



Objektspezifische Information

8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17

KONZERN-IMMOBILIEN
Immobilienvertrieb
Bearbeiter: Franz Lamprecht
Erstellt am: 12.09.2025



8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17



Geschäftsobjekt





I. Liegenschaftsbeschreibung

1. Liegenschaft

Grundbuchsdaten

EZ 152 der Katastralgemeinde 60327 Leoben, Bezirksgericht Leoben, bestehend aus dem einzigen Grundstück Nr. .172 im bücherlichen Ausmaß von 1.077 m².

BSPF 8700 Leoben, A1 Telekom Austria und Naturalwohnung

8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60327 Leoben EINLAGEZAHL 152
 BEZIRKSGERICHT Leoben

 Letzte TZ 1242/2003
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.172	GST-Fläche	1077	
	Bauf.(10)	912	
	Bauf.(20)	165	Erzherzog Johann-Straße 17

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Österreichische Post Aktiengesellschaft (FN 180219d)

ADR: Postg. 8 1010

c 1242/2003 Urkunde 2002-03-18 Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 02.06.2025 13:52:50

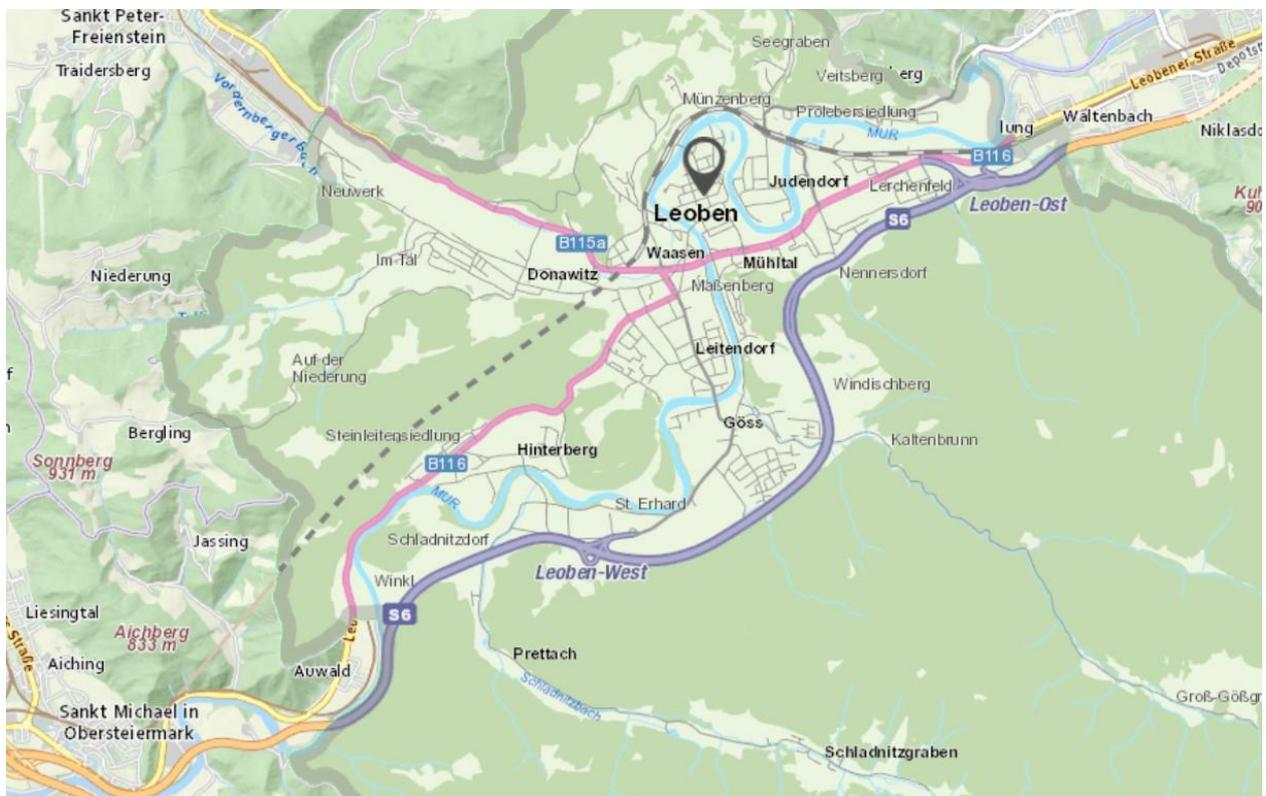


Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Die Stadt Leoben mit 24.561 Einwohnern (Stand: 01.01.2025) ist die zweitgrößte Stadt des österreichischen Bundeslandes Steiermark, wirtschaftliches Zentrum der Obersteiermark und Hauptstadt des gleichnamigen Bezirks.

Die Stadt weist eine lange Tradition im Berg- und Hüttenwesen auf. Mit einem Werk der Voestalpine im Stadtteil Donawitz ist sie einer der bedeutendsten Standorte der österreichischen Eisen- und Stahlindustrie. Sie ist das Zentrum des obersteirischen Industrieraums und Sitz der Montanuniversität.

Leoben liegt im mittleren Murtal, rund 8 km östlich von Sankt Michael in der Obersteiermark und 15 Kilometer westlich von Bruck an der Mur. Der alte Stadtkern wurde in der Murschleife begründet, einer Flussschlinge knapp unter der Mündung des von Nordwesten kommenden Vordernberger Baches. Damit bildet die Stadt den südlichen Ausgangspunkt der österreichischen Eisenstraße. Heute erstreckt sie sich auf beiden Seiten des Flusses bis an die Bergflanken. Diese sind im Norden die Ausläufer des Hochschwabs, im Süden die Abhänge der Gleinalpe und im Westen die Ausläufer der Eisenerzer Alpen.



Straßenplan - Quelle: <https://leoben.map2web.eu> vom 03.06.2025

Verkehr

Eisenbahn

An der Bahnstrecke Bruck an der Mur–Leoben gelegen ist der Bahnhof Leoben Hauptbahnhof eine wichtige Drehscheibe für den Eisenbahnverkehr.

Leoben Hauptbahnhof ist Systemhalt der Railjet-Linien Wien–Villach, der Eurocity- und Euronight-Linien Graz–Zürich und der Intercity-Linie Graz–Bischofshofen–Salzburg/Innsbruck sowie Graz–Linz. Allerdings werden ab dem Jahr 2026 die Fernzüge Wien–Villach über die Koralmbahn geführt werden und somit nicht mehr nach Leoben kommen.

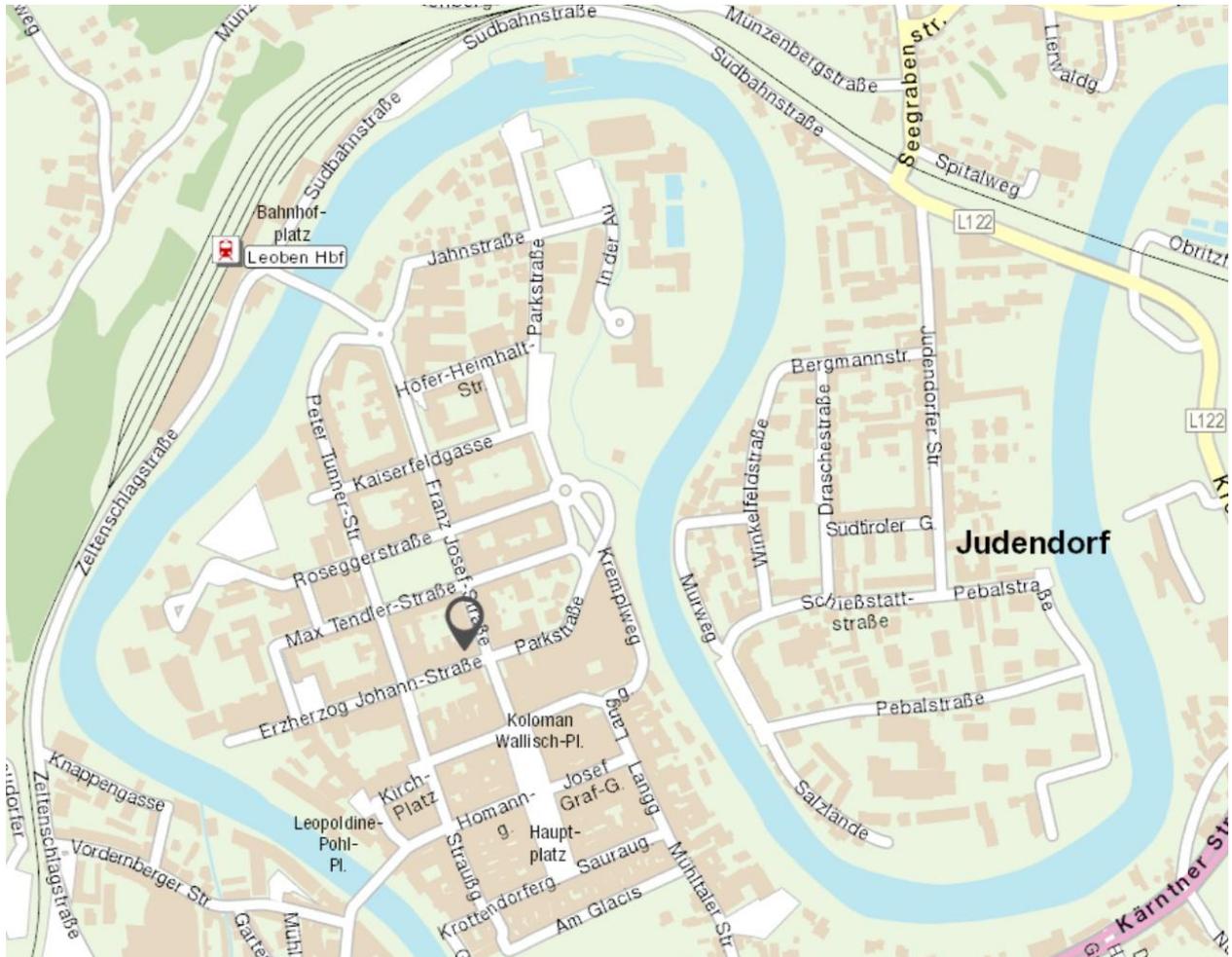
Der Ende 2021 eröffnete Bahnhof Leoben Lerchenfeld bindet den Stadtteil Lerchenfeld an die S-Bahn S8 an.



Straße

Leoben liegt an der Semmering Schnellstraße S6 sowie an der Leobener Straße B116 und ist über die wenige Kilometer lange B115a mit der Eisenstraße B115 verbunden.

Der öffentliche Verkehr ist durch die unmittelbar vor dem pe. Gebäude in der Franz Josef-Straße gelegene Bus-Haltestelle (H West) mit den Linien 20, 21, 25, 820, 821 und 822 gewährleistet.



Stadtplan mit Standort der pe.Liegenschaft - Quelle: <https://leoben.map2web.eu> vom 03.06.2025

Die pe.Liegenschaft ist nördlich des Hauptplatzes der Stadt Leoben im Stadtzentrum an der Kreuzung Franz-Josef-Straße/Erzherzog Johann-Straße gelegen und weist eine gute Infrastruktur auf.

Finanzamt, Bezirkshauptmannschaft, Bildungszentrum, Polizei, Neues Rathaus, Montanuniversität, HTL, Berg- und Hüttenschule, Musik- und Kunstschule, Impulszentrum, Kindergarten, Sporthalle, Sportplatz, Ärzte, Apotheken, Banken, Versicherungen, Leoben City Shopping, Media Markt, sind fußläufig erreichbar.



Beschaffenheit des Grundstückes Nr. .172 KG 60327 Leoben

Das pe. Eckgrundstück Nr. .172 KG Leoben hat eine rechteckige Form und ist eben.

Die nördliche Grundgrenze weist eine Länge von 35,11 m, die westliche Grundgrenze eine Länge von 30,28 m, die südliche Grundgrenze an der Erzherzog Johann-Straße eine Länge von 35,24 m und die östliche Grundgrenze an der Franz Josef-Straße eine Länge von 30,62 m auf.



Katasterplan Gst.Nr. .172 KG Leoben - Quelle: <https://gis.stmk.gv.at/atlas> vom 02.06.2025

Das pe. Gebäude liegt an der Süd-Ostseite der Blockrandbebauung zwischen Franz-Josef-Straße, Max Tendler-Straße, Peter Tuner Straße und Erzherzog Johann-Straße.



Flächenwidmung und Ortsbildschutzgebiet

Laut Flächenwidmungsplan des digitalen STEGIS-Geoinformationssdienstes des Landes Steiermark befindet sich das pe.Grundstück Nr. .172 KG 60327 Leoben im Baugebiet

„Kerngebiet (KG) mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5“



Flächenwidmungsplan GSt.Nr. .172 KG 60327 Leoben - Quelle: <https://gis.stmk.gv.at/altlas> vom 05.05.2025

Gemäß § 30 Abs 1 Z 3. des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 – StROG idgF Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995) igF sind Baugebiete als Kerngebiete festgelegt, welche in Zentrumszonen gemäß § 22 Abs. 5, mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,
- Verwaltung und Büros

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.



Diese Flächenwidmung wird auch von der Stadtgemeinde Leoben bestätigt



Flächenwidmungsplan Gst.Nr. .172 KG 60327 Leoben - Quelle: FWP Nr. 5.00 idF 5.31-Stand: 13.01.2025

und wird weiters seitens der Stadtgemeinde Leoben am 02.06.2025 mitgeteilt, dass das pe. Grundstück Nr. .172 KG Leoben sich im

Ortsbildschutzgebiet 1- Altstadt

befindet.

Der Gemeinderat der Stadt Leoben hat am 11.07.1996 die Ausweisung von Ortsbildschutz-Gebieten und das Ortsbildkonzept 2.0 beschlossen. Für Gebiete, die unter Ortsbildschutz stehen, gilt, wie folgt:

Für bauliche Veränderungen gilt:

- Im Ortsbildschutz-Gebiet müssen bauliche und sonstige Veränderungen dem Ortsbildkonzept entsprechen.
- Dazu zählen z. B. Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes (Dächer, Fenster, Fassaden, Sonnenkollektoren, Fernseh- und Rundfunkantennen, Satellitenspiegel, Sonnenschutzeinrichtungen und Markisen, Werbeeinrichtungen, Schriften, Schilde an Fassaden etc.) der Baustruktur, der Bausubstanz oder der Zweckbestimmung von Bauwerken.
- Diese werden von der Ortsbildsachverständigen der Stadt Leoben begutachtet.

„Das pe.Objekt liegt in der Altstadt von Leoben im sogenannten „Josefee“. Dieser Stadtteil weist überwiegend Bauten aus der Zeit der Jahrhundertwende vom 19. zum 20.Jahrhundert auf, welche in Blockbauweise errichtet wurden. Im selben Block befindet sich auch das Objekt der Sparkasse der Stadt Leoben sowie die Liegenschaft der Bezirkshauptmannschaft.“ (Auszug aus dem Gutachten, des Ortsbildsachverständigen der Stadt Leoben Architekt Dipl.-Ing. Jörg Wallmüller, vom 18.02.1997 betreffend Zu- und Umbau Post- und Wähleramt 8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17).



Anschlüsse

- Abwässer in öffentlichen Kanal
- Wasserversorgung durch Stadtwerke Leoben
- Niederschlagswässer: über Hängerinnen und Regenfallrohre oberflächlich auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht
- Gasversorgung durch Stadtwerke Leoben
- Stromnetz der Steweag über die im pe.Objekt eingebaute Trafostation der ehemalige EVU Krempl
- Telefon/Internet
- Müllentsorgung

-



Kontaminierung/Altlasten

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Entsprechend der ALSAG-Novelle vom 17.04.2024 des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 01. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 01. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich, abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 01. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

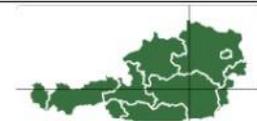
- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Quelle: Geographisches Informationssystem Altlasten - Altlasten-GIS <https://altlasten.umwelbundesamt.at/altlasten> vom 03.06.2025



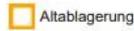
Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast

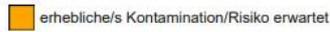


Altablagerung

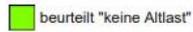


Altstandort

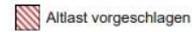
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Dienstag, 3. Juni 2025

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

Quelle: Geographisches Informationssystem Altlasten - Altlasten-GIS <https://altlasten.umwelbundesamt.at/altlasten> vom 03.06.2025

Im oa. sichtbaren Kartenausschnitt sind am Standort 8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17, keine Verdachtsflächen oder Altlasten, Altablagerungen bzw. Altstandorte erkennbar.



Lärm

Es werden die

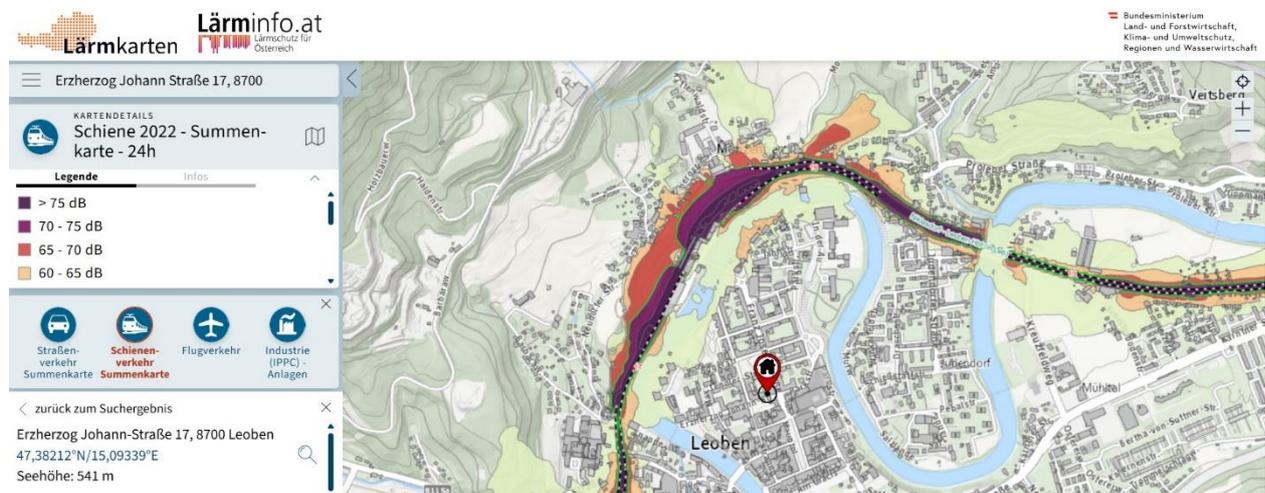
- Umgebungslärmkarten 2007 (Schienenverkehrslärm) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) für die Lärmbelastung durch Schienenverkehrslärm entlang der Haupteisenbahnstrecken sowie die
- Umgebungslärmkarten 2007 (Straßenlärm) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) für die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräume

für den gg. Standort dargestellt wie folgt:

Eisenbahnlärm

Mit den Umgebungslärmkarten 2007 (Schienenverkehrslärm) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) wird die Lärmbelastung durch Schienenverkehrslärm entlang der Haupteisenbahnstrecken dargestellt. Haupteisenbahnstrecken sind Eisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr. Der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel enthält Zuschläge für den Abend und die Nacht.

Laut Erhebungen auf der Homepage des Österreichischen Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) befindet sich die pe. Liegenschaft mit der Adresse 8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17, **in keiner Zone** mit **Schienenverkehrslärmbelastigungen**. Als Schwellenwerte gilt beim Schienenverkehrslärm für den Tag ein Wert von 65 dB (Dezibel) und für die Nacht ein Wert von 55 dB (Dezibel).



Quelle - <https://maps.laerminfo.at> vom 02.06.2025

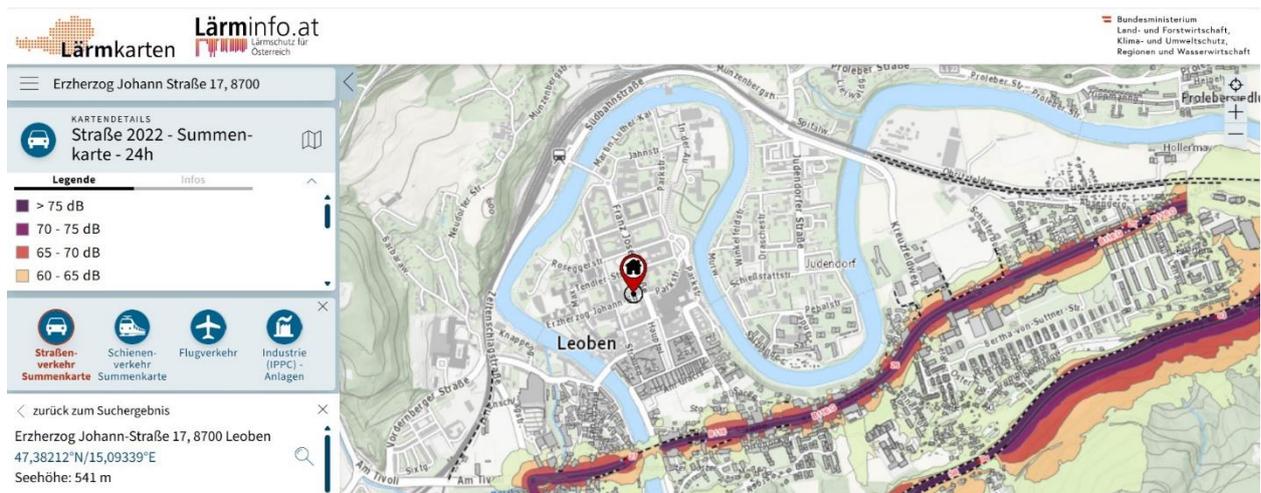


Straßenlärm

Mit den Umgebungslärmkarten 2007 (Straßenlärm) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) wird die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräume dargestellt. Der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel enthält Zuschläge für den Abend und die Nacht.

Laut Erhebungen auf der Homepage des Österreichischen Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) befindet sich die Liegenschaft mit der Adresse 8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17, **in keiner Zone mit Straßenlärmbelastigung**.

Als Schwellenwerte gilt beim Straßenverkehrslärm für den Tag ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für die Nacht ein Wert von 50 dB (Dezibel).



Quelle - <https://maps.laerminfo.at> vom 02.06.2025



Naturgefahrenrisiko – HORA Pass

Der HORA-Pass des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus informiert umfassend über das Naturgefahrenrisiko.

Ein wichtiges digitales Angebot dazu ist die Risikolandkarte HORA (<http://www.hora.gv.at>). Sie ermöglicht es, eine Ersteinschätzung der Gefahrensituation aufzuzeigen. Insgesamt acht Naturgefahren (Hochwasser/Lawinen/Erdbeben/Rutschung/Sturm/Blitz/Hagel/Schnee) können damit angezeigt werden.

Adresse: **Erzherzog Johann-Straße 17, 8700 Leoben**
Seehöhe: 541 m
Auswerteradius: 400 m
Geogr. Koordinaten: 47,38212° N | 15,09339° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Zu beachten ist, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Quelle - <https://hora.gv.at> vom 02.06.2025



Naturgefahr:

Hochwasser



Gefährdung:

hoch

Oberflächenabfluss



hoch

Lawinen



keine Daten

Erdbeben



mittel

Rutschungen



mittel

Windspitzen



mittel

Blitzdichte



mittel

Hagel



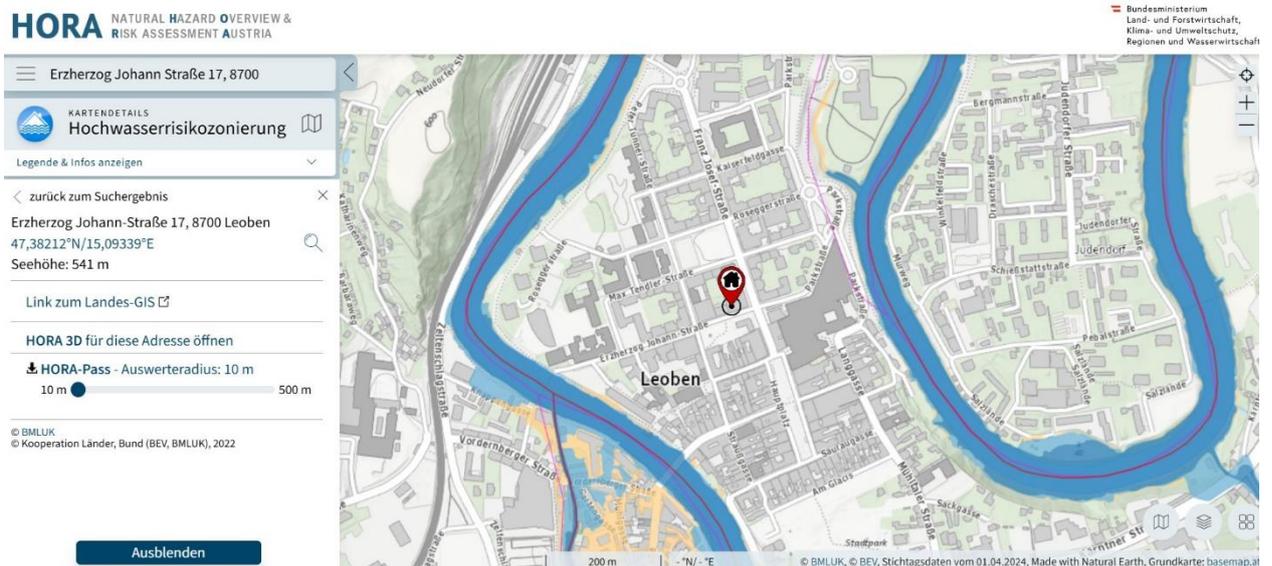
hoch

Schneelast



niedrig

Quelle - <https://hora.gv.at> vom 02.06.2025



Quelle - <https://hora.gv.at> vom 02.06.2025



Legende und weiterführende Informationen

i Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

i Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

i Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

i Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

i Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

i Hagelgefährdung - max. Hagelkorngöße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

i Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 47,38212° N; 15,09339° O; Datum: 02.06.2025

Seite 2 / 2

Quelle - <https://hora.gv.at> vom 02.06.2025



2. Gebäude

Angaben zum Bauobjekt

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Post – und Wähleramtsgebäude.

Das Gebäude ist Teil der Blockrandbebauung und wurde lt. Baualterplan von 1948 im Jahre 1890 erbaut.

Das unterkellerte Bauobjekt besteht aus einem Erdgeschoß, einem 1.Obergeschoß und einem teilweise ausgebauten 2.Obergeschoß.

Das Dach ist als Satteldach ausgeführt mit First-Richtung Erzherzog Johann-Straße: Ost-West und Franz-Josef-Straße: Nord-Süd. Es hat eine Neigung von ca. 30.Grad und verfügt über sieben Dachgauben. Der im Innenhof befindliche Trakt mit der Garage und PAA-Außenraum samt Verladezonenbereich weist ein in die Jahre gekommenes Flachdach mit Blecheindeckung auf.

Zubauten, Umbauten, Erweiterungen sowie Modernisierungen wurden in den Jahren vorgenommen, wie folgt:

- 1956 – Generalsanierung
- 1965 – Errichtung einer Trafo- und Schaltstation „Hauptpost“
- 1974/76 – Überdachung des Posthofes
- 1977 – Deckenverstärkungen der Holztramdecke über dem Schalterraum und Eingangshalle des Postamtes
- 1988/89 – Einbau einer Erdgasfeuerungsanlage
- 1989 – Verlegung eines Niederspannungsendkabels zur Verstärkung des Niederspannungsnetzes
- 1991-1997 – Zu- und Umbau des Postamtes und Wähleramtes
- 1992 – Anbringung einer Annahmestellenkennzeichnung „Lotto-Toto“ (Werbebalken direkt an der Hauptfassade rechts neben dem Eingang)
- 1993 - Errichtung einer überdachten Behindertenrampe und einer Stahlrahmenkonstruktion mit Postschriftzeichen „Post“ und „P.S.K.“
- 1993/94 – Fassadengestaltung
- 1998 – Feuerbeschau
- 2008 – Feuerbeschau
- 2015 – Umbau der Postfiliale, Nutzungsänderung von Garage auf Lager und Errichtung von Werbeanlagen
- 2016 – Anbringung eines Steckschildes
- 2024 – Fenstersanierungen/-erneuerungen inkl. Laibungssanierungen/-erneuerungen im teilweise ausgebauten 2.Oberschoß

Im Jahr 1993 wurde eine überdachte Behindertenrampe und eine Stahlrahmenkonstruktion mit zwei integrierten Werbezeichen („Post“ und „P.S.K.“ – nunmehr wieder entfernt) bestehend aus Rampe, Podest, einer Stiegenanlage und einer Stahlkonstruktion samt Überdachung in einer Länge von 19,50 m vor der Außenfassade der Erzherzog-Johann-Straße 17, 8700 Leoben, auf dem der Stadtgemeinde Leoben gehörigen Grundstück Nr. 81/38 KG Leoben (grundbücherliche Eigentümerin: Stadtgemeinde Leoben-Öffentliches Gut) errichtet.

Die Zustimmung der Liegenschaftseigentümerin ergibt sich aus der Mitunterfertigung der diesbezüglichen Einreichunterlagen. Zwischenzeitig hat nur mehr die Behindertenrampe samt Überdachung Bestand.

In den Jahren 1991-1997 wurde das Post- und Wähleramtsgebäude grundlegend umgebaut und erweitert. Im Zuge des Umbaus wurde die gesamte Fassade saniert, sämtliche Fenster durch neue Fenster ersetzt.

Der Putz im Erdgeschoß wurde entfernt und durch einen neuen Putz mit waagrechter Struktur ersetzt, während im 1.Obergeschoß der bestehende Putz nur saniert wurde. Die Fassadenfarbe weist im Sockelbereich eine hellgraue Farbe und im 1.OG bzw. Vorbau Haupteingang die Farbe Altrosa auf. Sämtliche Fensterumrahmungen und Gesimse mit Ausnahme des Gesimses über dem Haupteingang im Erdgeschoß blieben im Bestand.



Im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß wurden licht-graue zweiflügelige Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung und Oberlichte eingebaut. Die Einfahrtstore wurden in Stahl- lichtgrau gestaltet. Am Westende der Außenfassade (Windfang E.07) ist ein Schiebefaltgittertor mit bogenförmigen oberen Abschluss dargestellt.

Im Jahr 2015 wurde die BSPF-Filiale modernisiert und erweitert.

Im Jahr 2024 erfolgte im 2.Obergeschoß eine Fenstersanierung (Einbau von elf neuen weißen zweiflügeligen Kunststofffenstern) infolge Regenwassereintritts.

Zwei vom KG bis ins 2.OG durchgehende im Innenhof gelegene Stiegenhäuser dienen der Erschließung des Gebäudes. Die Filiale der Österreichischen Post AG ist für Kunden durch den behindertengerechten Haupteingang (Gebäudevorsprung von EG bis 1.OG) an der Erzherzog-Johann-Straße zugänglich. Lift ist keiner vorhanden.

Außenanlagen

Das unterkellerte Gebäude verfügt im asphaltierten Innenhof über eine überdachte Verladerampe und einen nördlich dem Hauptgebäude vorgelagerten Zubau, welcher als Verladeraum genutzt wird. Im Innenhof besteht weiters eine von der Österreichischen Post AG genutzte Garage und stehen drei Abstellplätze für betriebliche Zwecke zur Verfügung, davon wird ein KFZ-Stellplatz von der A1 Telekom Austria AG genutzt.

Die westliche Außenmauer des Verladeraumes besteht direkt an der Grundstücksgrenze. Die nördliche Begrenzungsmauer liegt an der Grundstücksgrenze.

Kundenparkplätze sind nur auf dem öffentlichen Gut in der gebührenpflichtigen Zone vorhanden.

Am Hauptplatz - 2 Gehminuten entfernt - gibt es eine Tiefgarage mit 320 Stellplätzen. Der kleine Innenhof ist durch eine schmale Durchfahrt erschlossen.

Technische Anlagen

Elektro

Stromzähler:

Es gibt einen Stromzähler Nr. 96224850

Stromzähler im Traforaum EG Raum Nr. E.08 :

Es gibt einen Stromzähler Nr. 74484466

E-Verteilerkästen:

Die sechs bestehenden Elektro-Verteilerschränke sind situiert, wie folgt:

Nr	ID	Art	Standort	NKSL	AE	Vertrag
1	698	Verteilerschrank	EG Stiegenaufgang	1913	1	FIX_o2018
2	699	Verteilerschrank	EG Stiegenaufgang Telekom	1913	1	FIX_o2018
3	7266	Verteilerschrank	1. OG Stiegenhaus rechts	1913	1	FIX_o2018
4	7265	Verteilerschrank	Keller	1913	1	FIX_o2018
5	7264	Verteilerschrank	Stiegenhaus 2. OG	1913	1	FIX_o2018
6	7263	Verteilerschrank	1. OG bei Telekom A1	1913	1	FIX_o2018



Heizung

Die Heizung erfolgt über Radiatoren mit Heizkörperregulierungsventilen mittels einer erdgasbefeuerten WW-Pumpen-Heizungsanlage (Kessel: Hoval, Type: Uno Lyt NT 130, Kessel Baujahr: 1988, Brenner Fabrikat: Köckner, Brenner Type: KL 20.16 2 IV, Brenner Baujahr: 1988)

Es gibt einen Erdgas-Zähler Nr. 35243235.

Blitzschutzanlage

Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage am Dach gesichert.

Umluftkühlgeräte

Die vorhandenen Umluftkühlgeräte befinden sich, wie folgt:

- Umluftkühlgerät, Mitsubishi, Standort: Innenhof Fassade, Versorgungsbereich – Schalterbereich, Kühlung über Innengeräte

Tore und Brandschutztüren

#	Obj	ID	Art	Standort		AE	Status
1	GE 1	TO000376	Schiebetür	Haupteingang EG	SLX red.	100	in Nutzung
2	GE 1	TO004778	Sektionaltor	KMU Schalter	E204 EOS-Tore Gesellschaft m.b.H.	100	in Nutzung
3	WE	TO023771	Brandschutztür	2.OG Stiegenhaus zu Dachboden		1	in Nutzung
4	WE	TO023772	Brandschutztür	1.OG Stiegenhaus zu Abstellraum		1	in Nutzung
5	WE	TO023773	Brandschutztür	1. OG Stiegenhaus zu Raum rechts		1	in Nutzung
6	WE	TO023774	Brandschutztür	1.OG Stiegenhaus zu Raum gerade		1	in Nutzung
7	WE	TO023775	Brandschutztür	1.OG Stiegenhaus zu Wohnung links		1	in Nutzung
8	WE	TO023776	Brandschutztür	EG Stiegenhaus zu Gang Filiale		1	in Nutzung
9	WE	TO023777	Brandschutztür	EG Gang zu Filiale		1	in Nutzung
10	WE	TO023778	Brandschutztür	EG Stiegenhaus zu Abgang Keller		1	in Nutzung
11	WE	TO023779	Brandschutztür	Keller Gang zu Gasübergaberaum		1	in Nutzung
12	WE	TO023780	Brandschutztür	Keller Gang zu Vorraum Heizraum		1	in Nutzung
13	WE	TO023781	Brandschutztür	Keller Vorraum Heizung zu Heizraum		1	in Nutzung
14	WE	TO023782	Brandschutztür	EG Durchgang Stiegenhaus West zu Filiale		1	in Nutzung
15	WE	TO023783	Brandschutztür	EG Durchgang Stiegenhaus West zu Hauptverteilterraum von E-Netz		1	in Nutzung
16	WE	TO023784	Brandschutztür	EG Stiegenhaus West zu Kellerabgang		1	in Nutzung
17	WE	TO023785	Brandschutztür	1. OG Stiegenhaus zu Gang rechts		1	in Nutzung
18	WE	TO023786	Brandschutztür	2. OG Stiegenhaus zu Raum rechts		1	in Nutzung
19	WE	TO023787	Brandschutztür	2.OG Stiegenhaus zu Dachboden		1	in Nutzung
20	WE	TO023788	Brandschutztür	2.OG Stiegenhaus zu Gang links		1	in Nutzung



Feuerlöscher

Die 13 Feuerlöscher sind situiert, wie folgt:

Nr	ID	Art	Bauart_Type	LM	Standort	NKSL	AE	Vertrag	Hersteller	S
1	7621	Feuerlöscher	WX9ng	S	1. Stock	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX	
2	12409	Feuerlöscher	WX9ng	S	2. OG	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX	
3	7622	Feuerlöscher	PU6an	P	Garage	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX	
4	12410	Feuerlöscher	PU6an	P	Garage	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX	
5	7623	Feuerlöscher	WX9ng	S	Kartierung	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX	
6	7624	Feuerlöscher	WX9ng	S	Eingang Schalter			ohne Auftrag	MINIMAX	
7	7625	Feuerlöscher	WX9ng	W	Kartierung	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX	
8	7626	Feuerlöscher	WX9ng	S	vor Aufenthaltsraum	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX	
9	7627	Feuerlöscher	PU12a	P	Heizraum	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX	
10	7628	Feuerlöscher	PU6M	P	Keller	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX	
11	12942	Feuerlöscher	WX9ng	S	EG Stiegenhaus	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX	
12	13281	Feuerlöscher	CS5C	K	Keller vor E-Raum	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX	
13	1263	Feuerlöscher	WX9ng	S	Ausgang hinten			FSB_o2019	MINIMAX	



Geschosse

Kellergeschoß:

Im KG im Gesamtausmaß von 378,75 m²-NGF sind Allgemeinflächen (124,94 m²-NGF) wie Versorgungsflächen, genutzte Lagerflächen (11,14 m²-NGF – Naturalwohnung Roland Zellner), leerstehende Lagerflächen (106,53 m²-NGF) und technische Flächen der A1 Telekom Austria AG (136,14 m²-NGF) situiert.

Gebäude Erzherzog Johann-Straße 17, 8700 Leoben - 1580513/1 / 1. Untergeschoß



Grundrißplan KG vom 02.06.2025 – Quelle: PLANON der Österreichischen Post AG

Dynamischer Raumbelagungsplan 'Nutzer (dzt. zufällige Farbgebung) Stichtag': 02.06.2025			
	Nutzer	Nettogrundfläche(m ²)	Raumnutzung - Anzahl
	Allgemeinfläche	124,94	13
	Leerstand	106,53	8
	Mieter	11,14	1
	Telekom	136,14	7
	Gesamt	378,75	29

Daten des Grundrißplanes - KG vom 02.06.2025 – Quelle: PLANON der Österreichischen Post AG



Erdgeschoß:

Im EG im Gesamtausmaß von 692,84 m²-NGF sind Allgemeinflächen (124,71 m²-NGF) insbesondere Durchfahrt, Traforaum, Windfang, zwei Stiegenhäuser und die Flächen der BSPF-Filiale (568,13 m²-NGF) samt Garage E.23a und PAA -Außenraum E.23 untergebracht.

Gebäude Erzherzog Johann-Straße 17, 8700 Leoben - 1580513/1 / Erdgeschoß



Grundrißplan EG vom 02.06.2025 – Quelle: PLANON der Österreichischen Post AG

Dynamischer Raumbelungsplan 'Nutzer (dzt. zufällige Farbgebung) Stichtag': 02.06.2025			
	Nutzer	Nettogrundfläche(m ²)	Raumnutzung - Anzahl
	Allgemeinfläche	124,71	5
	Post	568,13	29
	Gesamt	692,84	34

Daten des Grundrißplanes - EG vom 02.06.2025 – Quelle: PLANON der Österreichischen Post AG



1.Obergeschoß:

Im 1.OG im Gesamtausmaß von 592,34 m²-NGF befinden sich technische Flächen der A1 Telekom Austria AG (260,34 m²-NGF), im Verband der technischen A1 TA AG Flächen sind einzelne leerstehende Büroräume (115,24 m²-NGF) eingebunden. Eine leerstehende Büroeinheit (67,50 m²-NGF) ist unmittelbar neben der Naturalwohnung (40,99 m²-NGF) des Nutzers Roland Zellner angeordnet. Die restlichen Flächen stellen Allgemeinflächen (108,28 m²-NGF) insbesondere Stiegenhäuser, eine sanitäre Gruppe und ein Gang dar.

Gebäude Erzherzog Johann-Straße 17, 8700 Leoben - 1580513/1 / 1. Obergeschoß



Grundrißplan 1.OG vom 02.06.2025 – Quelle: PLANON der Österreichischen Post AG

Dynamischer Raumbelastungsplan 'Nutzer (dzt. zufällige Farbgebung) Stichtag': 02.06.2025			
	Nutzer	Nettogrundfläche(m ²)	Raumnutzung - Anzahl
	Allgemeinfläche	108,28	4
	Leerstand	182,74	8
	Mieter	40,99	4
	Telekom	260,34	5
	Gesamt	592,34	21

Daten des Grundrißplanes – 1.OG vom 02.06.2025 – Quelle: PLANON der Österreichischen Post AG



2.Obergeschoß:

Im 2.OG im Gesamtausmaß von 525,11 m²-NGF bestehen leerstehende Flächen (190,83 m²-NGF insbesondere ehemalige NäZi und Büros, Allgemeinflächen (75,67 m²-NGF) insbesondere zwei Stiegenhäuser, eine sanitäre Gruppe und ein Gang sowie ein unausgebauter Dachboden (258,60 m²-NGF).

Gebäude Erzherzog Johann-Straße 17, 8700 Leoben - 1580513/1 / 2. Obergeschoß



Grundrißplan 1.OG vom 02.06.2025 – Quelle: PLANON der Österreichischen Post AG

Dynamischer Raumbelagungsplan 'Nutzer (dzt. zufällige Farbgebung) Stichtag: 02.06.2025			
	Nutzer	Nettogrundfläche(m ²)	Raumnutzung - Anzahl
	Allgemeinfläche	75,67	5
	Leerstand	449,43	14
	Gesamt	525,11	19

Daten des Grundrißplanes – 2.OG vom 02.06.2025 – Quelle: PLANON der Österreichischen Post AG



Laut Flächendateninformationssystem der Österreichischen Post AG beträgt die Gesamtnettogrundfläche insgesamt 2.189,04 m², welche sich gliedern, wie folgt:

RaumID	Bezeichnung	Nutzer	MO	Fläche/m ² -NGF
1580513/1/001/000/E.01	WF	Post	1	3,22
1580513/1/001/000/E.02	Schalterhalle	Post	1	128,58
1580513/1/001/000/E.02a	Bankomat	Post	1	3,42
1580513/1/001/000/E.02b	SB-Zone	Post	1	64,47
1580513/1/001/000/E.03	Beratung Bank	Post	1	13,67
1580513/1/001/000/E.03a	Lounge Bank	Post	1	9,01
1580513/1/001/000/E.03b	Beratung Bank	Post	1	11,23
1580513/1/001/000/E.03c	Gang	Post	1	20,73
1580513/1/001/000/E.03d	Beratung Bank	Post	1	10,07
1580513/1/001/000/E.04	Tresorraum	Post	1	10,13
1580513/1/001/000/E.05	Beratung Bank	Post	1	13,28
1580513/1/001/000/E.06	Lager	Post	1	16,74
1580513/1/001/000/E.07	WF		15	32,19
1580513/1/001/000/E.08	Traforaum		15	18,32
1580513/1/001/000/E.09	Stiegenhaus		15	17,71
1580513/1/001/000/E.10	Tresorraum	Post	1	11,27
1580513/1/001/000/E.11	PAA	Post	1	15,97
1580513/1/001/000/E.11a	KMU-Schalterraum	Post	1	34,54
1580513/1/001/000/E.12	Paketlager	Post	1	11,85
1580513/1/001/000/E.13	Beratung Bank	Post	1	12,72
1580513/1/001/000/E.13a	Beratung Bank	Post	1	12,76
1580513/1/001/000/E.13b	Beratung Bank	Post	1	12,76
1580513/1/001/000/E.13c	Beratung Bank	Post	1	12,76
1580513/1/001/000/E.13d	Beratung Bank	Post	1	12,76
1580513/1/001/000/E.13e	Beratung Bank	Post	1	16,81
1580513/1/001/000/E.14	Abstr.	Post	1	20,00
1580513/1/001/000/E.15	Gang	Post	1	13,72
1580513/1/001/000/E.16	TL Post	Post	1	13,72
1580513/1/001/000/E.18	Sanitär Damen	Post	1	4,32
1580513/1/001/000/E.19	Sanitär Herren	Post	1	6,77
1580513/1/001/000/E.21	Stiegenhaus		15	18,15
1580513/1/001/000/E.22	Durchfahrt		15	38,35
1580513/1/001/000/E.23	PAA	Post	1	33,57
1580513/1/001/000/E.23a	Garage	Post	1	17,30
1580513/1/001/010/1.01	Stiegenhaus		15	23,76
1580513/1/001/010/1.02	Bedienraum	Mieter	10	21,25
1580513/1/001/010/1.03	OES-Systemraum	Mieter	10	81,02
1580513/1/001/010/1.04	Gang		15	46,82
1580513/1/001/010/1.05	Sanitär Herren		15	8,74
1580513/1/001/010/1.06	Klimaraum	Mieter	10	56,63
1580513/1/001/010/1.07	Gleichrichterraum	Mieter	10	47,96
1580513/1/001/010/1.08	HV-Raum	Mieter	10	53,49
1580513/1/001/010/1.09	Büro		3	19,10
1580513/1/001/010/1.09a	Lager		3	18,13
1580513/1/001/010/1.09b	Lager		3	18,03
1580513/1/001/010/1.09c	Büro		3	59,97



1580513/1/001/010/1.10	Stiegenhaus		15	28,95
1580513/1/001/010/1.11	WC-H		3	6,41
1580513/1/001/010/1.12	Sozialraum		3	13,84
1580513/1/001/010/1.13	Sozialraum		3	27,47
1580513/1/001/010/1.14	TL Shared Desk		3	19,79
1580513/1/001/010/1.15	Vorraum	Mieter	12	2,98
1580513/1/001/010/1.15a	Küche	Mieter	12	13,02
1580513/1/001/010/1.15b	Bad	Mieter	12	2,41
1580513/1/001/010/1.15c	Zimmer	Mieter	12	22,57
1580513/1/001/020/2.01	Stiegenhaus		15	26,16
1580513/1/001/020/2.02	Lager		11	15,61
1580513/1/001/020/2.03	Gang		15	16,28
1580513/1/001/020/2.04	Waschraum		15	5,48
1580513/1/001/020/2.05	WC		15	2,53
1580513/1/001/020/2.06	Büro		13	12,20
1580513/1/001/020/2.07	Nä-Zimmer		9	13,47
1580513/1/001/020/2.08	Nä-Zimmer		9	17,29
1580513/1/001/020/2.09	Dachboden		0	258,60
1580513/1/001/020/2.10	Abstellraum		9	14,71
1580513/1/001/020/2.11	Gang		9	14,60
1580513/1/001/020/2.12	Büro		9	16,94
1580513/1/001/020/2.13	Büro		9	17,38
1580513/1/001/020/2.14	Stiegenhaus		15	25,22
1580513/1/001/020/2.15	Büro		9	13,78
1580513/1/001/020/2.16	Büro		9	16,05
1580513/1/001/020/2.17	Büro		9	14,53
1580513/1/001/020/2.18	Büro		9	12,08
1580513/1/001/020/2.19	Büro		9	12,21
1580513/1/001/-10/U1.01	Vorraum		15	6,28
1580513/1/001/-10/U1.02	Abstellraum		15	2,56
1580513/1/001/-10/U1.03	Abstellraum		15	5,21
1580513/1/001/-10/U1.04	Schleuse		15	4,85
1580513/1/001/-10/U1.05	Heizraumr		15	20,69
1580513/1/001/-10/U1.06	Gang		15	27,90
1580513/1/001/-10/U1.07	Gaszählerraum		15	4,79
1580513/1/001/-10/U1.08	NEA-Anlage	Mieter	10	30,53
1580513/1/001/-10/U1.09	Schleuse		15	1,59
1580513/1/001/-10/U1.10	Einbringschacht		15	4,73
1580513/1/001/-10/U1.11	Schaltraum	Mieter	10	13,46
1580513/1/001/-10/U1.12	Schleuse	Mieter	10	2,29
1580513/1/001/-10/U1.13	Tankraum	Mieter	10	8,70
1580513/1/001/-10/U1.14	Lagerraum		4	13,07
1580513/1/001/-10/U1.15	Lagerraum		4	10,81
1580513/1/001/-10/U1.16	Lagerraum	Mieter	12	11,14
1580513/1/001/-10/U1.17	Lagerraum		6	13,17
1580513/1/001/-10/U1.18	Batterieraum	Mieter	10	34,58
1580513/1/001/-10/U1.19	Gang		15	13,48
1580513/1/001/-10/U1.20	Lagerraum		7	13,67
1580513/1/001/-10/U1.21	Lagerraum		7	14,80



1580513/1/001/-10/U1.22	Kabelaufteilungsraum	Mieter	10	31,66
1580513/1/001/-10/U1.23	Kabelaufteilungsraum	Mieter	10	14,93
1580513/1/001/-10/U1.24	Gang		15	15,73
1580513/1/001/-10/U1.25	Lagerraum		8	15,20
1580513/1/001/-10/U1.26	Abstellraum		15	2,19
1580513/1/001/-10/U1.27	Waschraum/Dusche		15	14,95
1580513/1/001/-10/U1.28	Lagerraum		16	12,93
1580513/1/001/-10/U1.29	Lagerraum		17	12,88
	Gesamt			2.189,04

Die Geschossflächen stellen sich dar, wie folgt:

Geschoß	m²-NGF
KG	378,75
EG	692,84
1.Obergeschoss	592,34
2.Obergeschoss/Dachgeschoss	266,51
2.Obergeschoss/Dachgeschoss unausgebaut*	258,60
Gesamt	2.189,04

Nutzung der Österreichischen Post AG

Seitens der Österreichischen Post AG werden für den Betrieb der BSPF-Filiale 8700 Leoben, Erzherzog-Johann-Straße 17, im EG Flächen im Gesamtausmaß von 568,13 m²-NGF samt **Garage E.23a*** sowie **PAA -Außenraum E..23**** genutzt.

Die Flächen sind dargestellt, wie folgt:

RaumID	Bezeichnung	Nutzung	Nutzer	Fläche/m²-NGF
1580513/1/001/000/E.01	WF	Shops	Post	3,22
1580513/1/001/000/E.02	Schalterhalle	Shops	Post	128,58
1580513/1/001/000/E.02a	Bankomat	Tresorräume	Post	3,42
1580513/1/001/000/E.02b	SB-Zone	Shops	Post	64,47
1580513/1/001/000/E.03	Beratung Bank	Shops	Post	13,67
1580513/1/001/000/E.03a	Lounge Bank	Shops	Post	9,01
1580513/1/001/000/E.03b	Beratung Bank	Shops	Post	11,23
1580513/1/001/000/E.03c	Gang	Shops	Post	20,73
1580513/1/001/000/E.03d	Beratung Bank	Shops	Post	10,07
1580513/1/001/000/E.04	Tresorraum	Kassenräume	Post	10,13
1580513/1/001/000/E.05	Beratung Bank	Shops	Post	13,28
1580513/1/001/000/E.06	Lager	Lagerräume	Post	16,74
1580513/1/001/000/E.10	Tresorraum	Tresorräume	Post	11,27
1580513/1/001/000/E.11	PAA	Zustellerräume	Post	15,97
1580513/1/001/000/E.11a	KMU-Schalterraum	Shops	Post	34,54
1580513/1/001/000/E.12	Paketlager	Paketräume	Post	11,85
1580513/1/001/000/E.13	Beratung Bank	Shops	Post	12,72
1580513/1/001/000/E.13a	Beratung Bank	Shops	Post	12,76
1580513/1/001/000/E.13b	Beratung Bank	Shops	Post	12,76
1580513/1/001/000/E.13c	Beratung Bank	Shops	Post	12,76
1580513/1/001/000/E.13d	Beratung Bank	Shops	Post	12,76



1580513/1/001/000/E.13e	Beratung Bank	Shops	Post	16,81
1580513/1/001/000/E.14	Abstr.	Shops	Post	20,00
1580513/1/001/000/E.15	Gang	Gänge	Post	13,72
1580513/1/001/000/E.16	TL Post	Büroräume	Post	13,72
1580513/1/001/000/E.18	Sanitär Damen	Sanitärräume	Post	4,32
1580513/1/001/000/E.19	Sanitär Herren	Sanitärräume	Post	6,77
1580513/1/001/000/E.23**	PAA	Zustellerräume	Post	33,57
1580513/1/001/000/E.23a*	Garage	Fahrzeugverkehrsfläche	Post	17,30
		Gesamt		568,13

Die Geschossflächen stellen sich dar, wie folgt:

Geschoß	m ² -NGF
EG (Innen)	517,26
EG (Außen) – E.23 und E.23a	50,87
Gesamt	568,13

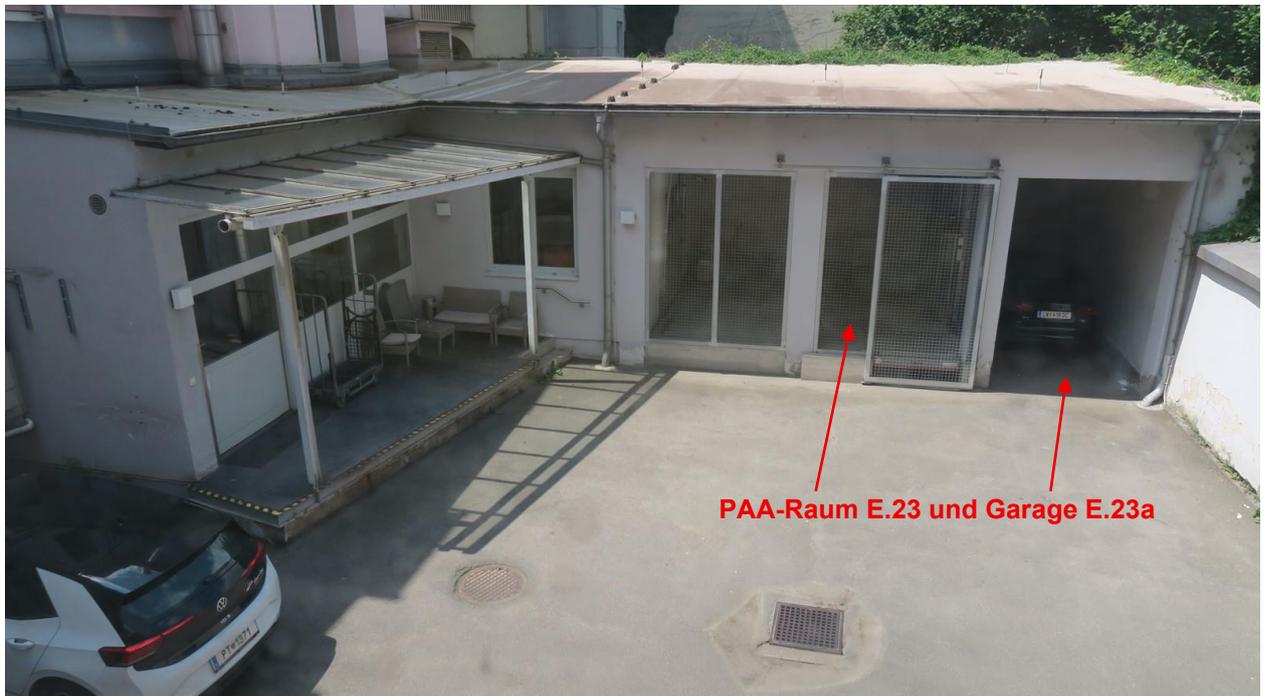


Foto – Garage E.23a und PAA-Raum 23

Rückmiete durch Österreichische Post AG

Die betrieblich erforderlichen Flächen im Erdgeschoß samt Flächen der Verladezone sind rückzumieten!



Leerstand

1.Obergeschoß – 182,73 m²-NGF

Seitens der Österreichischen Post AG bestehen im 1.Obergeschoß insgesamt 182,73 m²-NGF leerstehende Büroflächen.

Büroeinheit – Raum 1.11 bis 1.14 – 67,50 m²-NGF

Diese Büroeinheit (Raum 1.11 bis 1.14), welche unmittelbar neben der Naturalwohnung mit insgesamt 67,50 m²-NGF situiert ist, ist gesondert vermietbar.

RaumID	Bezeichnung	nID	Fläche/m ² -NGF
1580513/1/001/010/1.11	WC-H	L1	6,41
1580513/1/001/010/1.12	Sozialraum	L1	13,83
1580513/1/001/010/1.13	Sozialraum	L1	27,47
1580513/1/001/010/1.14	TL Shared Desk	L1	19,79
	Gesamt		67,50

Bürräume – Raum 1.09, 1.09a, 1.09b und 1.09c – 115,23 m²-NGF

Diese vier Büroräume 1.09, 1.09a, 1.09b und 1.09c im Ausmaß von 115,23 m²-NGF sind im Verband der von der A1 Telekom Austria AG genutzten technischen Flächen (Raum 1.02, 1.03, 1.06, 1.07 und 1.08) gelegen. Der Sanitär Raum 1.05 könnte mitgenutzt werden und wäre eine Einzelvermietung dieser vier Büroräume denkbar.

RaumID	Bezeichnung	nID	Fläche/m ² -NGF
1580513/1/001/010/1.09	Büro	L1	19,10
1580513/1/001/010/1.09a	Lager	L1	18,13
1580513/1/001/010/1.09b	Lager	L1	18,03
1580513/1/001/010/1.09c	Büro	L1	59,97
	Gesamt		115,23

2.Obergeschoß – 190,83 m²-NGF und unausgebauter Dachboden von 258,60 m²-NGF

Im 2.OG sind ehemalige NäZi und Büros im Gesamtausmaß von 190,83 m²-NGF leerstehend.

Eine Verwertung kann erst durch eine Vorinvestition vor Vermietung vorgenommen werden.

RaumID	Bezeichnung	nID	Fläche/m ² -NGF
1580513/1/001/020/2.02	Lager	L3	15,61
1580513/1/001/020/2.06	Büro	L3	12,20
1580513/1/001/020/2.07	Nä-Zimmer	L3	13,47
1580513/1/001/020/2.08	Nä-Zimmer	L3	17,29
1580513/1/001/020/2.10	Abstellraum	L3	14,71
1580513/1/001/020/2.11	Gang	L3	14,60
1580513/1/001/020/2.12	Büro	L3	16,94
1580513/1/001/020/2.13	Büro	L3	17,38
1580513/1/001/020/2.15	Büro	L3	13,78
1580513/1/001/020/2.16	Büro	L3	16,05
1580513/1/001/020/2.17	Büro	L3	14,53
1580513/1/001/020/2.18	Büro	L3	12,08



1580513/1/001/020/2.19	Büro	L3	12,21
	Gesamt		190,83

und ein unausgebauter Dachboden

RaumID	Bezeichnung	nID	Fläche/m ² -NGF
1580513/1/001/020/2.09	Dachboden	L4	258,60
	Gesamt		258,60

Kellergeschoß – 106,53 m²- NGF als Lagerräume

Im KG gibt es leerstehende Lagerflächen im Gesamtausmaß von 106,53 m²-NGF.

RaumID	Bezeichnung	nID	Fläche/m ² -NGF
1580513/1/001/-10/U1.14	Lagerraum	L3	13,07
1580513/1/001/-10/U1.15	Lagerraum	L3	10,81
1580513/1/001/-10/U1.17	Lagerraum	L3	13,17
1580513/1/001/-10/U1.20	Lagerraum	L3	13,67
1580513/1/001/-10/U1.21	Lagerraum	L3	14,80
1580513/1/001/-10/U1.25	Lagerraum	L3	15,20
1580513/1/001/-10/U1.28	Lagerraum	L3	12,93
1580513/1/001/-10/U1.29	Lagerraum	L3	12,88
	Gesamt		106,53



Bau- und Erhaltungszustand des Bauobjektes

Das Gebäude befindet sich in einem für das Baujahr, den bisher vorgenommenen Umbauten und Zubauten sowie realisierten Instandsetzungen sowie einer ordnungsgemäßen regelmäßigen vorgenommenen Instandhaltung in einem mittelmäßigen Bau- und Erhaltungszustand.

Im Zuge der Besichtigung vor Ort am 11.06.2025 konnte festgestellt werden, wie folgt:

An der Fassade sind vor allem im Sockelbereich Abplatzungen vorhanden.

An der Fassade sind Farbabplatzungen offensichtlich und kleine Risse erkennbar.

Am Westende der Außenfassade (Windfang E.07) weist das Schiebefaltgittertor mit bogenförmigen oberen Abschluss Korrosionsschäden auf.

Im Deckenbereich und an den Wänden der Durchfahrt bestehen Abplatzungen und sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Das zweiteilige Einfahrtstor bedarf eines neuen Anstriches.

Die nördliche Begrenzungsmauer weist im Sockelbereich Abplatzungen auf.

Die Hängerinnen weisen teilweise Korrosionsspuren auf.

In den Stiegenhäusern gibt es kleine Risse an den Wänden.

Im Kellergeschoß sind an den Wänden teilweise Feuchteschäden augenscheinlich.

Die ehemaligen NäZi und Büroräume im 2.Obergeschoß sind umfassend sanierungsbedürftig.

Der Bau- und Erhaltungszustand des auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen Gebäudes wird aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Bau- und Erhaltungszustand des Gesamtobjektes						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	ohne Angabe
Aussenanlagen			X			
Fassade			X			
Dach			X			
Allgemeine Flächen			X			
Fenster, Türen		X				
Wände, Decken, Böden			X			
Haustechnik (HKLS)						X
Elektroinstallation						X
SanitärAusstattung			X			
Gesamteindruck			X			

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt.



Energieausweis

Die Berechnung einer aktuellen und gültigen Energiekennzahl gemäß Energieausweis-Vorlagegesetz bzw. EU-Energieeffizienz-Richtlinie liegt für das gegenständliche Gebäude vor.

Der Energieausweis ist der nach Maßgabe der jeweiligen landesrechtlichen technischen Bauvorschriften zu erstellender Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. einzelnen Nutzungsobjekten in Gebäuden.

Im Energieausweis werden auch die Gesamtenergiekennzahl sowie Empfehlungen für die Optimierung der Energieeffizienz festgehalten.

Der *Referenz-Heizwärmebedarf für das Standortklima* ($HWB)_{Ref, SK}$ ist die errechnete Energiemenge, die einem Gebäude innerhalb der Heizperiode zuzuführen ist, um die gewünschte Innentemperatur (Norm= 20°) aufrechtzuerhalten, z. B. wie durch Heizkörper an einen beheizten Raum abgegeben wird. Der Zusatz SK steht für Standortklima und sagt aus, dass dieses Gebäude mit den Anforderungen und unter den standortbezogenen Klimabedingungen berechnet wurde, an dem dieses Gebäude steht.

Dieser Wert sagt aus, wie viel Energie (kWh) ein Haus pro Quadratmeter Fläche (Bruttogeschoßfläche – a) im Jahr für die Raumwärme benötigen würde, wenn es am Referenzstandort stehen würde (nicht am tatsächlichen Standort).

Der Gesamtenergieeffizienzfaktor (f_{GEE}) vergleicht das Gebäude mit einem Referenzobjekt aus dem Gebäudebestand bis 2007. Es kann damit abgeschätzt werden, ob es sich beim vorliegenden Gebäude um ein energetisch besseres ($f_{GEE}<1$) oder energetisch schlechteres Gebäude ($f_{GEE}>1$) handelt. Je höher der f_{GEE} , desto „schlechter“ das Gebäude.

Seitens der Ingenieurbüro mitPlan GmbH, 4812 Pinsdorf, Aubauerstraße 1, wurde für die pe.Immoblie 8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17, ein Energieausweise für die Gebäudeteile „Verkaufsstätte EG“ mit Ausstellungsdatum 25.06.2025, mit Gültigkeit bis 24.06.2035, erstellt, wie folgt:

Laut oa.Energieausweis vom 25.06.2025 beträgt für das Objekt in 8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17, mit dem Nutzungsprofil „Verkaufsstätte EG“ der *Heizwärmebedarf* ($HWB)_{Ref, SK}$ **174 kWh/m²a**.

Der **Gesamtenergieeffizienzfaktor** ($f_{GEE, SK}$) beträgt **1,13**.

Steiermark Eingang am 26. Jun. 2025 Typ: Bestand
ZEUS Nr. 25.151706.01 Einreichzweck: Archiv

Datenblatt GEQ
Postgebäude Leoben - Zone Verkaufsstätte EG

INGENIEURBÜRO
MITPLAN
ENERGIE-TECHNIK u. METEOROLOGIE

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien
HWB Ref,SK 174 **f GEE,SK 1,13**



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	Postgebäude Leoben - Zone Verkaufsstätte EG	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Verkaufsstätte EG	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	2015
Straße	Erzherzog Johann Straße 17	Katastralgemeinde	Leoben
PLZ/Ort	8700 Leoben	KG-Nr.	60327
Grundstücksnr.	.172	Seehöhe	540 m

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



HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gelagerten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Beiträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWS: 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.

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BELED: Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der allfällige Energiebedarf zur Beleuchtung dargestellt.

KEB: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

BELED: der Beleuchtungsenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerichteten Beleuchtung.

Alle Werte geben unter der Annahme eines normierten Nutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Klimaschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/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 – 2019-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

EBB: Der Betriebsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der maximalen inneren Lasten.

EBB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{ges}: 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 Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1996) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.



Seitens der Ingenieurbüro mitPlan GmbH, 4812 Pinsdorf, Aubauerstraße 1, wurde für die pe.Immoblie 8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17, ein Energieausweis für die Gebäudeteile "Bürogebäude OG" mit Ausstellungsdatum 25.06.2025, mit Gültigkeit bis 24.06.2035, erstellt, wie folgt:

Laut oa.Energieausweis vom 25.06.2025 beträgt für das Objekt in 8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17, mit dem Nutzungsprofil „Verkaufsstätte EG“ der **Heizwärmebedarf (HWB)_{Ref,SK} 139 kWh/m²a**.

Der **Gesamtenergieeffizienzfaktor (f_{GEE,SK})** beträgt **1,49**.

Steiermark Eingang am 26. Jun. 2025 Typ: Bestand
ZEUS Nr. 25.151705.01 Einreichzweck: Archiv

INGENIEURBÜRO
MITPLAN
ENERGIETECHNIK U. METEOROLOGIE

Datenblatt GEQ
Postgebäude Leoben - Zone Büro OG

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 139 **f_{GEE,SK} 1,49**

Steiermark Eingang am 26. Jun. 2025 Typ: Bestand
ZEUS Nr. 25.151705.01 Einreichzweck: Archiv

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	Postgebäude Leoben - Zone Büro OG	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Büros OG	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	2015
Straße	Erzherzog Johann Straße 17	Katastralgemeinde	Leoben
PLZ/Ort	8700 Leoben	KG-Nr.	60327
Grundstücksnr.	.172	Seehöhe	540 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung möglicher Einträge aus Wärmegewinnung, zu halten.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeverleitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeeinträge sowie möglicher Hilfsenergie.

KB: Der Kühlbedarf ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nützlichen inneren und äußeren Gewinnen.

BEHB: Beim Beleuchtungsenergiebedarf wird der mögliche Energiebedarf zur Beleuchtung abgezogen.

KEB: Beim Kühlenergiebedarf werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kältesystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennwerten.

BEHB: Die Beleuchtungsenergiebedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

Als Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter behälter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmebedarf" 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 (EAUG). Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerte für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 - 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

SEB: Der Betriebsstrombedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Leuchten.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils möglichen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die angekauft werden muss (Lehrenergiebedarf).

f_{GEE,SK}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimawert wurde auf Basis der Klimadaten (1970 bis 1990) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at Bearbeiter AGo
p2025.476201 REPEA19 o1921 - Steiermark 25.06.2025 Seite 1

Personen-Energieausweise finden Sie im Internet unter: <https://tchtrk.energieausweise.net/WEB/161r/0a54151705/haal/19aaf/>



Aufschlüsselung der Heizwärmebedarf Klassen des Energieausweises in Österreich lt. OIB Richtlinie 6

Entsprechend der OIB Richtlinie 6 werden Gebäude in folgende Klassen nach ihrem Heizwärmebedarf pro m²-Brutto-Grundfläche eingeteilt (Energieausweisklassen). Die Haustechnik wird jedoch im Rahmen der Klasseneinordnung nicht berücksichtigt. Liegt ein Heizwärmebedarf von unter 10 kWh/m² vor, spricht man von einem Passivhaus; bei Werten von maximal 25 kWh/m² von einem Niedrigenergiehaus. Bis 50 kWh/m² Heizwärmebedarf ist die Rede von einem Energiesparhaus. Neubauten sollten einen Heizwärmebedarf von maximal 100 kWh/m² nicht überschreiten.

A++	max. 10 kWh/m ² a	● Passivhäuser- Neubau
A+	max. 15 kWh/m ² a	● Passivhäuser - Neubau
A	max. 25 kWh/m ² a	● Niedrigenergiehaus mit Komfortlüftung- Neubau
B	max. 50 kWh/m ² a	● Energiesparhaus - Neubau
C	max. 100 kWh/m ² a	● Niedrig Energiehäuser, Einfamilienhaus Neubau bzw. saniert, sanierte Mehrfamilienhäuser
D	max. 150 kWh/m ² a	● Alte unsanierte Mehrfamilienhäuser bzw. sanierte Einfamilienhäuser
E	max. 200 kWh/m ² a	● Alte unsanierte Mehrfamilienhäuser bzw. unsanierte Einfamilienhäuser
F	max. 250 kWh/m ² a	● Alte, unsanierte Gebäude mit hohem Wärmeverlust
G	über 250 kWh/m ² a	● Alte, unsanierte Gebäude mit enormen Wärmeverlust



3. Bewirtschaftungskosten 2024

Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird von IMV der Österreichischen Post AG – Konzern-Immobilien vorgenommen.

Objektabrechnung 2024

Laut Objektabrechnung 2024 der Immobilienverwaltung der Österreichischen Post AG, Konzern-Immobilien, betragen die Bewirtschaftungskosten für das Jahr 2024, wie folgt:

Bewirtschaftungskosten 2024 per anno			
Art	€/netto	€/brutto	€/brutto per m ² - Nutzfläche*/mtl.
Betriebskosten*	€ 43.474,15	€ 50.676,61	€ 2,83
Heizkosten**	€ 11.134,19	€ 13.447,47	€ 0,88
Stromkosten*	€ 30.863,45	€ 37.036,18	€ 2,07
Gesamt	€ 85.471,79	€ 101.160,26	

*BK und Strom - Nutzfläche: 1.492,56 m² - laut Abrechnung 2024

**Heizkosten - Nutzfläche: 1.270,47 m² - laut Abrechnung 2024

4. Nutzungsverhältnisse

Mietverhältnis mit der A 1 Telekom Austria AG

Die A1 Telekom Austria Aktiengesellschaft ist aufgrund eines mündlich mit der Österreichischen Post AG abgeschlossenen Mietvertrages Mieterin im ggst. Wählamt.

Die Nettogrundflächen gliedern sich, wie folgt:

RaumID	Bezeichnung	Nutzer	MO	Fläche/m ² - NGF
1580513/1/001/010/1.02	Bedienraum	Mieter	10	21,25
1580513/1/001/010/1.03	OES-Systemraum	Mieter	10	81,02
1580513/1/001/010/1.06	Klimaraum	Mieter	10	56,63
1580513/1/001/010/1.07	Gleichrichterraum	Mieter	10	47,96
1580513/1/001/010/1.08	HV-Raum	Mieter	10	53,49
1580513/1/001/-10/U1.08	NEA-Anlage	Mieter	10	30,53
1580513/1/001/-10/U1.11	Schaltraum	Mieter	10	13,46
1580513/1/001/-10/U1.12	Schleuse	Mieter	10	2,29
1580513/1/001/-10/U1.13	Tankraum	Mieter	10	8,70
1580513/1/001/-10/U1.18	Batterieraum	Mieter	10	34,58
1580513/1/001/-10/U1.22	Kabelaufteilungsraum	Mieter	10	31,66
1580513/1/001/-10/U1.23	Kabelaufteilungsraum	Mieter	10	14,93
	Gesamt			396,48



Die A1 TA AG-Mietflächen sind geschossweise dargestellt, wie folgt:

Geschoss	m ² -NGF
KG	136,14
1.Obergeschoss	260,34
Gesamt	396,48

Seitens der A1 Telekom Austria AG (A1 TA AG) werden derzeit technische Betriebsflächen von insgesamt 396,48 m² -NGF zu einem monatlichen wertgesicherten Nettomietzins von insgesamt € 4.943,66 (d.s. € 12,47/m²) genutzt. Die letzte Wertsicherung erfolgte zum 01.04.2025.

Die monatliche Vorschreibung für Monat Juni 2025 (Stand: 25.06.2025) gliedert sich zusammenfassend, wie folgt:

Konto Vorschreibung 06/2025: - 396,48 m ² -NGF					
Art	€/netto	20% USt/€/mtl.	€/brutto/mtl.	€/netto/per m ² -Nutzfläche	€/brutto/mtl./per m ² -Nutzfläche
monatlicher Hauptmietzins	€ 4.943,66	€ 988,73	€ 5.932,39	€ 12,47	€ 14,96
BK-Akonto	€ 610,58	€ 122,12	€ 732,70	€ 1,54	€ 1,85
HK-Akonto	€ 210,13	€ 42,03	€ 252,16	€ 0,53	€ 0,64
Strom-Akonto	€ 479,74	€ 95,95	€ 575,69	€ 1,21	€ 1,45
Reinigung-Akonto	€ 130,84	€ 26,17	€ 157,01	€ 0,33	€ 0,40
Gesamt	€ 6.374,95	€ 1.274,99	€ 7.649,94	€ 16,08	€ 19,29

Darüberhinaus nutzt die A1 Telekom Austria AG im Innenhof eine Abstellfläche von etwa 12,50 m².



Lageplan der A1 Telekom Austria AG



Naturalwohnung Roland Zellner, geb.am 05.05.1960

Herr Roland Zellner, geb. am 05.05.1960, pensionierter Postbediensteter, nutzt aufgrund des Bescheides (BDG) vom 21.10.1993 die im 1.OG befindliche Wohnung (1.15 bis 1.15c) im Ausmaß von 40,99 m², wie folgt:

RaumID	Bezeichnung	Bodenbelag	Fläche/m ²
15/80513/1/Z01/010/1.15	Vorraum	PVC	2,98
15/80513/1/Z01/010/1.15a	Küche	PVC	13,02
15/80513/1/Z01/010/1.15b	Bad	Fliesen	2,41
15/80513/1/Z01/010/1.15c	Zimmer	Holzboden versiegelt	22,57
		Gesamt	40,99

Unentgeltlich wird mitgenutzt, wie folgt:

RaumID	Bezeichnung	Bodenbelag	Fläche/m ²
15/80513/1/Z01/-10/U1.16	Lagerraum	Fliesen	11,14

Die monatliche Vorschreibung für Monat Juni 2025 (Stand: 25.06.2025) gliedert sich zusammenfassend, wie folgt:

Roland Zellner - Vorschreibung 06/2025					
Art	€/netto	UST/€/mtl.	€/brutto/mtl.	€/netto/per m ² . Nutzfläche	€/brutto/mtl./per m ² . Nutzfläche
monatlicher Vergütung	€ 72,94	€ 7,29	€ 80,23	€ 1,78	€ 1,96
BK-Akonto	€ 38,40	€ 3,84	€ 42,24	€ 0,94	€ 1,03
Heizung	€ 24,41	€ 4,88	€ 29,29	€ 0,60	€ 0,71
Gesamt	€ 135,75	€ 16,02	€ 151,77	€ 3,31	€ 3,70



5. Gestattungsübereinkommen – Stadtgemeinde Leoben - Werbeausleger

Werbeausleger, Steckschild

Mit dem Gestattungsübereinkommen abgeschlossen zwischen der Stadtgemeinde Leoben und der Österreichischen Post AG vom 26.04.2016 wird der Österreichischen Post AG die Bewilligung für die Inanspruchnahme des Luftraumes oberhalb des öffentlichen Gutes durch die Anbringung eines Werbeauslegers am Objekt Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17, bittleihweise gegen jederzeitigen Widerruf erteilt.

Für die Benützung von Straßen oder des darüber befindlichen Luftraumes für verkehrsfremde Zwecke ist seitens der Österreichischen Post AG ein jährlicher wertgesicherter Anerkennungsziins von € 80,70 inkl. 20 % USt. (Rechnung vom 31.03.2025 für das Jahr 2025) zu entrichten.

Rampe, Vordach und Stahlkonstruktion

Für die Benützung von Straßen oder des darüber befindlichen Luftraumes für verkehrsfremde Zwecke ist seitens der Österreichischen Post AG ein jährlicher wertgesicherter Anerkennungsziins von € 1.178,28 inkl. 20 % USt. (Rechnung vom 31.03.2025 für das Jahr 2025) zu entrichten.

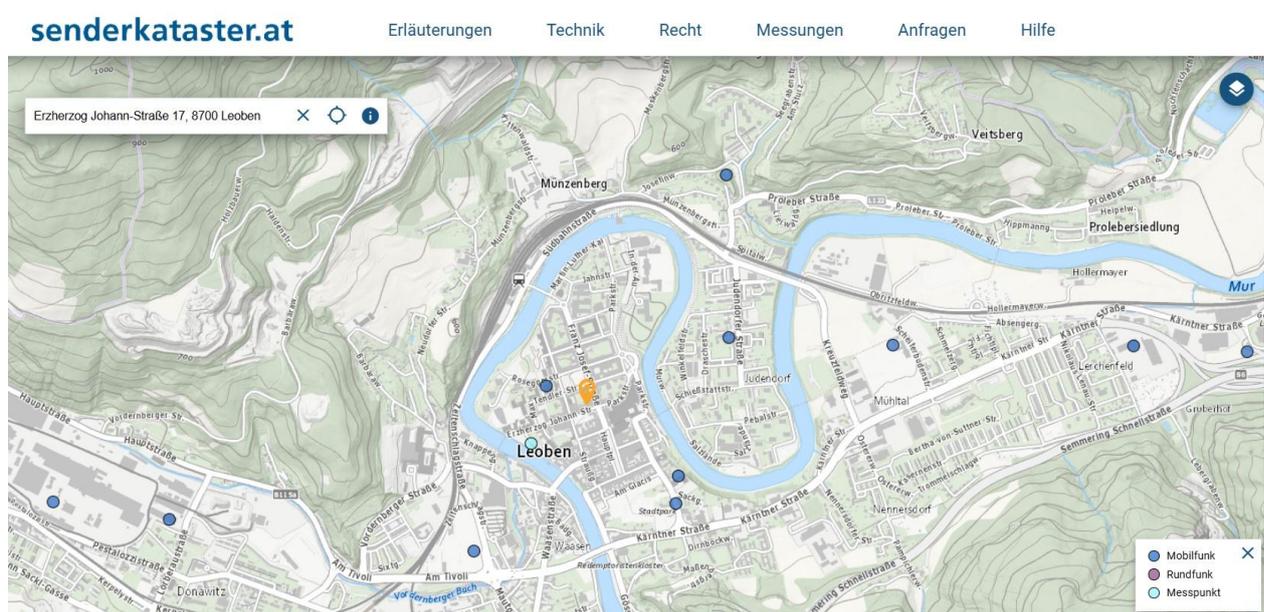


Behindertenrampe, Vordach und Werbeträger auf öffentlichen Gst. Nr. 81/38 KG Leoben



6. Mobilfunk- und Rundfunkstationen

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in der Umgebung der Adresse 8700 Leoben, Erzherzog Johann-Straße 17, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet, wie folgt:



Quelle: <https://www.sendekataster.at> vom 02.06.2025

7. Denkmalschutz

Grundbücherlich ist kein Denkmalschutz einverleibt.

Auch nach Erhebungen am 06.06.2025 auf der Homepage des Bundesdenkmalamtes www.bda.at gibt es im Denkmalverzeichnis hinsichtlich der Denkmaleigenschaft des Gebäudes keine Hinweise.



8. Rechte und Lasten der pe.Liegenschaft

Bücherliche Rechte und Lasten

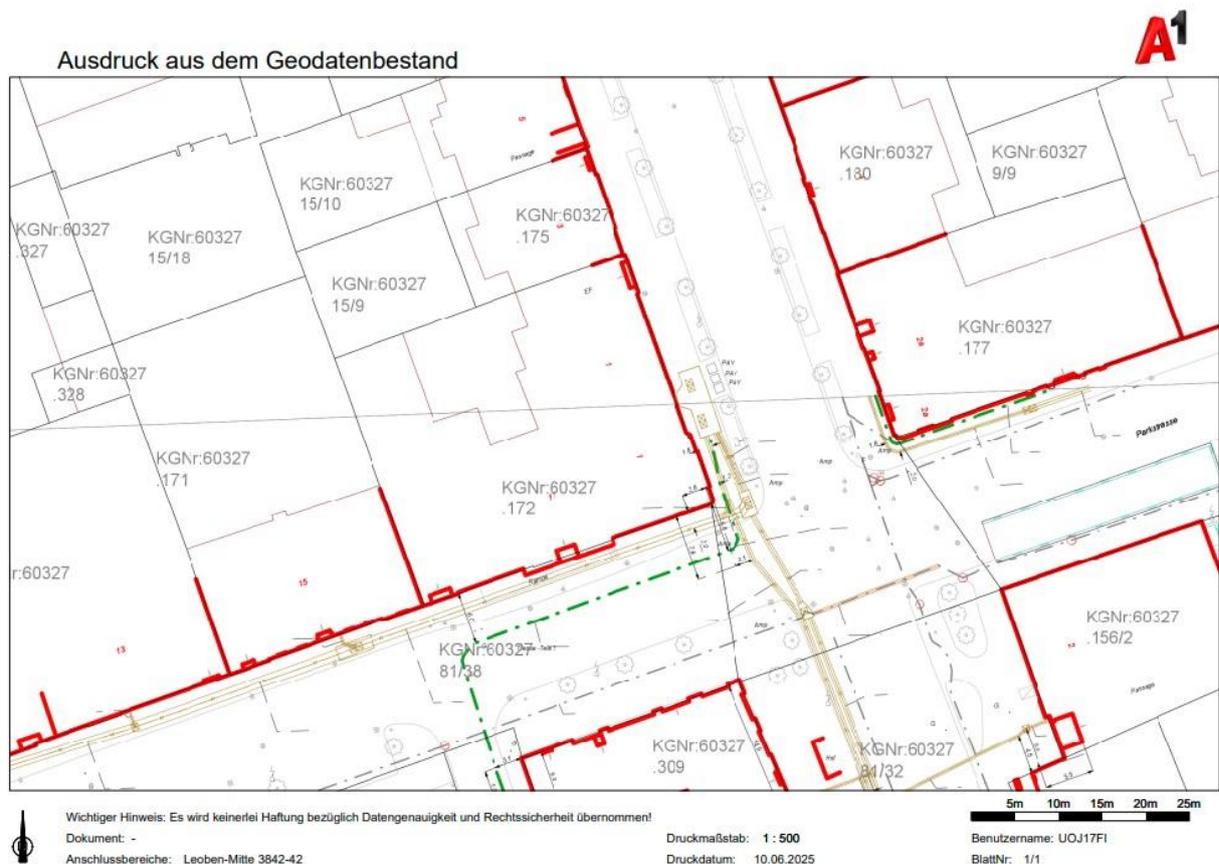
Im Grundbuch der pe.Liegenschaft EZ 152 KG Leoben sind keine Rechte oder Lasten intabuliert.

Außerbücherliche Rechte und Lasten

Kabelanlagen der A1 Telekom Austria AG

Auf der Liegenschaft befinden sich Kabelanlagen der A1 Telekom Austria AG.

Die Rechte der A1 Telekom Austria AG auf die Leitungsführung sind als außerbücherliche Lasten zu übernehmen.





Legende

A1

	Erdkabeltrasse
	Baufortschrittstrasse
	Teilnehmertrasse
	Erdkabeltrasse, abgeleitet aus Schemaplan- daten - genaue Kabellage unbekannt
	Erdkabeltrasse tot
	Erdkabeltrasse mit Tiefenangabe (zB.: Trenchen)
	Kabelmuffe
	Schutzrohr
	Kabelkanaltrasse mit Breitenansicht
	Kabelschacht
	Abzweigkasten
	Niederspannungskabel

Rohre und Rohrverbände zwischen den Kabelschächten und Abzweigkästen können unterschiedliche Verlegungstiefen auch untereinander über die gesamte verlegte Länge besitzen.

Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtsicherheit übernommen!



A1 Fernsprechzellen:

Zwei öffentliche Telefonzellen der A1 Telekom AG bestehen auf dem der Stadtgemeinde Leoben gehörigen Grundstück Nr. 81/31 KG Leoben (grundbücherliche Eigentümerin: Stadtgemeinde Leoben-Öffentliches Gut) vor dem Gebäude an der Franz-Josef Straße südöstlich des pe.Grundstückes Nr. .172 KG Leoben.



Fotos vom 11.06.2025 - Fernsprechzellen



Fotos vom 11.06.2025 - Fernsprechzellen



Lageplan – A1 Telekom Austria AG



Trafostation „Hauptpost“

Trafostation des E-Werks Krempl in Raum E.08 mit 18,32 m² mit Zugang über Windfang E.07.



Foto – Traforaum E.08

Auszug aus Grundrißplan EG vom 02.06.2025 – Quelle: PLANON der Österreichischen Post AG



Foto – Windfang E.07 -
Richtung Erzherzog Johann-Straße



Foto – Windfang E.07

Errichtung auf Grundlage der Baubewilligung, G.Zl.: 20 Ke 4/1 – 1965 Vd 008/7, des Stadtmtes Leoben betreffend der Errichtung einer Trafo – und Schaltstation „Hauptpost“ vom 26.01.1965 mit Zustimmung der Österreichischen Post AG als Grundstückseigentümerin,

Ein Dienstbarkeitsvertrag liegt nicht vor.



9. Verkaufspreis

Der Mindestverkaufspreis beträgt EUR 1.550.000,00

Fotodokumentation vom 11.06.2025



Südostansicht



Südwestansicht



Ostansicht



Ostansicht Fassade Richtung Erzherzog Johann-Str.



Durchfahrt Richtung Innenhof





Innenhof mit Durchfahrt – Richtung Osten



Innenhof Verladung, PAA-Raum, Garage mit nördlicher Begrenzungsmauer – Richtung Westen





Innenhof – Richtung Süden



Innenhof mit Stiegenhaus Richtung Süd

Innenhof mit Stiegenhaus – Richtung Ost



EG – Schaltherhalle E.02



EG – Kundeneingangsbereich



Gang E.15

Gang E.14



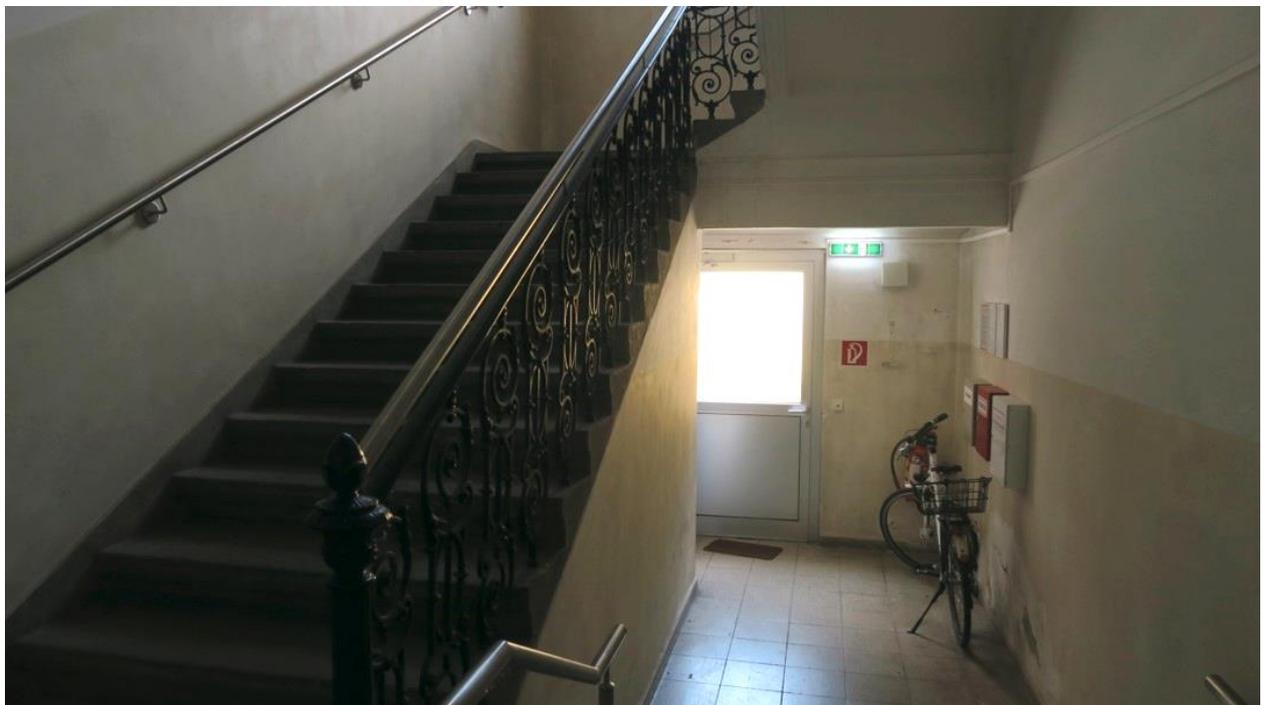
menbuchung
Handelsger
U 46674503

finden
itz

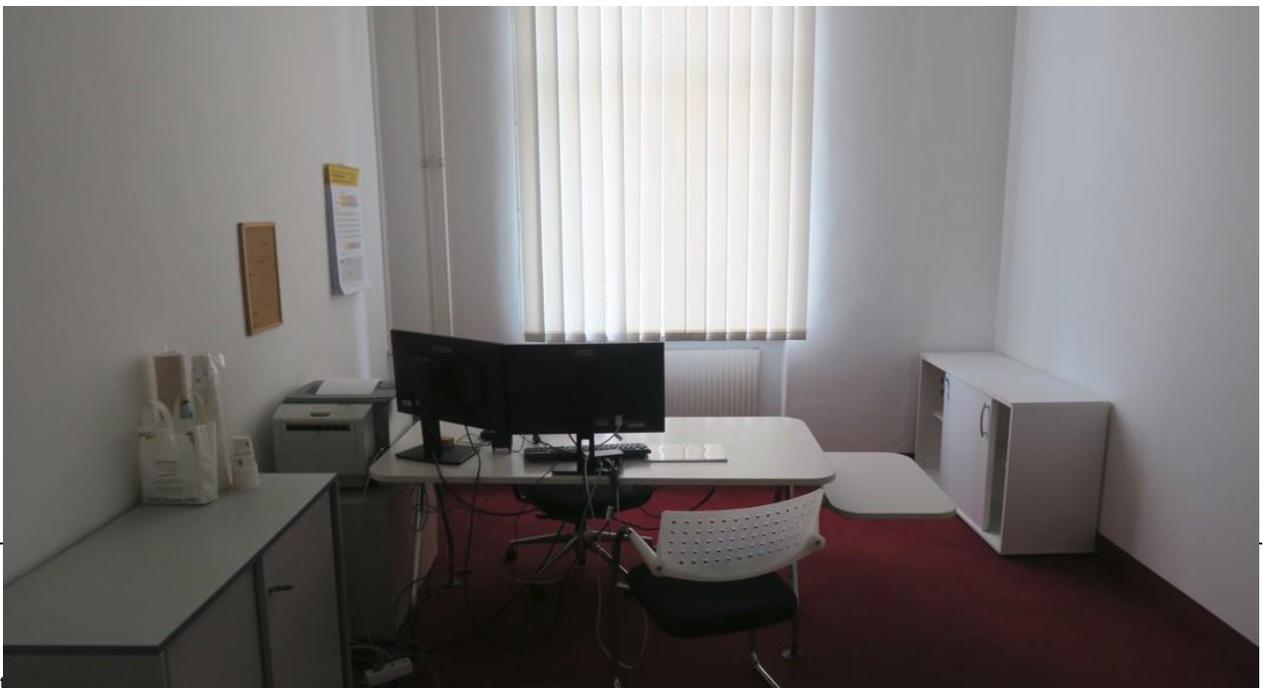


Stiegenhaus Ost - Keller

Stiegenhaus Ost

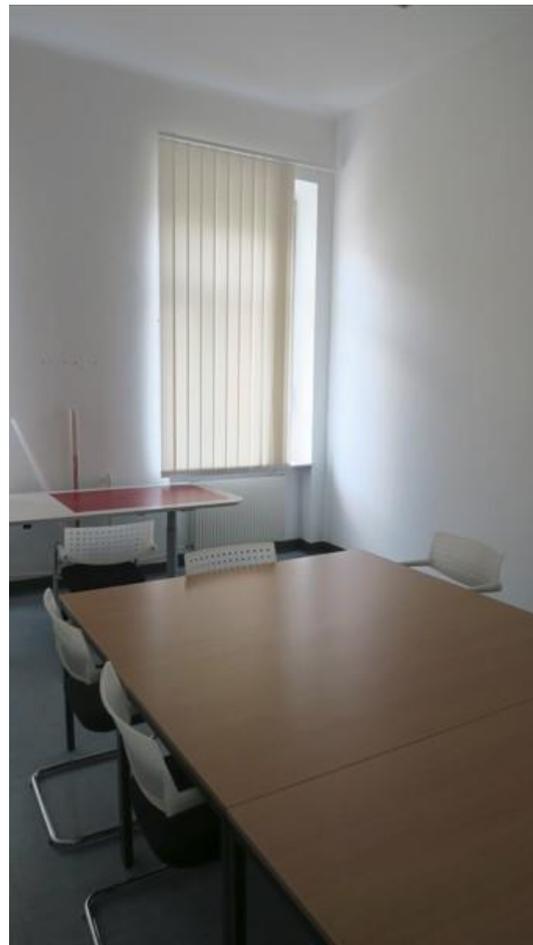


Stiegenhaus Ost – EG





1.OG – Leerstand Raum 1.14



1.OG – Leerstand Raum 1.12



1.OG – Leerstand Raum 1.13





1.OG – Leerstand - Sanitärraum 1.11



1.OG – Allgemeinfläche - Gang 1.04



1.OG – Allgemeinfläche - Gang 1.04

1.OG – Leerstand Büroraum 1.09





1.OG – Leerstand Büroraum 1.09c



1.OG – A1 TA AG – Klimaraum 1.06





1.OG – A1 TA AG – Hauptverteilerraum 1.08



1.OG – Allgmeinfläche – Sanitär Raum 1.05





2.OG – Räume 2.12 und 2.19



2.OG – Raum 2.13





KG – Gang U1.06 - Feuchtigkeitsschäden



KG – Gang U1.06 – Feuchtigkeitsschäden





KG – Lagerraum U1.28 - Feuchtigkeitsschäden



KG – Lagerraum U1.28 - Feuchtigkeitsschäden





KG – Waschraum/DU - U1.27



KG – Heizraum - U1.05



menbuchnu
Handelsge
U 4667450

finden
tz



Heizraum 1.05

Heizraum 1.05