Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m² inkl. Loggia in +++ Zeltweg +++

Außenansicht

Objektnummer: 6349/1535

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Buchengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8740 Zeltweg
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	72,26 m²
Nutzfläche:	76,69 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	64.900,00 €
Kaufpreis / m²:	846,26 €
Betriebskosten:	132,15 €
USt.:	13,22 €

Infos zu Preis:

Monatsvorschreibung inkl. Betriebskosten und Rücklage. Strom (=Heizung) extra.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BÖCHZELT MIV
MT 924 DN

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

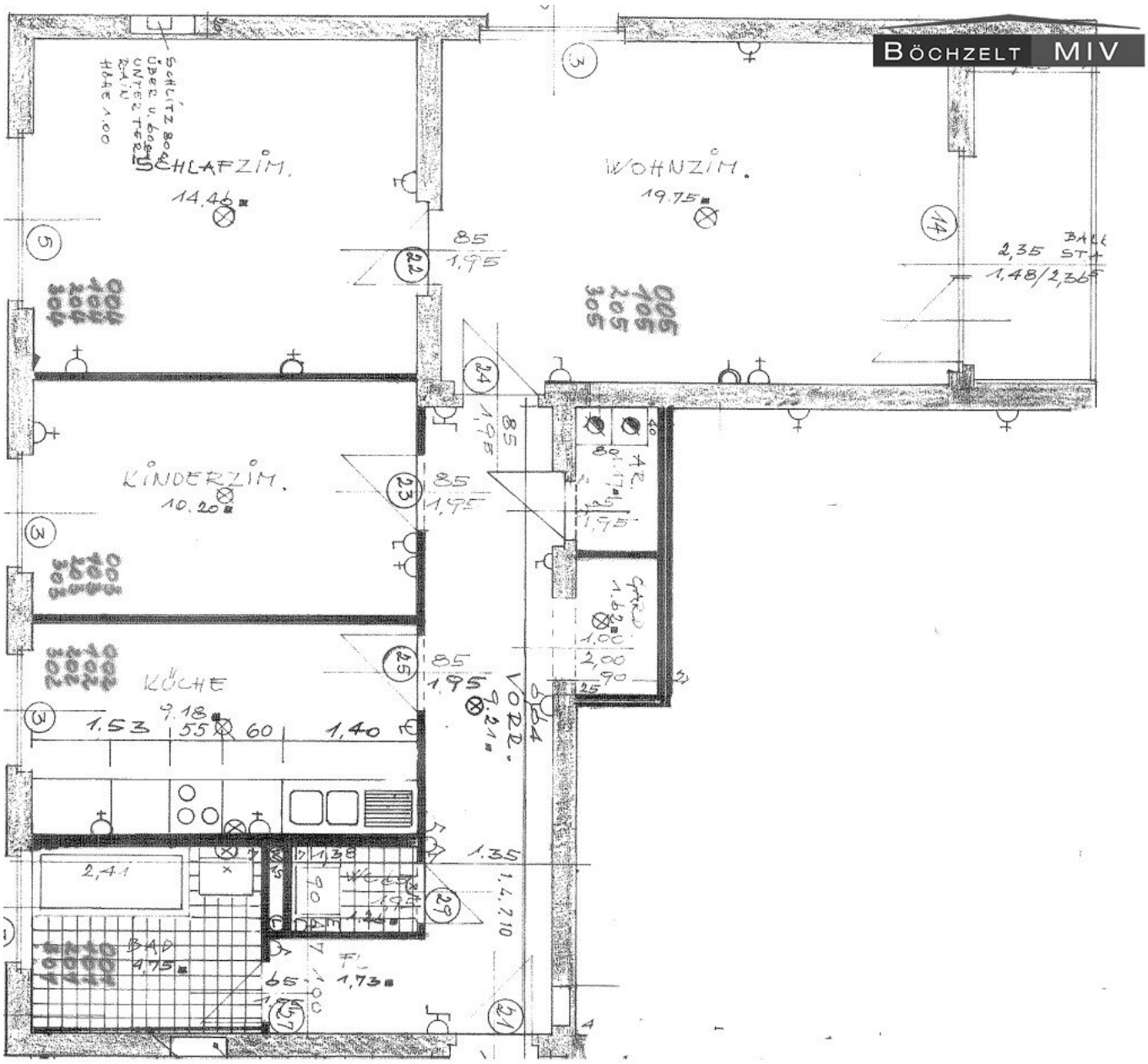
BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV

BÖCHZELT MIV


BÖCHZELT MIV
SCHLAFZIM.
14.46
WOHNZIM.
19.75
KINDERZIM.
10.20
KÜCHE
9.18
1.53
55
60
1.40
2,41
BAD
4.75
1,38
1,44
1,73
VORR.
7.21
1.35
1.4.710
85
1,95
2,35
1.48/2,36
AZ.
8.17
GARD.
1.63
1,00
2,00
90
25

Rottenmanner Wohnen & mehr

01 0020501 0010 02 E /10BE

BÖCHZELT MIV

20501/10, EW/128938

Rechnungsnummer: M/0000033 00 2025 1
UID-Nummer: ATU56299829

Diese Rechnung gilt ab 01.11.2025 als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.

Rottenmann, 28.11.2025

Vorschreibung gültig ab 01.11.2025

Eigentumswohnung Buchengasse 12 , 8740 Zeltweg

Sehr geehrte Frau
anbei erhalten Sie die neue Vorschreibung:

		Basis für Umsatzsteuer			
Entgeltkomponenten	Zinssatz in %	0 %	10 %	20 %	Gesamt
Betriebskostenvorauszahlung			101,46		101,46
Verwaltungskosten			30,69		30,69
Rücklage gem.§31 WEG 2002		76,18			76,18
Nettovorschreibung		76,18	132,15	0,00	208,33
USt Vorschreibung			13,22		13,22
Gesamtvorschreibung	monatlich		EUR		221,55

Der Betrag wird bis spätestens 5. des Monats **automatisch** von Ihrem Konto **eingezogen**.

Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft
gemeinnützige eGen m.b.H.
Westrandsiedlung 312 | 8786 Rottenmann | Österreich
T: 03614 / 2445-0 | E: office@rottenmanner.at

FN 76212b
Landesgericht Leoben

Wohnen und mehr
www.rottenmanner.at

BÖCHZELT MIV

Energieausweis für Wohngebäude

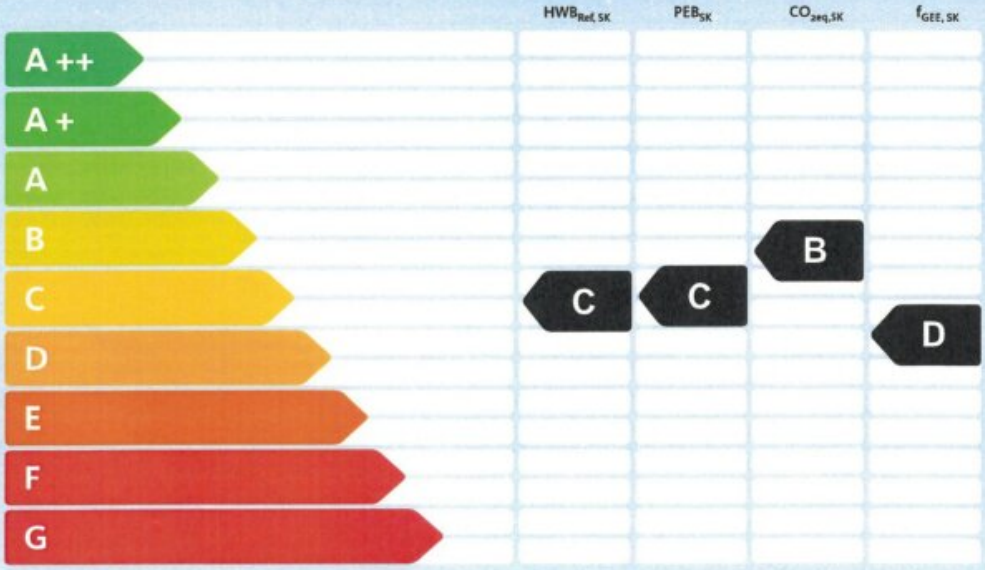
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

Rottenmanner Wohnen & mehr

BEZEICHNUNG	Zeltweg J, 12-FH	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1973
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2011
Straße	Buchengasse 12	Katastralgemeinde	Farrach
PLZ/Ort	8740 Zeltweg	KG-Nr.	65006
Grundstücksnr.	189/15	Seehöhe	678 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 ($PEB_{n.ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.n.ern.}$) 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.

BÖCHZELT MIV

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

Rottenmanner Wohnen & mehr

GEBÄUDEKENNDATEN		Wohnen			EA-Art:
Brutto-Grundfläche (BGF)	886,8 m²	Heiztage	313 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	709,5 m²	Heizgradtage	4702 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	2.733,6 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.305,0 m²	Norm-Außentemperatur	-16,1 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,48 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Strom direkt
charakteristische Länge (l_c)	2,09 m	mittlerer U-Wert	0,480 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	35,34	RH-WB-System (primär)	Strom direkt
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	57,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	57,9	kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	97,4	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,82	
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	70.991	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	80,1	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	60.856	kWh/a	HWB_{SK} =	68,6	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	9.063	kWh/a	WWWB =	10,2	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	83.683	kWh/a	HEB_{SK} =	94,4	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$ =	2,50	
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$ =	0,86	
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$ =	1,05	
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	20.198	kWh/a	HHSB =	22,8	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	103.881	kWh/a	EEB_{SK} =	117,1	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	169.327	kWh/a	PEB_{SK} =	190,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	105.959	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	119,5	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	63.368	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	71,5	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	23.581	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	26,6	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ =	1,86	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	25.155978.01	ErstellerIn	Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft
Ausstellungsdatum	28.11.2025	Unterschrift	Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft gemeinnützige eGen m.b.H
Gültigkeitsdatum	27.11.2035		
Geschäftszahl	20501		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at

© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 18.11.2025

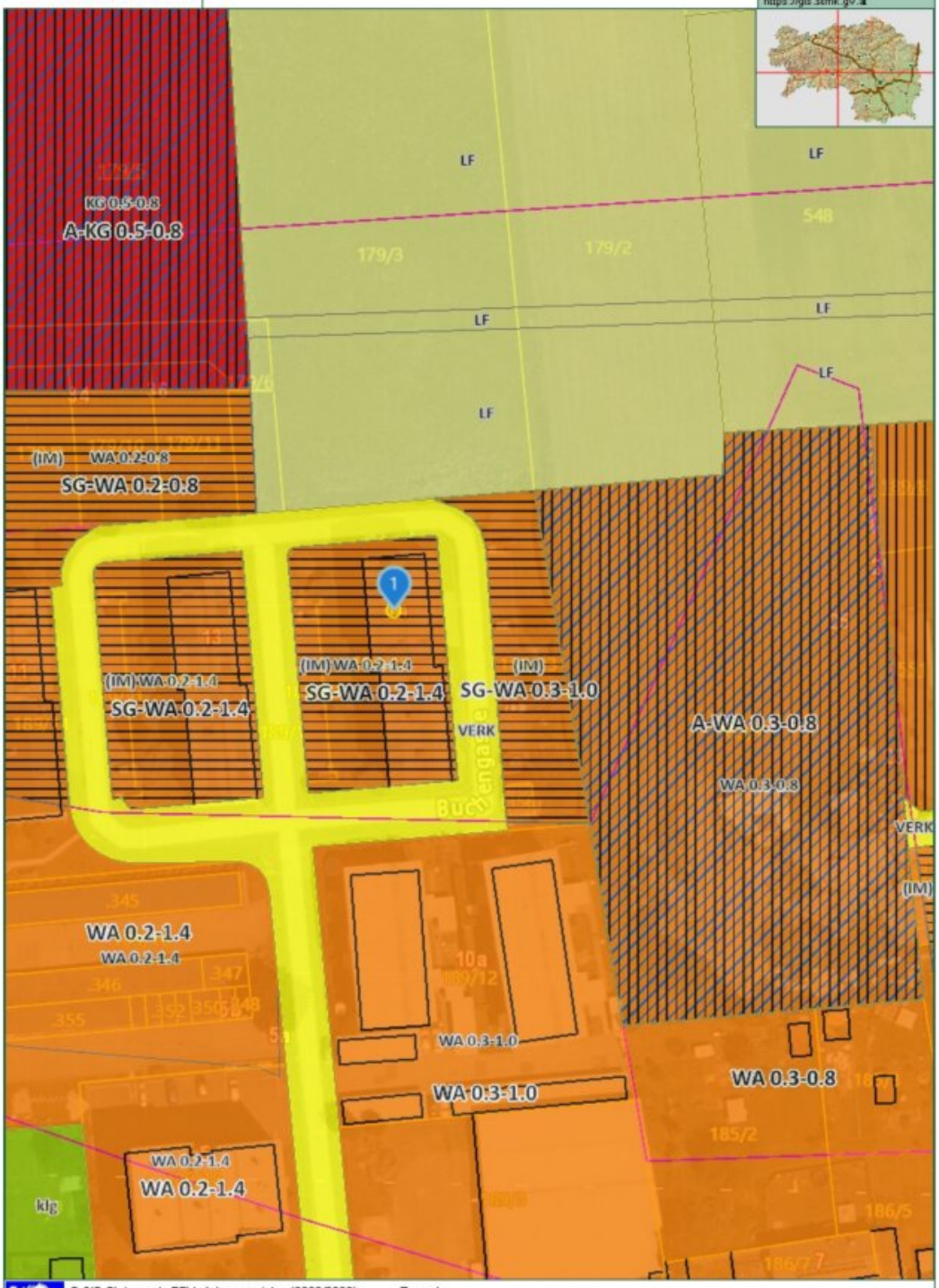
0 M 1:1.000 50 m

BÖCHZELT MIV

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 18.11.2025

0 M 1:1.000 50 m

Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine gut geschnittene **Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss** mit ca. **76,69 m²** Gesamtnutzfläche in toller Lage in **Zeltweg inkl. Loggia**. Die Wohnung ist ideal für **Paare oder kleine Familien geeignet** und beeindruckt nicht nur durch eine ausgezeichnete Lage, sondern auch durch die durchdachte Raumaufteilung und **lichtdurchflutete Wohnräume**.

Die Wohnung im 3. Obergeschoss teilt sich wie folgt auf: Vorraum, **Badezimmer** mit Dusche und Wanne, WC**, Abstellraum,** Garderobennische, **Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer** sowie **Loggia / Balkon.** Der Wohnung ist auch ein **Kellerabteil** zugewiesen. **Allgemeine Parkplätze** befinden sich auf der Liegenschaft.

Die **Wohnhausanlage** wurde ca. **1972 errichtet**, der Zustand der Wohnung als solches lässt sich als Sanierungsbedürftig bezeichnen. Am Wohngebäude wurden ca. **2010 Wärmedämmmaßnahmen** durchgeführt, dabei wurde die **Fassade**, die **Kellerdecke** sowie die **oberste Geschossdecke gedämmt**. Die **Blitzschutzanlage** wurde **2013 erneuert**. Die Stiegenhausfenster wurden 2003 ausgetauscht, die **Fenster** der Wohnung wurden im **Jahr 1996 getauscht**, es sind **2-fach-verglaste Kunststofffenster** mit **außenliegendem Sonnenschutz** vorhanden. Die **Beheizung** der Wohnung erfolgt über **Nachtspeicheröfen** bzw. **elektrische Konvektoren**. Derzeit ist die **Sanierung** der **Asphaltbeläge** seitens der Hausverwaltung geplant. Eine Kostenschätzung liegt der Hausverwaltung derzeit nicht vor.

Die **monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung** beläuft sich auf derzeit **221,55 € inkl. Betriebs-, Verwaltungskosten und Rücklage**. Die **Instandhaltungsrücklage** für die Gesamtliegenschaft weist **per Ende November 2025** ein **Guthaben** von **ca. 53.189,13 €** auf.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **3-Zimmer-Wohnung** im **3. OG**
- ca. **72,26 m² Wohnnutzfläche**
- zzgl. **westseitige Loggia / Balkon** mit ca. **4,43 m²**
- **geräumiges Kellerabteil**
- **allgemeine Parkplätze** bei der Liegenschaft

- **begehrte Lage** in Zeltweg

- Kaufpreis: **64.900 € -** nur ca. 850 EUR pro m²!

- **kurzfristige Verfügbarkeit**

ACHTUNG: Ab 01.04.2024 **entfallen** die **Grundbuchseintragungsgebühr** in Höhe von **1,1 %** sowie die **Pfandrechtseintragungsgebühr** in Höhe von **1,2 %** bei Erwerb von Wohnraum, der als **Hauptwohnsitz** genutzt wird. Schnell zuschlagen und von der **Gebührenbefreiung** profitieren!

Wir haben Ihr Interesse an dieser Wohnung geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst und zögern Sie nicht einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Gerne können Sie Herrn Weikl unter 0660/47 40 573 kontaktieren!

Die Hausverwaltung des Objektes lässt derzeit einen neuen Energieausweis anfertigen, sobald dieser vorliegt wird der Energieausweis entsprechend nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <750m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <750m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap