Traumhaftes Zuhause in Feldkirchen! Erstbezug DHH mit Garten, Terrasse & Carport Schlüsselfertig für nur 399.900.- €!

Objektnummer: 1231

Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,85 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	165,00 m²
Heizwärmebedarf:	39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,62
Kaufpreis:	399.900,00 €

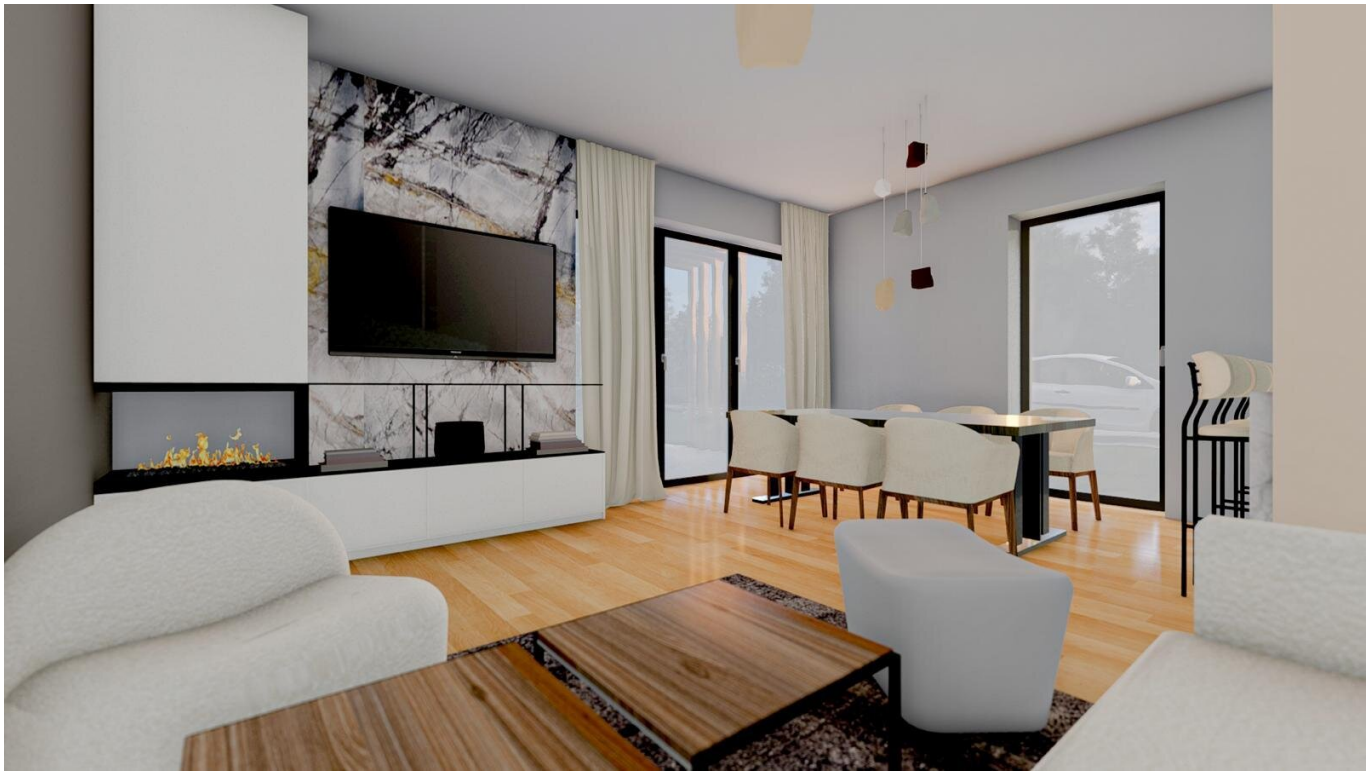
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

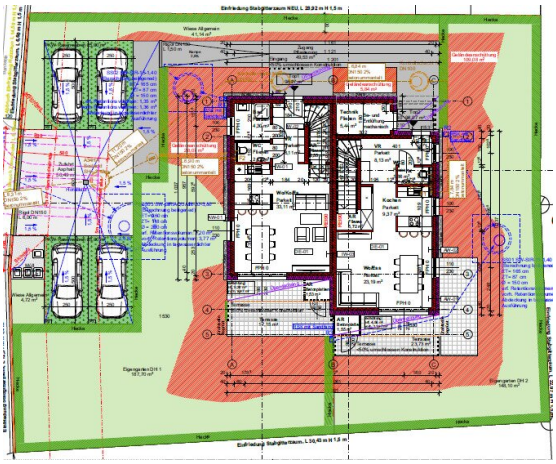
Ihr Ansprechpartner

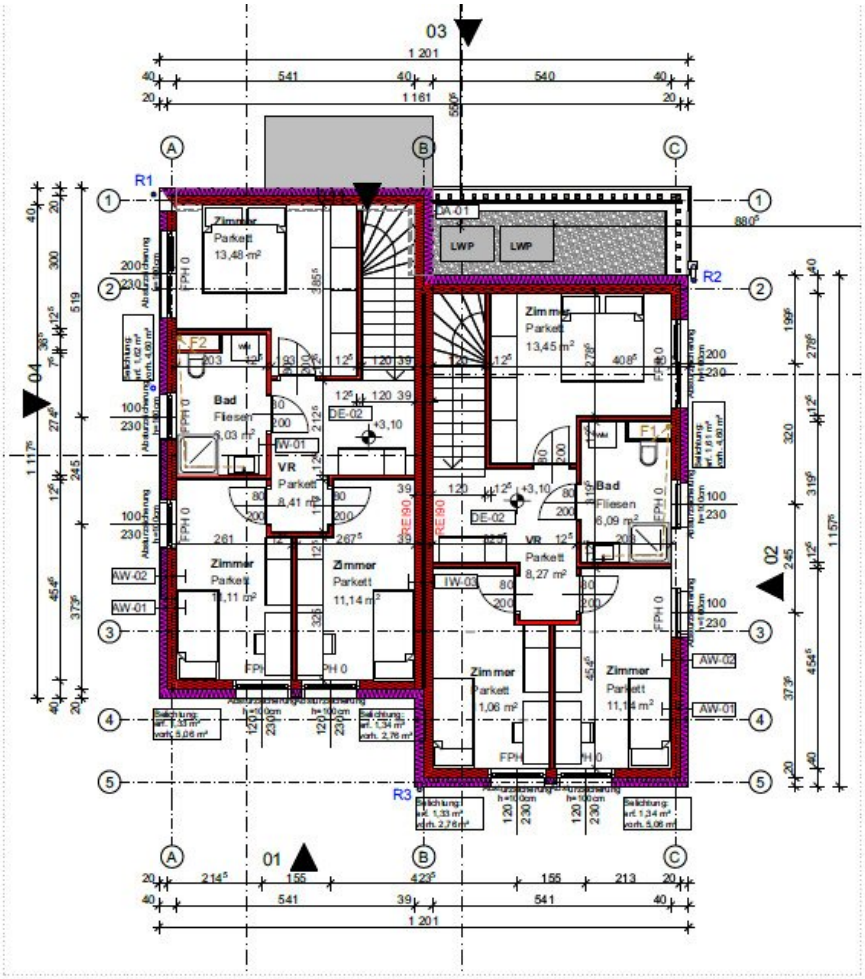
Friedrich Kutschi

TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H
Tuchlauben 7A
1010 Wien



Westansicht M 1:100

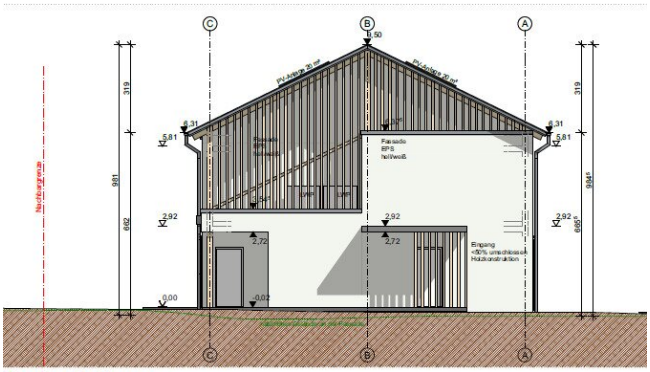




Grundriss 1.OG M 1:100

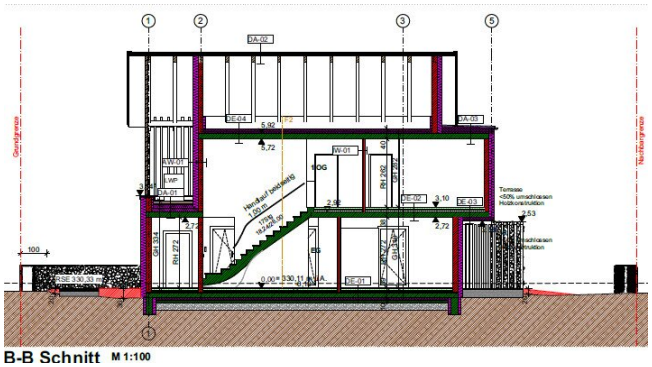
[redacted]

Südansicht M 1:100

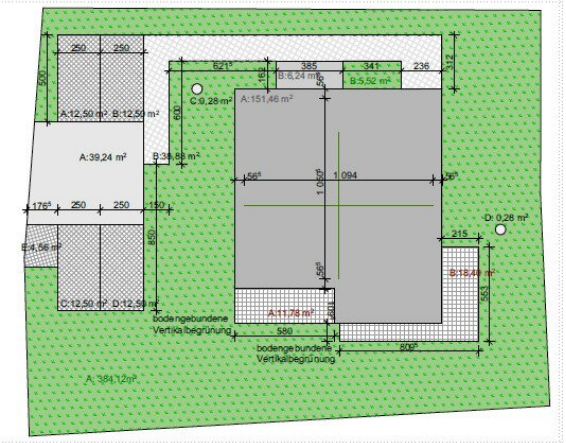


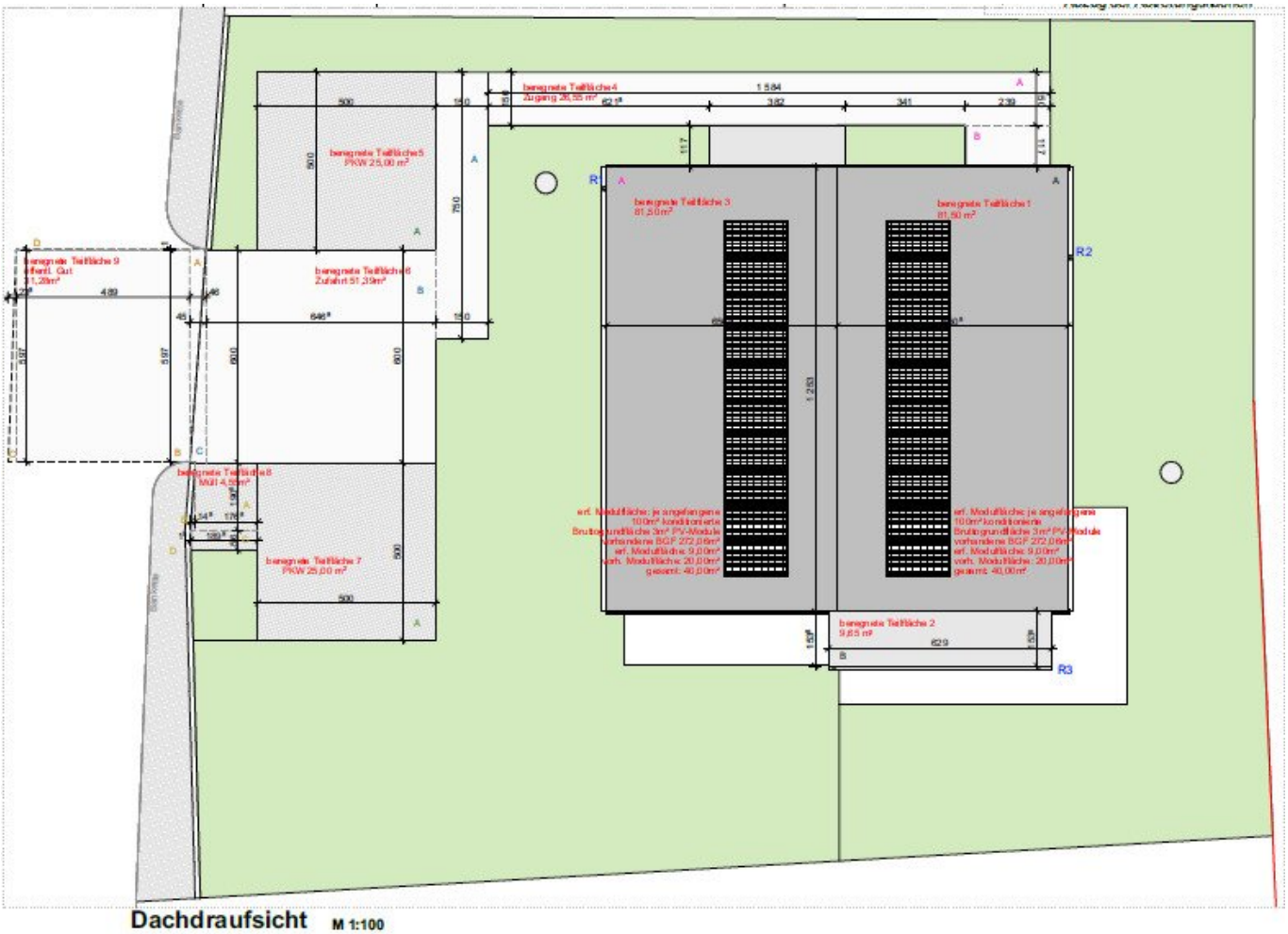
Nordansicht M 1:100

Ostansicht M 1:100



B-B Schnitt M 1:100




beregnete Teilfläche 4
Zugang 26,55 m²
beregnete Teilfläche 5
PKW 25,00 m²
beregnete Teilfläche 6
Zufahrt 51,31m²
beregnete Teilfläche 9
Mertl. Gut
1,28m²
beregnete Teilfläche 8
Müll 4,55m²
beregnete Teilfläche 7
PKW 25,00 m²
beregnete Teilfläche 3
81,50m²
beregnete Teilfläche 1
81,50 m²
erf. Modulfläche: je angefangene 10 0m² konditionierte Bruttogrundfläche 3m² PV-Module vorhandene BGF 272,0 0m² erf. Modulfläche: 9,0 0m² vorh. Modulfläche: 20,0 0m² gesamt: 40,0 0m²
erf. Modulfläche: je angefangene 10 0m² konditionierte Bruttogrundfläche 3m² PV-Module vorhandene BGF 272,0 0m² erf. Modulfläche: 9,0 0m² vorh. Modulfläche: 20,0 0m² gesamt: 40,00m²
beregnete Teilfläche 2
9,65 m²
R1
R2
R3
Dachdraufsicht M 1:100

Grenzweg
8/14
5/23
8/13
5/17
Josef-Ressel-Straße
643
8/12
5/3
© BEV | © Mapbox © OpenStreetMap © Maxar

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Errichtung eines Doppelhauses - Grenzweg 5 - Top 1	**Umsetzungsstand**	Planung
Gebäude(-teil)	TOP 1	Baujahr	2024
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Grenzweg 28	Katastralgemeinde	Wagnitz
PLZ/Ort	8073 Feldkirchen bei Graz	KG-Nr.	63290
Grundstücksnr.	8/13	Seehöhe	342 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN 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 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 eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: 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 ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: 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.

Datenblatt GEQ
Errichtung eines Doppelhauses - Grenzweg 5 - Top 1

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 39 **$f_{GEE,SK}$ 0,62**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	136 m²	charakteristische Länge l_c	1,49 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	452 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,67 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	304 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	EINREICHPLAN, 12.01.2023, Plannr. GRE_EIN
Bauphysikalische Daten:	EINREICHPLAN, 12.01.2023
Haustechnik Daten:	EINREICHPLAN, 12.01.2023

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Warmwasser	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Lüftung:	Fensterlüftung
Photovoltaik-System:	3kWp; Monokristallines Silicium

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte 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 7500 erstellt werden.

realfinanz
Immobilienfinanzierung

Wolfgang Fesl
Wohnwertspezialist

Musterhauspark
Weblinger Gürtel 33
8054 Graz

Mobil +43 (0)676 911 69 79
wolfgang.fesl@realfinanz.at

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen

Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

Marktspiegel Stand 03.2025

Modellrechnung - EUR 100.000,00 Kreditauszahlungsbetrag

Zinssatz	Laufzeit 35 Jahre
variabel ab 3,375 % Effektivzinssatz 3,82 %	**EUR 435,– mtl. Rate** Gesamtkreditbelastung EUR 182.700,–
Fixzinssatz 5 - 40 Jahre ab 2,79 % Effektivzinssatz 3,3 %	**EUR 400,– mtl. Fixzinsrate** Gesamtkreditbelastung EUR 168.000,–
„Zukunftsfit-Mischkredit" 50 % fix, 50 % variabel	**EUR 418,– mtl. Rate**
Lebensphasenrate	**ab EUR 299,– mtl.**
Bankgarantie pauschal ab EUR 450,–	

- ✓ **Zinsaufschläge ab 0,65 %**
- ✓ **Laufzeiten bis 40 Jahre**
- ✓ **Finanzierungen ohne Endalter**

Bedarfsanalyse
Kein Finanzierungsprojekt ist wie das andere. In einem ausführlichen Beratungsgespräch gehen wir auf Ihre persönliche Situation ein.

Marktvergleich
Durch die Kooperation mit rund 80 Kreditinstituten in Österreich und Deutschland finden wir den perfekten Partner für Sie und Ihr Vorhaben.

Abwicklung
Wir sind der Profi an Ihrer Seite und übernehmen den Gesamtprozess für Sie. Von der Antragserstellung, der Verhandlung mit den Instituten, dem Angebotsvergleich bis zum Auszahlungsmanagement.

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage. Um eine verbindliche Zusage zu erlangen, muss eine banküblicheLiegenschafts- und Bonitätsbewertung erfolgen. Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypotheken im Grundbuch sind bereits in den angegebenen Raten enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehlern.

realfinanz
Immobilienfinanzierung

Wohnbauförderung Steiermark – Neubau Eigenheim ab 09/2024

Factsheet - Das Wichtigste im Überblick Stand – 22.08.2024

Was wird gefördert?
Gefördert wird die Errichtung von Eigenheimen (Wohngebäude mit ein oder zwei Wohneinheiten) sowie der Zu- und Einbau einer neuen abgeschlossenen Wohnung in ein bestehendes Gebäude.
Förderungswürdig sind Liegenschaftseigentümer, Bauberechtigte, Wohnungseigentümer

Wie wir gefördert?
Landesdarlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren. 1,5 % jährliche Verzinsung dekursiv.

1.-5. Jahr	1,125 % Annuität halbjährlich	davon 0,125% Zinsen
6.-10. Jahr	1,250 % Annuität halbjährlich	davon 0,250 % Zinsen
11.-15. Jahr	1,750 % Annuität halbjährlich	davon 0,375 % Zinsen
16.-20. Jahr	2,000 % Annuität halbjährlich	davon 0,500 % Zinsen
21.-25. Jahr	2,500 % Annuität halbjährlich	davon 0,625 % Zinsen
26.-30. Jahr	2,750 % Annuität halbjährlich	davon 0,750 % Zinsen

Höhe des Darlehens:
Max. 200 TEUR je Förderansuchen. Zusammengesetzt aus einem Grundbetrag und aus zumindest einem verpflichtend nachzuweisenden Zuschlag.
Förderungshöhe Basisförderung: 1 Person 80 TEUR / 2. Person 20 TEUR / jede weitere 10 TEUR

Mögliche Erhöhungsbeträge (mindestens 1 Zuschlag erforderlich)
10 TEUR – Siedlungsschwerpunkt
10 TEUR – Verwendung nachwachsender Rohstoffe
10 / 20 / 30 TEUR – Klimaaktiv Bronze / Silber / Gold
20 TEUR – Generationenwohnhaus
40 TEUR – Eigenheim in Gruppen
60 TEUR – Abbruch des Wohnbestands

Kredit-/Fördergeber / Einreichstelle / Energieberatung
Informationsstelle der FA Energie und Wohnbau, 8010 Graz, Landhausgasse 7
wohnbau@stmk.gv.at, www.wohnbau.steiermark.at, Tel: 0316 / 877-3713

Voraussetzungen / Vergabekriterien
- ✓ Zum Zeitpunkt des Ansuchens darf die Bauführung noch nicht abgeschlossen sein!
- ✓ Österreichische Staatsbürger oder Gleichgestellte
- ✓ Einkommensgrenzen Netto: 1 Person 49,6 TEUR, 2 Personen 74,4 TEUR, je Kind +6,5 TEUR (bei Überschreitung um jeweils 1.310 EUR verringert sich die Förderhöhe um 20 Prozentpunkte)
- ✓ Antragsteller muss Eigentümer der Liegenschaft sein
- ✓ Einsatz eines hocheffizienten alternativen Energiesystems
- ✓ Positive Stellungnahme einer amtlich anerkannten Energieberatungsstelle
- ✓ Aufgabe sämtlicher Wohnungen (Miete und Eigentum) binnen 6 Monaten
- ✓ Widmungsgemäße Verwendung (Hauptwohnsitz)

Antragsprozess / Unterlagen / Link
- ✓ Antrag mittels Formular vor Baufertigstellung
- ✓ Förderung von mehr als einer Wohnung durch Schaffung einer zweiten, baulich abgeschlossenen Wohnung ohne Einbeziehung des bestehenden Wohnraumes, mind. 30 m²; gleiche Förderungsbedingungen wie Neubau
- ✓ Als Nachweis sind Meldebestätigung sowie Benützungsbewilligungsbescheid und Fertigstellungsanzeige vorzulegen
- ✓ Rechnungen und Zahlnachweise der hocheffizienten Heizung lt. Positiver Stellungnahme
- ✓ Gebührenbefreiung unter 130m² bzw. 150m² bei 5 Personen
- ✓ Grundbücherliche Besicherung: bis max. 70 % Belastungsgrenze

https://www.wohnbau.steiermark.at/

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

IMMO TERRA
Horst Gosch
Plüddemanngasse 77/ Shop 1
8010 Graz
Österreich
E-Mail: gosch@immoterra.at

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

.....

.....

- Bestellt am (*) / erhalten am (*): .....

- Name des/der Verbraucher(s): .....

.....

- Anschrift des/der Verbraucher(s): .....

.....

.....

.....

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum: .....

(*) Unzutreffendes streichen

Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Feldkirchen bei Graz in der wunderschönen Steiermark !

Hier erwartet Sie eine moderne Doppelhaushälfte, die alles hat, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen.

Mit einem Kaufpreis von 399.900,00 € und einer Wohnfläche von ca. 100 m² + Eigengarten ca. 188 m² und Doppelcarport ca. 25 m² bietet dieses Haus alles, was Sie für ein glückliches Familienleben oder als Paar benötigen.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem Erstbezug Neubau und bietet somit die Möglichkeit, es ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten und einzurichten.

Die moderne Architektur und hochwertige Materialien garantieren dabei ein zeitloses und stilvolles Ambiente.

Des weiteren sind noch Zusätze wie PV - Anlage, Klima sowie Überwachungskamera gegen Aufpreis möglich. Zumindest die Leerverrohrung sollte gemacht werden.

Baubeginn ist, sobald ein rechtsgültiges Kaufangebot mit Finanzierungszusage vorgelegt wird.

Die Immobilie muss erst nach Fertigstellung und Übergabe bezahlt werden.

Bauzeit ca. 15. Monate ab Kaufvertragsunterzeichnung!

Somit können auch noch Sonderwünsche und Änderungen berücksichtigt werden.

Das Highlight dieses Hauses ist der großzügige ca. 188 m² große getrennte Eigengarten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die warmen Sommertage genießen und Ihre Kinder können sich austoben. Die angrenzende Terrasse bietet zudem die Möglichkeit, im Freien zu speisen oder gemütliche Grillabende zu verbringen.

Neben dem Garten verfügt die Doppelhaushälfte auch über zwei Carport - Stellplätze, sodass Sie sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen müssen. Das ist besonders praktisch, wenn Sie viel unterwegs sind oder Besuch erhalten. Die Außenanlage wird geschottert mit Feinplanie und die Wiese mit Humus darüber hergestellt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem ins Zentrum von Graz oder zu anderen umliegenden Städten. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da Sie schnell auf die Autobahn gelangen und

somit eine schnelle Anbindung an andere Regionen haben. Die Lage des Grundstückes ist durch die S-Bahnstrecke nicht komplett ruhig, jedoch sind die ÖBB Lärmschutzwände sehr effektiv und daher ist der Zug nicht störend, einfach Termin vereinbaren und eigene Meinung bilden.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der Nähe finden Sie einen Arzt, der für die medizinische Versorgung sorgt, sowie einen Supermarkt, in dem Sie alle Besorgungen des täglichen Bedarfs erledigen können. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Umgebung, sodass Sie sich keine Sorgen um die Bildung Ihrer Kinder machen müssen.

Dieses Haus bietet somit nicht nur ein komfortables und modernes Zuhause, sondern auch eine ideale Lage, um alle Vorzüge des Landlebens zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich noch heute Ihr neues Traumhaus in Feldkirchen bei Graz!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Angebots.

Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen !

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine provisionspflichtige Immobilie!

Gerne können wir einen unverbindlichen Besichtigungstermin direkt vor Ort auch am Wochenende vereinbaren. 0664 192 16 49 Fritz Kutschi

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Obwohl wir die von uns beanspruchten Quellen als verlässlich einschätzen, übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hier wiedergegeben Informationen keine Haftung. Insbesondere behalten wir uns einen Irrtum in Bezug auf Zahlenangaben ausdrücklich vor.

Quadratmeterangaben wurden vom Eigentümer übermittelt und sind ohne Gewähr.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vor allem die Quadratmeter- als auch Kostenangaben vom aktuellen Eigentümer bekannt gegeben wurden und hierfür keine Garantie oder Haftung übernommen werden kann.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Polizei <2.500m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap