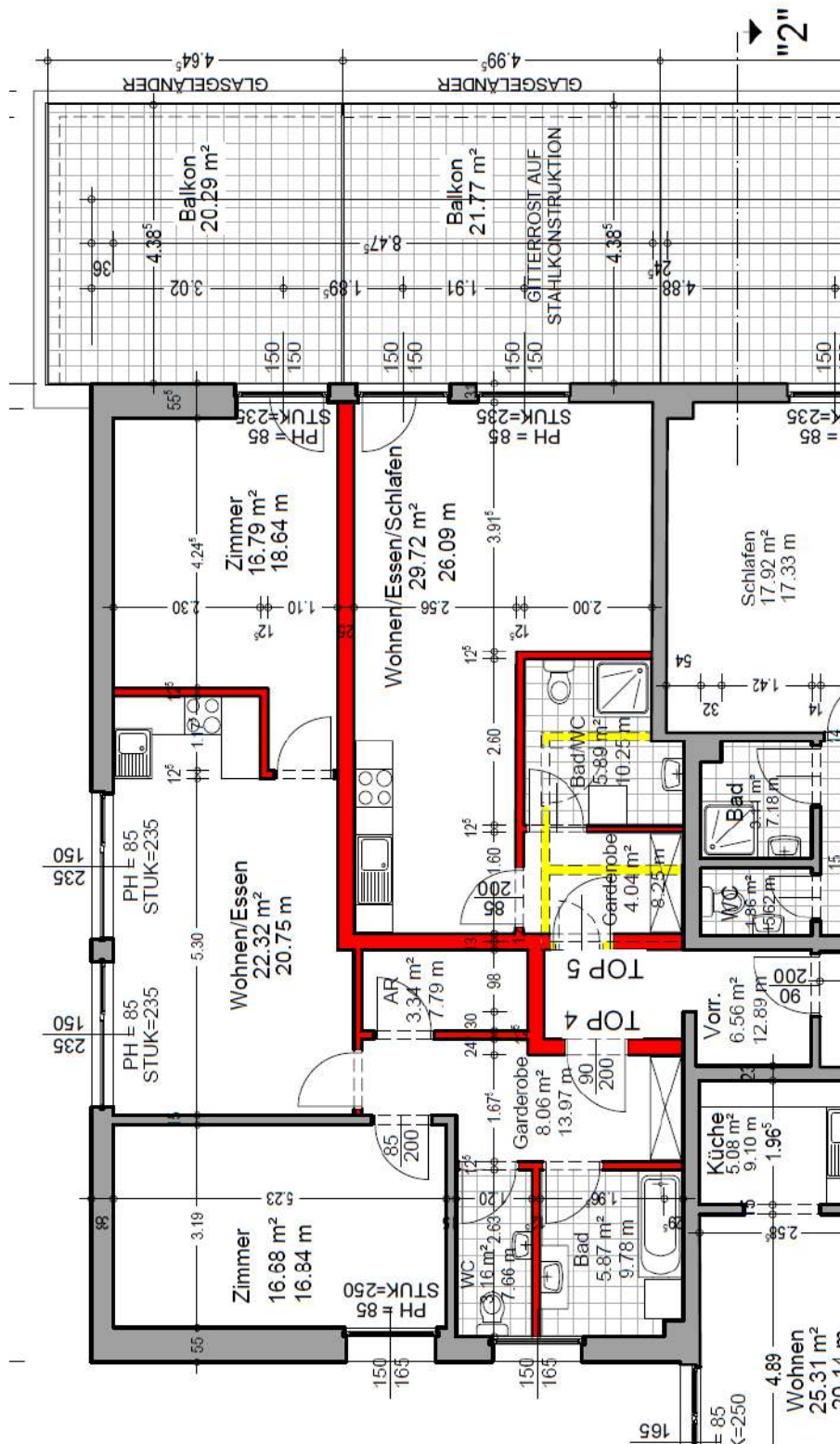




Bestandsplan



## Planungsstudie Ausbau



## Wohnnutzflächenaufstellung

Wohnnutzflächenaufstellung	
Vorraum	3,15 m <sup>2</sup>
Diele	15,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,70 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
Bad	4,05 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	17,25 m <sup>2</sup>
Wohnraum	26,20 m <sup>2</sup>
Küche	12,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	21,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	20,60 m <sup>2</sup>
<b>WFL</b>	<b>125,46 m<sup>2</sup></b>

### WNFL gesamt

#### **Sonstige Flächen**

Balkon	42,06 m <sup>2</sup>
--------	----------------------

\*circa Angaben

## Betriebskostenvorschreibung ab 08 2025

Betriebskosten	158,40	10%	440	Anteile	von	10000
Heizkosten	89,42	20%	125,94	m <sup>2</sup>	von	3227,96
Rücklage §31WEG	318,61	0%	440	Anteile	von	10000
Netto gesamt			566,43			
10% USt	15,84					
20% USt	17,88		33,72			
<hr/>						
Summe	EUR		600,15			
<hr/>						



## Energieausweis

**Datenblatt GEQ**  
**Marktstraße 6-8 2.OG BESTAND**

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Attnang

**HWB<sub>SK</sub> 78**      **f<sub>GEE</sub> 1,22**

### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF      880 m<sup>2</sup>  
Konditioniertes Brutto-Volumen      3.346 m<sup>3</sup>  
Gebäudehüllfläche A<sub>B</sub>      1.109 m<sup>2</sup>

Wohnungsanzahl      7  
charakteristische Länge l<sub>c</sub>      3,02 m  
Kompaktheit A<sub>B</sub> / V<sub>B</sub>      0,33 m<sup>-1</sup>

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:  
Bauphysikalische Daten:  
Haustechnik Daten:

### Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Attnang

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		80.643 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,4	25.814 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>S</sub>		17.057 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>I</sub>	schwere Bauweise	20.270 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>H</sub>		68.699 kWh/a

### Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		72.432 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>		23.186 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>S</sub>		14.651 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>I</sub>		18.330 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>H</sub>		62.637 kWh/a

### Haustechniksystem

Raumheizung:      Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (konventionell))  
Warmwasser:      Stromheizung (Strom)  
Lüftung:      Fensterlüftung

### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:  
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

### Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Die Berechnung liegt durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Referenzwerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7589 erstellt werden.

## Kataster





## Flächenwidmung











Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

### **Kontakt:**

Philipp Weissl

M: +43 664 88 67 86 98

M: [pw@immobilientreuhand.info](mailto:pw@immobilientreuhand.info)



Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Stand: 07.01.2026

Pläne und Darstellungen sind geistiges Eigentum der Fa. Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH und unterliegt dem Urheberrecht. Es werden in jedem Fall nur die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt. Eine Vervielfältigung, Aushändigung an die dritte Person oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist daher verboten. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Käufer beigestellten Unterlagen. Eine Haftung des Maklers, sofern sie nicht auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruht, wird ausgeschlossen. Geringfügige Abweichungen der Flächen zum Nutzwertgutachten möglich. Druck- Satzfehler, Fehler und Irrtümer vorbehalten. Grafikdesign: Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH. Die verwendeten Fotos sind ein Eigentum von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH.