

**3,5 Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss in grüner  
Lage von +++ Mariatrost +++**



Titelbild

**Objektnummer: 6349/1564**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Mariatroster Straße              |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost  |
| Baujahr:                      | 1996                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 92,02 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 103,70 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 2,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 9,35 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 52,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 1,21                           |
| Kaufpreis:                    | 349.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.365,48 €                       |
| Betriebskosten:               | 209,97 €                         |
| Heizkosten:                   | 96,26 €                          |
| USt.:                         | 44,19 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Strom separat. Darlehen für Dachsanierung in den monatlichen Kosten enthalten.

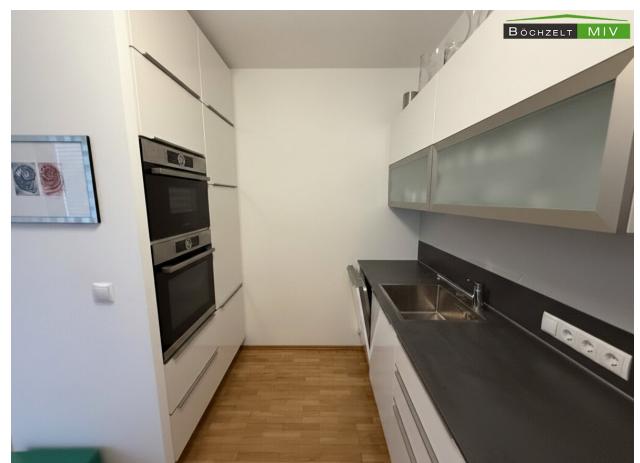
## Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



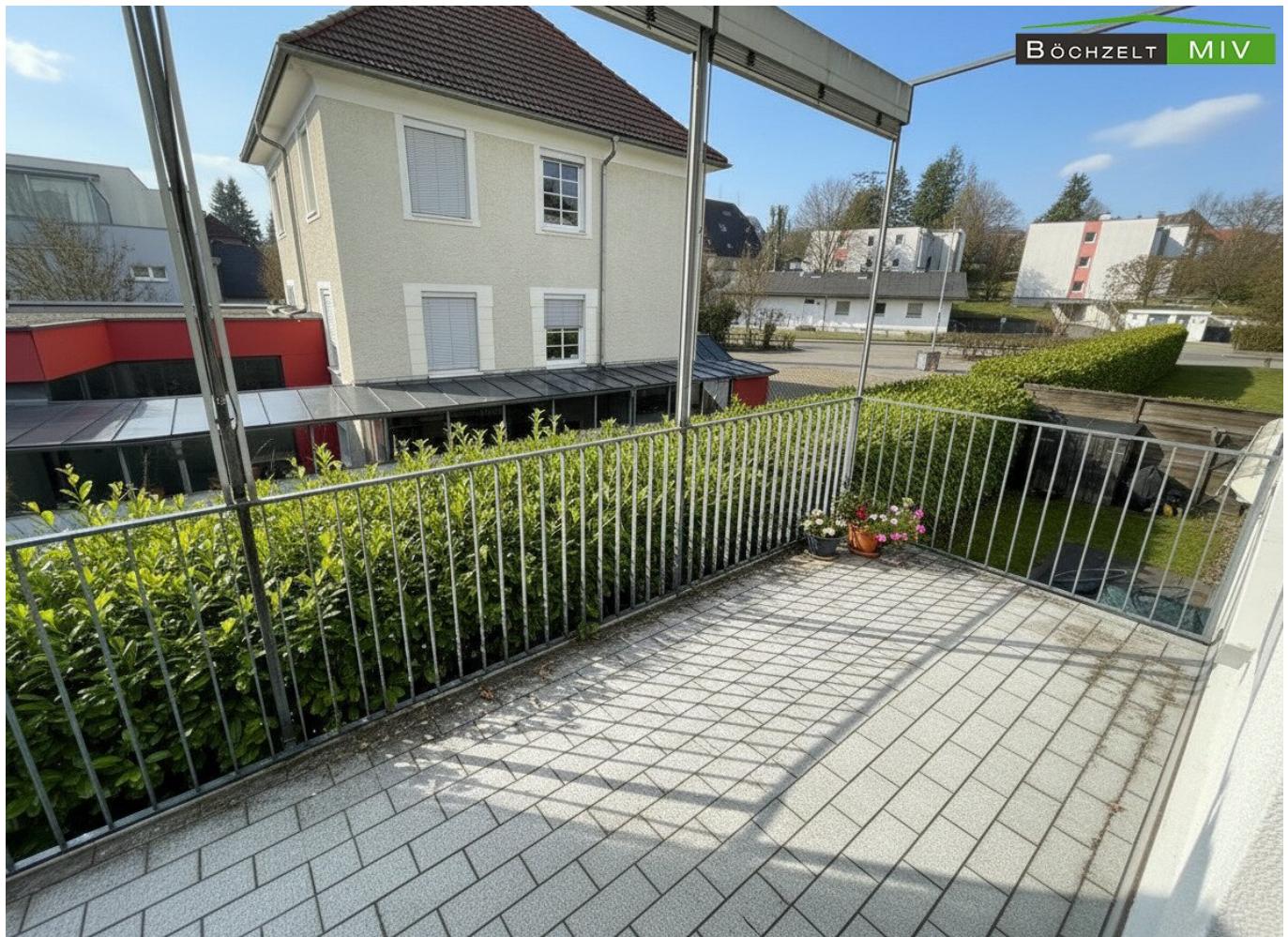




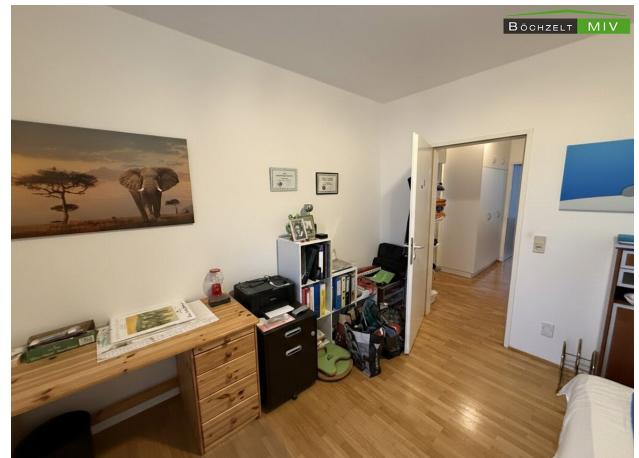
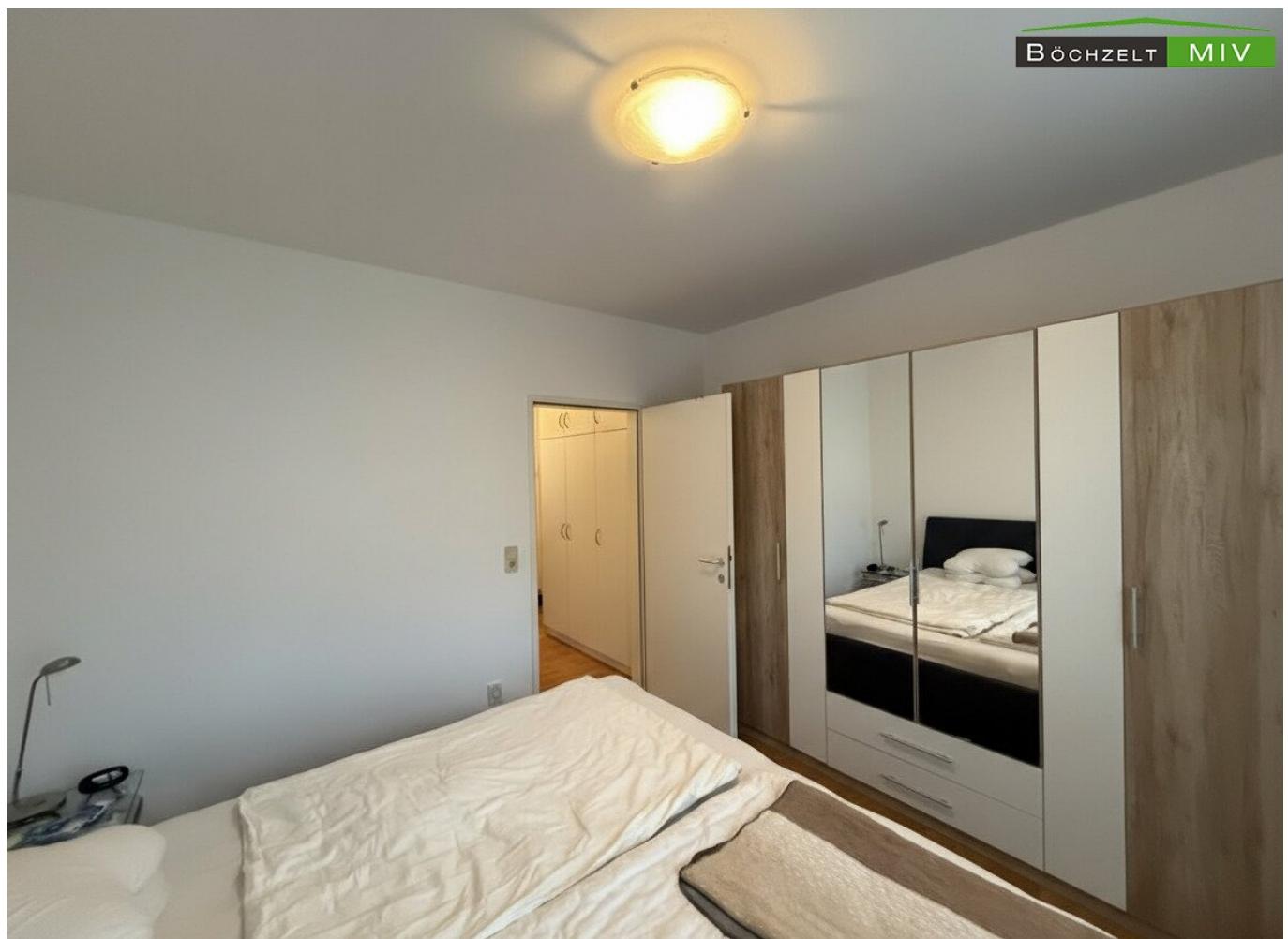


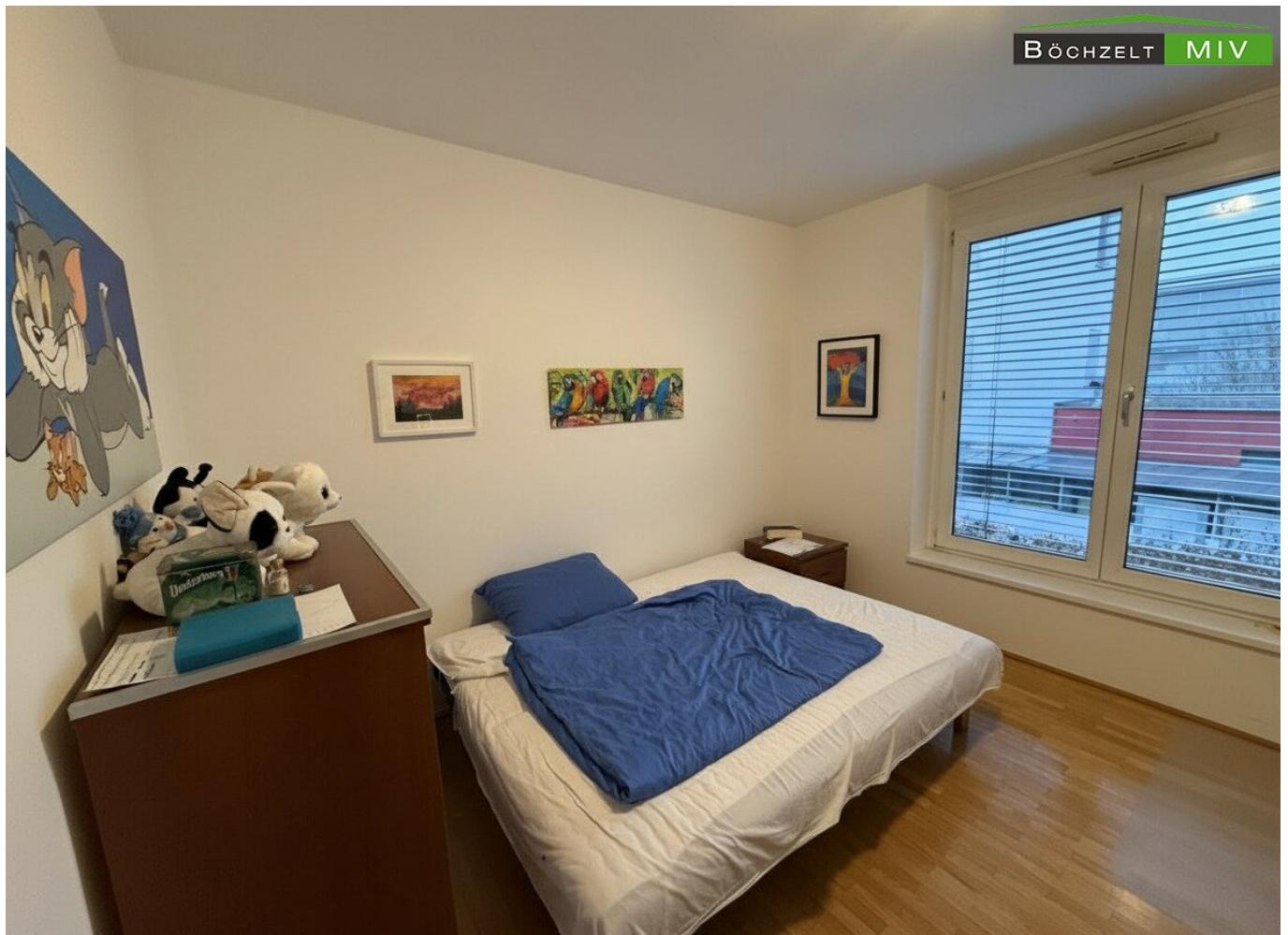
BÖCHZELT MIV

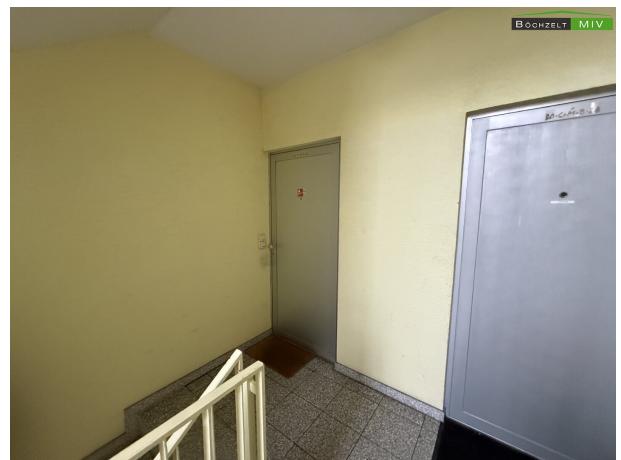
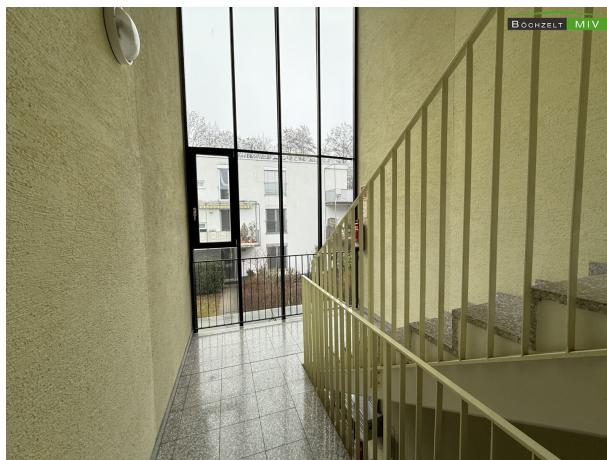


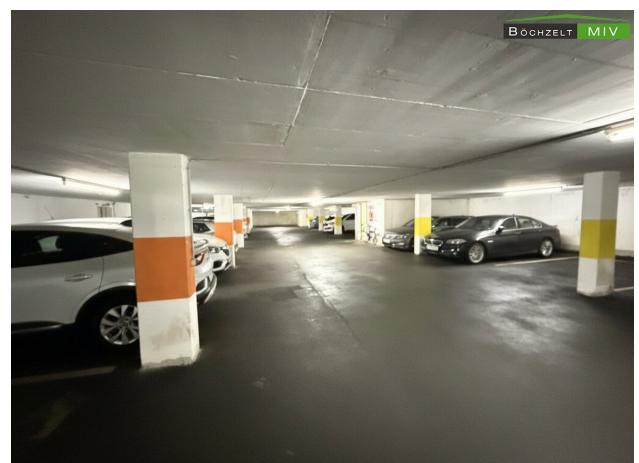
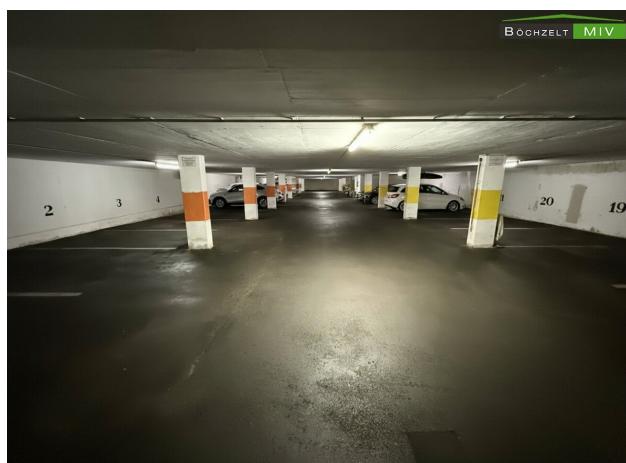
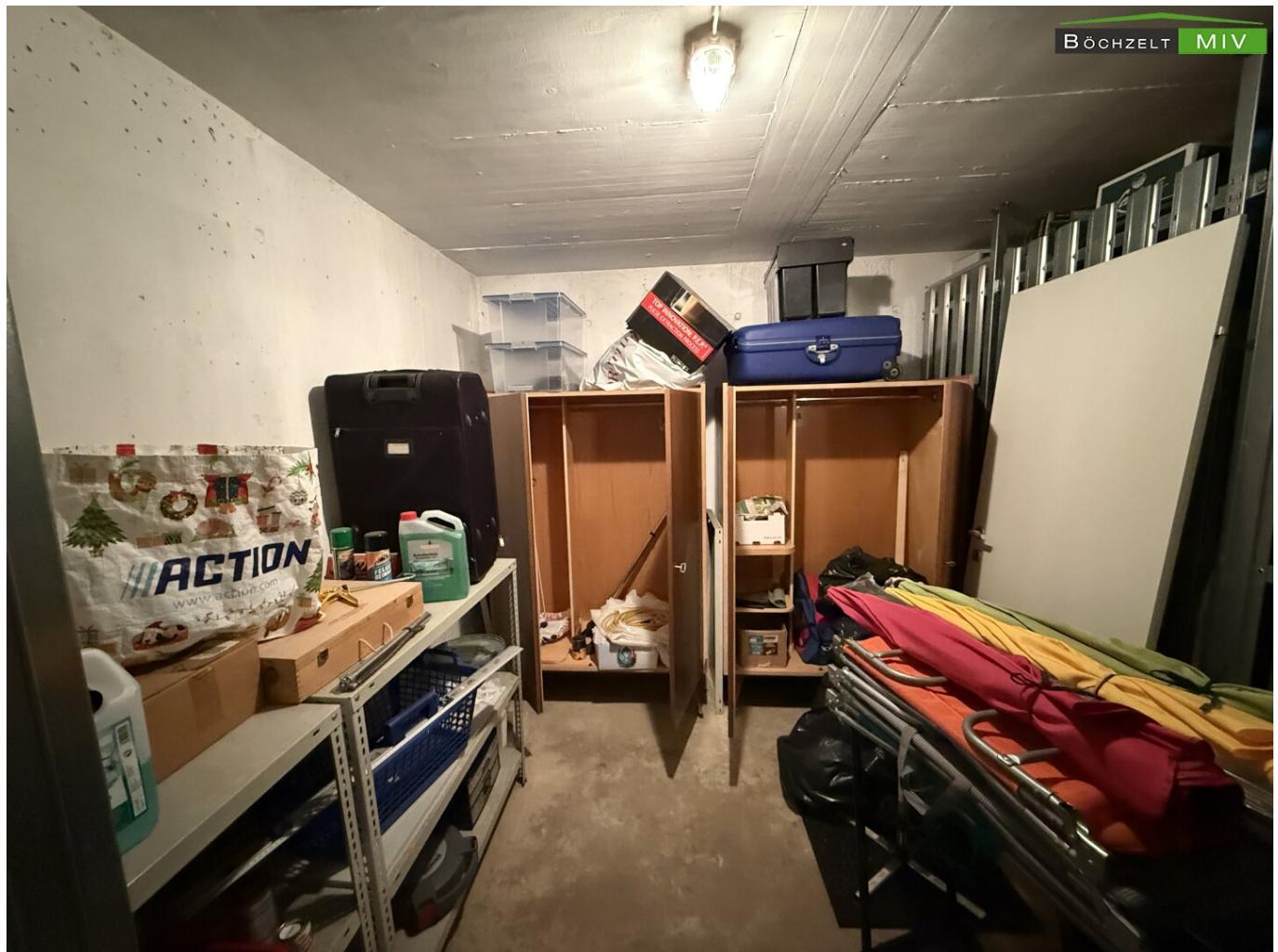


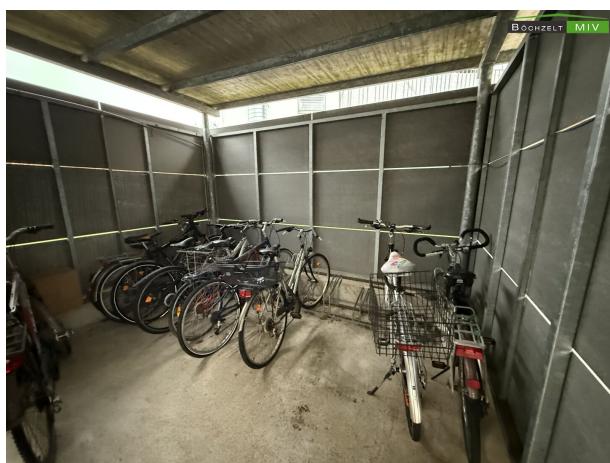
BÖCHZELT MIV

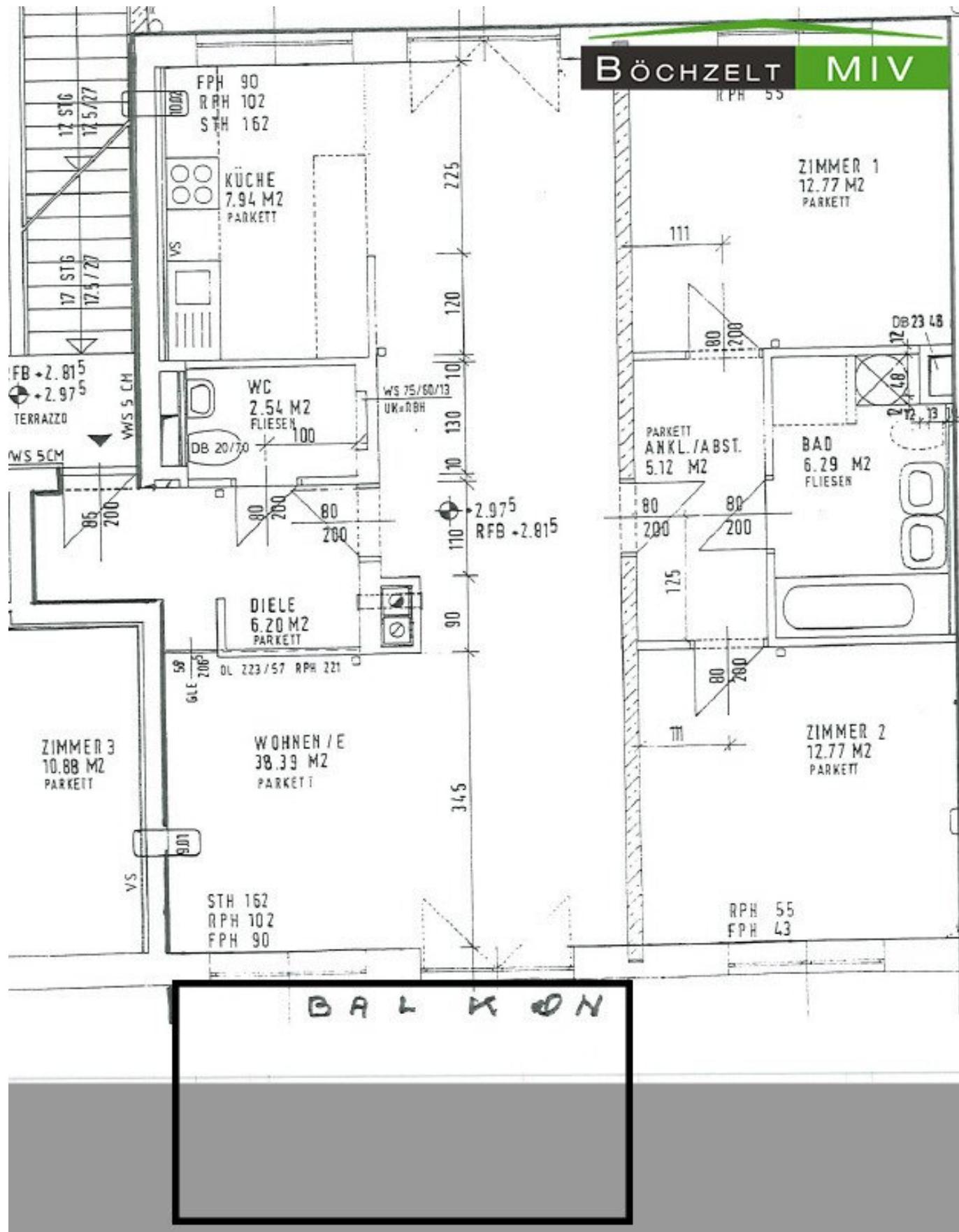








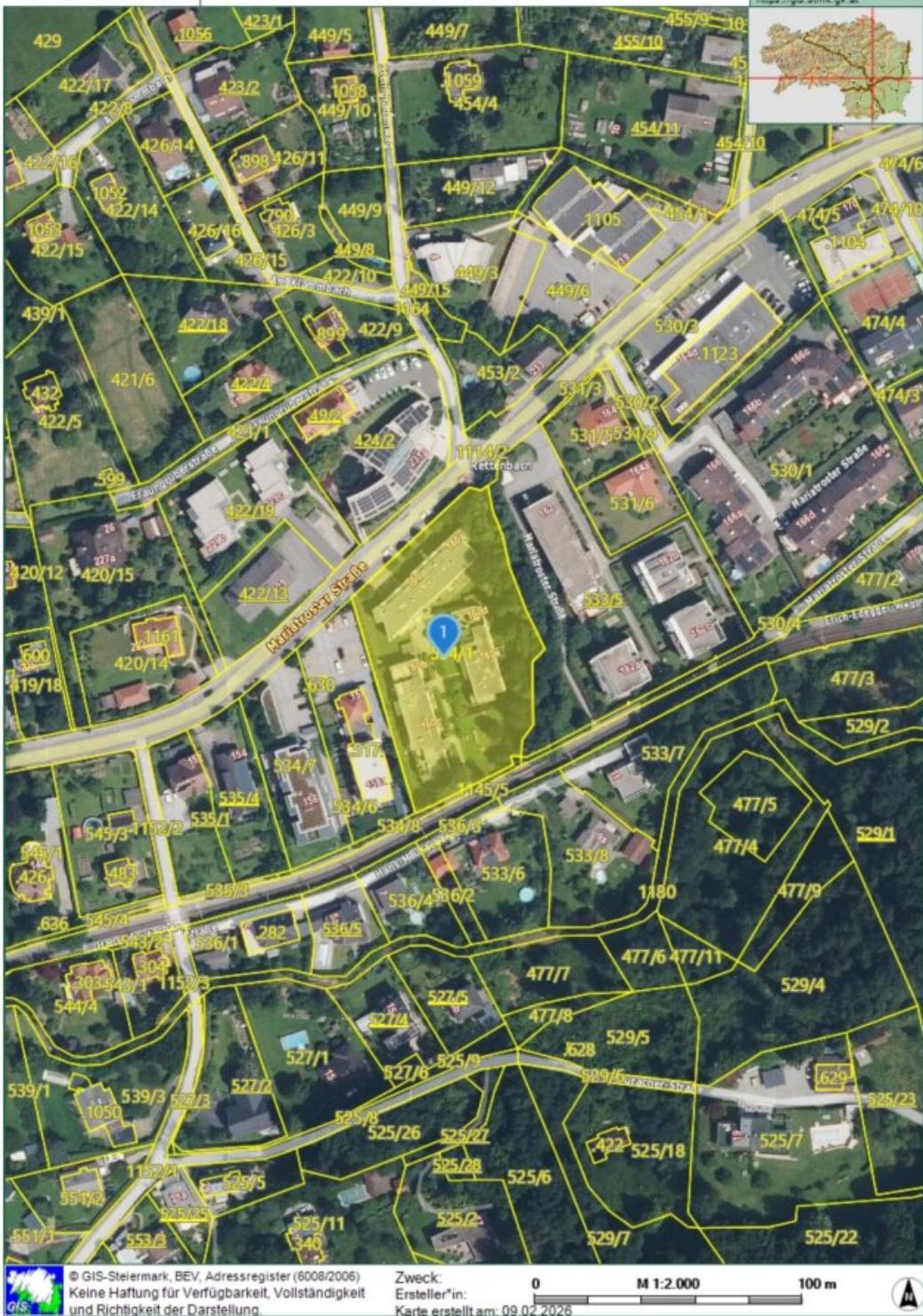


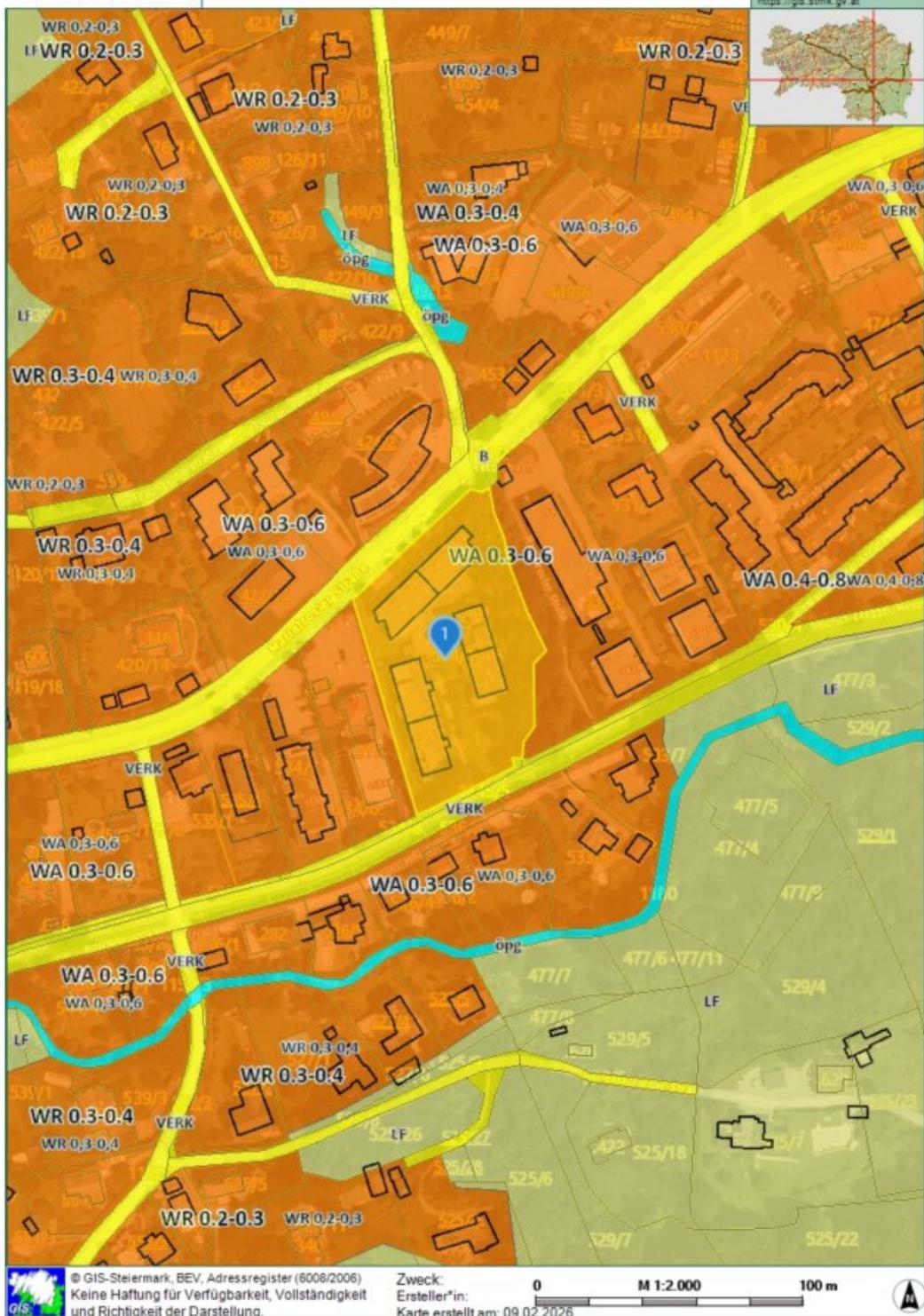


| Geschoß | Top | Wohnungseigentumsobjekt    | Raum                     | Ges.  | Zubehör lt.<br>WEG 5.2/3) |
|---------|-----|----------------------------|--------------------------|-------|---------------------------|
|         |     |                            | Fläche in m <sup>2</sup> |       |                           |
| OG      | 20  | Wohnung                    |                          |       |                           |
|         |     | Ankl./Abstellraum          | 5,12                     |       |                           |
|         |     | Bad                        | 6,29                     |       |                           |
|         |     | Diele                      | 6,20                     |       |                           |
|         |     | Küche                      | 7,94                     |       |                           |
|         |     | WC                         | 2,54                     |       |                           |
|         |     | Wohnen/Essen               | 38,41                    |       |                           |
|         |     | Zimmer 1                   | 12,77                    |       |                           |
|         |     | Zimmer 2                   | 12,77                    |       |                           |
|         |     | Terrasse                   |                          | 11,66 |                           |
|         |     | Kellerabteil               |                          |       | 9,35                      |
|         |     | Gesamtnutzfläche Wohnung   | 92,04                    |       |                           |
|         |     | Gesamtnutzfläche Zuschläge |                          | 11,66 |                           |
|         |     | Gesamtnutzfläche Zubehör   |                          |       | 9,35                      |

**BÖCHZELT MIV**

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

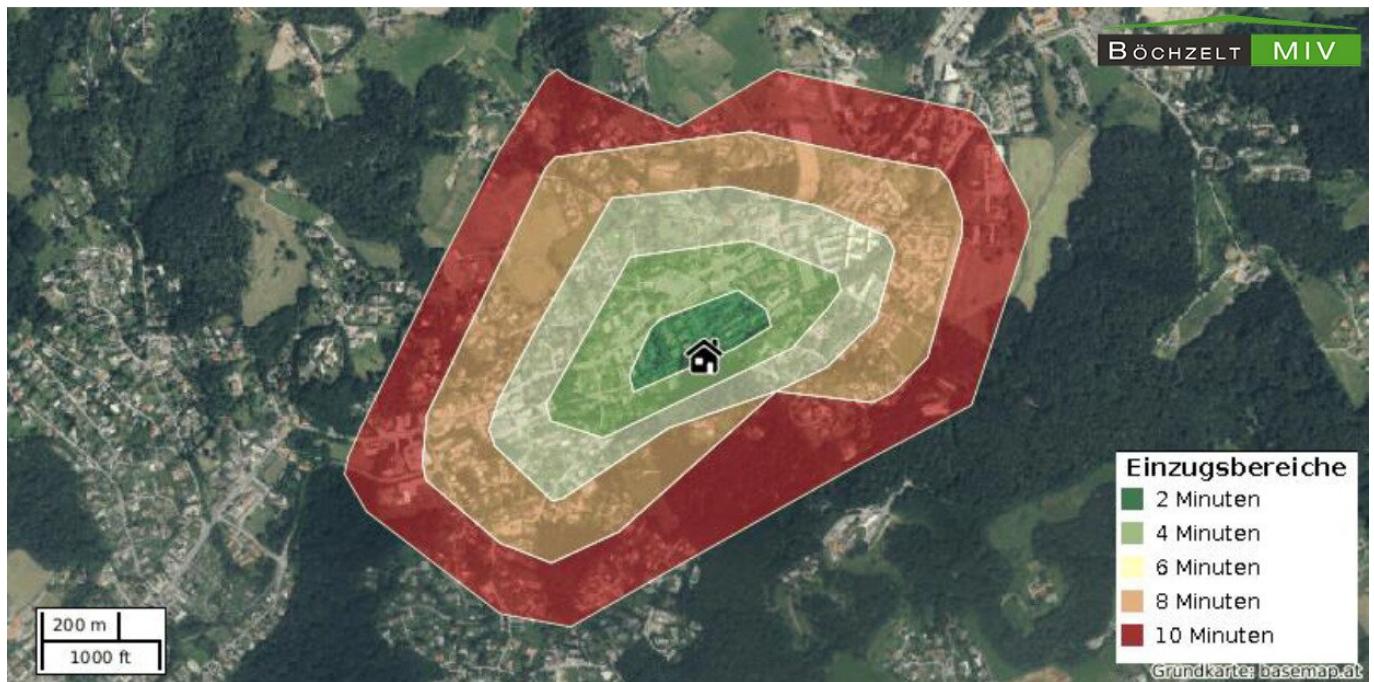




## ERREICHBARKEITEN

### Übersichtsliste (nächstgelegene Einrichtungen)

| Einrichtung                     | Name  | Entfernung |
|---------------------------------|---|------------|
| <b>Apotheke</b>                 | Lebenskraft Apotheke, Mariatroster Straße 190, 8044 Graz                  | 543 m      |
| <b>Arzt</b>                     | Dr. Monika Schaffer, Mariatroster Straße 243, 8044 Graz                   | 235 m      |
| <b>Bäckerei</b>                 | Martin Auer, Ragnitzstraße 91, 8047 Graz                                  | 2,49 km    |
| <b>Bank</b>                     | Raiffeisenbank Graz-Mariastadt, Mariatroster Straße 255, 8044 Graz        | 332 m      |
| <b>Bankomat</b>                 | Keine Namensinformation, Keine Adressinformation                          | 2,22 km    |
| <b>Bar</b>                      | Merano, Keine Adressinformation   | 3,58 km    |
| <b>Bibliothek</b>               | Keine Namensinformation, Am Rehgrund 2, 8043 Graz                         | 1,43 km    |
| <b>Biergarten</b>               | Schloßberg Biergarten, Keine Adressinformation                            | 4,38 km    |
| <b>Café</b>                     | Enoteca Marmontana, Mariatroster Straße 142a, 8044 Graz                   | 470 m      |
| <b>Car-Sharing</b>              | Keine Namensinformation, Keine Adressinformation                          | 3,46 km    |
| <b>Club / Disco</b>             | Revolution, Beethovenstraße 9a, 8010 Graz                                 | 3,64 km    |
| <b>Drogerie</b>                 | Bipa, Mariatroster Straße 239, 8044                                       | 168 m      |
| <b>Eissalon</b>                 | Eissalon Temmel, Keine Adressinformation                                  | 2,07 km    |
| <b>Fahrradabstellanlage</b>     | Keine Namensinformation, Keine Adressinformation                          | 216 m      |
| <b>Fahrschule</b>               | Fahrschule Powerdrive St. Peter, Plüddemanngasse 107, 8042 Graz           | 4,63 km    |
| <b>Fahrzeugverleih</b>          | tim Elektro-Carsharing, Jakominigürtel 8010                               | 5,35 km    |
| <b>Fast-Food Restaurant</b>     | Greimel, Riesstraße 143, 8010 Graz  | 1,80 km    |
| <b>Fleischer</b>                | Fleischerei Rudolf Wagist, Mariatroster Straße 281, 8044 Graz             | 754 m      |
| <b>Friseur</b>                  | Gerald + Astrid, Keine Adressinformation                                  | 2,42 km    |
| <b>Gemischtwaren</b>            | Greimel, Riesstraße 143, 8010 Graz  | 1,80 km    |
| <b>Getränkeverkauf</b>          | Jodl, Hauptplatz 0, 8010 Graz   | 4,65 km    |
| <b>Grünraum</b>                 | 71f5d1e50a3bdeb5dad3d7a0e4def17f, Keine Adressinformation                 | 2,59 km    |
| <b>Kasino</b>                   | Casino Graz, Landhausgasse 10, 8010 Graz                                  | 4,77 km    |
| <b>Kindergarten</b>             | Wiki Kindergarten Mariastadt, Keine Adressinformation                     | 665 m      |
| <b>Kino</b>                     | Geidorf Kunstkino, Keine Adressinformation                                | 3,73 km    |
| <b>Klinik</b>                   | Gewaltambulanz Graz, Neue Stiftungtalstraße 6, 8010 Graz                  | 2,34 km    |
| <b>Konditorei</b>               | SUSASMUS und Feines, Heinrichstraße 4, 8010 Graz                          | 3,80 km    |
| <b>Krankenhaus</b>              | Landeskrankenhaus-Universitätsklinikum Graz, Keine Adressinformation      | 2,21 km    |
| <b>Kulturinstitut</b>           | Aula - Med Uni, Keine Adressinformation                                   | 2,39 km    |
| <b>Kulturzentrum</b>            | BUNT:werk Atelier für kreative Begegnung, Katzianergasse 1, 8010 Graz     | 4,08 km    |
| <b>Museum</b>                   | Tramway Museum Graz, Keine Adressinformation                              | 785 m      |
| <b>Musikschule</b>              | Musivana, Geidorfgürtel 38, 8010 Graz                                     | 3,33 km    |
| <b>Parkplatz / Parkgarage</b>   | Keine Namensinformation, Keine Adressinformation                          | 117 m      |
| <b>Planetarium</b>              | Planetarium Judenburg, Kirchplatz 1, 8750 Judenburg                       | 62,68 km   |
| <b>Polizeidienststelle</b>      | Polizeiinspektion Riesplatz, Riesstraße 13, 8036 Graz                     | 2,64 km    |
| <b>Postamt</b>                  | PostPartner, Mariatroster Straße 287, 8044 Graz                           | 794 m      |
| <b>Pub</b>                      | Bierbaron, Heinrichstraße 56, 8010 Graz                                   | 3,27 km    |
| <b>Rechtsanwalt</b>             | Dr. Rainer Kurbos, Keine Adressinformation                                | 4,26 km    |
| <b>Restaurant</b>               | Häuserl im Wald, Keine Adressinformation                                  | 742 m      |
| <b>Rettungsstützpunkt</b>       | Rotes Kreuz Notarztstützpunkt LKH Graz Ost, Auenbruggerplatz 1, 8036 Graz | 2,66 km    |
| <b>Schule</b>                   | Volksschule Mariastadt, Keine Adressinformation                           | 597 m      |
| <b>Seniorenwohnheim</b>         | Keine Namensinformation, Keine Adressinformation                          | 5,31 km    |
| <b>Sprachschule</b>             | Deutsch in Graz (dig), Jungferngasse 3,                                   | 4,70 km    |
| <b>Supermarkt</b>               | Spar, Keine Adressinformation   | 124 m      |
| <b>Süßwaren</b>                 | Chocolaterie De Naeyer, Kaiser-Josef-Platz 7, 8010 Graz                   | 4,47 km    |
| <b>Tankstelle</b>               | Keine Namensinformation, Keine Adressinformation                          | 597 m      |
| <b>Theater</b>                  | Kulturtrottel, Schillerstraße 53, 8010 Graz                               | 3,88 km    |
| <b>Tierarzt</b>                 | Kleintierpraxis Mariastadt Tritthart, Mariatroster Straße 259, 8044 Graz  | 417 m      |
| <b>Universität / Hochschule</b> | Otto-Möbes-Akademie, Keine Adressinformation                              | 1,44 km    |
| <b>Vergnügungspark</b>          | Naturerlebnispark Spielbergweg, Keine Adressinformation                   | 8,95 km    |
| <b>Versicherung</b>             | SVA - Landesstelle Steiermark, Körblergasse 115, 8010 Graz                | 3,55 km    |
| <b>Wechselstube</b>             | Zveza Bank, Keine Adressinformation                                       | 103,66 km  |
| <b>Zahnarzt</b>                 | Dr. Martin Smetan, Ragnitzstraße 101, 8047 Graz                           | 2,51 km    |



**Rechnung**

Rechnung - Nr: 00077 0020 002 2026 1

Ihre Ku

BÖCHZELT MIV

Rechnungsdatum: 17.11.2025

UIDNr: ATU60604947

Gültig ab: 01.01.2026 bis auf weiteres

Objekt: Mariatrosterstr. 160, 8044 Graz-Mariatrost

Objekt-Nr.: 77

Nutzungsart: Wohnung

Bestandeneinheit: BE-Nr. 20 / Tür-Nr. 2.6

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

| Entgeltposten                          | Berechnungsgrundlage                        | Menge | Preis je Einheit | UST-Satz | Betrag        |
|--|---|-------|------------------|----------|---------------|
| Betriebskosten                         | Mindestanteil laut Wohnungsgeigentumsgesetz | 96    | 10,00 % €        |          | 209,97        |
| Betriebskosten Heizung                 | Heizfläche                                  | 92,04 | 20,00 % €        |          | 96,26         |
| Reparatur Rücklage 0 %                 | Mindestanteil laut Wohnungsgeigentumsgesetz | 96    | 0,00 % €         |          | 104,99        |
| Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %  |   |       | €                | 104,99   |               |
| Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 % |   |       | €                | 209,97   |               |
| Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 % |   |       | €                | 96,26    |               |
| Umsatzsteuer 10,00 %                   |   |       | €                |          | 21,00         |
| Umsatzsteuer 20,00 %                   |   |       | €                |          | 19,25         |
| <b>Summe</b>                           |   |       | €                |          | <b>451,47</b> |

**Rechnung**

Rechnung - Nr: 00077 0038 002 2026 1

Ihre Kundennummer: 00077 0038 002

Rechnungsdatum: 17.11.2025

**BÖCHZELT MIV**

UIDNr: ATU60604947

Gültig ab: 01.01.2026 bis auf weiteres

Objekt: Mariatrosterstr. 160, 8044 Graz-Mariatrost

Nutzungsart: Garagenstellplatz

Objekt-Nr.: 77

Bestandeneinheit: BE-Nr. 38 / Tür-Nr. 6

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

| Entgegelposten                         | Berechnungsgrundlage                            | Menge | Preis je Einheit | UST-Satz | Betrag       |
|--|---|-------|------------------|----------|--------------|
| Betriebskosten                         | Mindestanteil laut<br>Wohnungsgegenentumsgesetz | 9     | 20,00 % €        |          | 19,68        |
| Reparatur Rücklage 0 %                 | Mindestanteil laut<br>Wohnungsgegenentumsgesetz | 9     | 0,00 % €         |          | 9,84         |
| Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %  |   |       |                  | €        | 9,84         |
| Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 % |   |       |                  | €        | 19,68        |
| Umsatzsteuer 20,00 %                   |   |       |                  | €        | 3,94         |
| <b>Summe</b>                           |   |       |                  | €        | <b>33,46</b> |

## Energieausweis für Wohngebäude

**OIB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015



|                |                            |                    |           |
|----------------|----------------------------|--------------------|-----------|
| BEZEICHNUNG    | Mariatroster Straße 160b/4 |                    |           |
| Gebäude(-teil) | Wohnung Top 4              | Baujahr            | 1996      |
| Nutzungsprofil | Mehrfamilienhaus           | Letzte Veränderung |           |
| Straße         | Mariatroster straße 160b   | Katastralgemeinde  | Wenisbuch |
| PLZ/Ort        | 8044 Graz-Maria Trost      | KG-Nr.             | 63127     |
| Grundstücksnr. | 534/1                      | Seehöhe            | 468 m     |

### SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

HWB Ref,SK PEB SK CO2 SK f GEE



**HWB** <sub>Ref,SK</sub>: Der Referenz-Heizwärmeverbrauch 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 Warmwasserwärmeverbrauch ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmeverbrauch die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HSB**: Der Haushaltstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB**: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltstrombedarf, 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 dem Endenergiebedarf und 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.

**CO2**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**Datenblatt GEQ**  
**Mariatroster Straße 160b/4**

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Graz-Maria Trost

**HWBsk 53 f<sub>GEE</sub> 1,21**
**Gebäudedaten - Ist-Zustand**

|                                  |                    |   |                      |
|----------------------------------|--------------------|---|----------------------|
| Brutto-Grundfläche BGF           | 112 m <sup>2</sup> | Wohnungsanzahl                              | 1                    |
| Konditioniertes Brutto-Volumen   | 320 m <sup>3</sup> | charakteristische Länge l <sub>C</sub>      | 3,80 m               |
| Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub> | 84 m <sup>2</sup>  | Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub> | 0,26 m <sup>-1</sup> |

**Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten: Bestandsplan, 27.02.1996  
 Bauphysikalische Daten: Bestandsplan und Aufnahme SV., 19.05.2016  
 Haustechnik Daten: Angabe Eigentümerin, 20.05.2016

**Ergebnisse Standortklima (Graz-Maria Trost)**

|   |             |
|---|-------------|
| Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub> | 7 682 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>      | 3 349 kWh/a |
| Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$     | 2 802 kWh/a |
| Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$     | 2 270 kWh/a |
| Heizwärmeverluste Q <sub>H</sub>          | 5 930 kWh/a |

**Ergebnisse Referenzklima**

|   |             |
|---|-------------|
| Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub> | 6 780 kWh/a |
| Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>      | 2 956 kWh/a |
| Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$     | 2 315 kWh/a |
| Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$     | 2 091 kWh/a |
| Heizwärmeverluste Q <sub>H</sub>          | 5 292 kWh/a |

**Haustechniksystem**

Raumheizung: Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)  
 Warmwasser: Stromheizung (Strom)  
 Lüftung: Fensterlüftung

**Berechnungsgrundlagen**

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

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

**Anmerkung:**

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. 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.

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **äußerst gepflegte und gut geschnittene Eigentumswohnung** in **attraktiver Wohnlage**, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, **gehobene Ausstattung** und ein **angenehmes Wohnumfeld** überzeugt. Die Wohnung eignet sich ideal für **Paare oder kleinere Familien** und besticht insbesondere durch den **großzügigen Wohn- und Essbereich**, der **sonnigen Westterrasse** mit ca. 12 m<sup>2</sup>, sowie dem **guten Erhaltungszustand** der gesamten Wohnhausanlage. Besonders hervorzuheben sind die **gepflegten Grünanlagen** im Innenhof, die zum Verweilen einladen, sowie die **gemeinschaftlich nutzbaren Allgemeinflächen**.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Ein **heller Vorraum** mit **Glaslichte** für **natürliche Belichtung** im Eingangsbereich, separates **WC**, **Badezimmer** mit **Badewanne** und zwei Waschbecken, **zwei Schlafzimmer** mit **vorgelagertem Schrankraum**, ein **großzügiger Wohn- und Essbereich**, sowie eine **halboffene Küchennische** mit hochwertiger Einbauküche (Einbau 2017). Die **großzügige Westterrasse** lädt zum Entspannen ein und bietet **ideale Sonnenverhältnisse in den Nachmittags- und Abendstunden**. Die Wohnung wird **vollmöbliert** übergeben und ist somit sofort bezugsfertig. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Zusätzlich stehen ein **Tiefgaragenplatz**, sowie zahlreiche **Besucherparkplätze** zur Verfügung.

Die Wohnhausanlage wurde ca. **1996** errichtet und präsentiert sich in einem **gepflegtem Zustand**. Im Jahr **2025** wurde das **Flachdach** der Liegenschaft umfassend **saniert**. Die dafür aufgenommene Finanzierung wird über die Rücklage rückgeführt; per 30.09.2025 beträgt die Restschuld für die gesamte Liegenschaft (6 Stiegenhäuser / Gebäude) ca. 304.980,37 €, das sind 10.300,08 € für die verkaufsgegenständlichen Liegenschaftsanteile, die zusätzlich zum Balkaufpreis zu übernehmen sind. Für die Häuser Mariatrosterstraße 160d und 160e ist ebenfalls die Dachsanierung geplant, die Finanzierung sollte über ein weiteres Darlehen erfolgen. Die Wohnung verfügt über eine **Fußbodenheizung**, betrieben über eine **Gaszentralheizung**, hochwertige **Parkett- und Fliesenböden**, eine **zentrale Staubsauganlage**, **SAT-Anlage**, außenliegende Beschattung (**Raffstores**) samt **Markise** sowie eine **moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten**. Zusätzlich stehen ein **Fahrradraum** (ebenerdig außen), sowie ein **Gemeinschaftsraum** im Keller mit **Tischtennistisch** zur Verfügung.

Aufgrund der durchgeführten Generalsanierung des Daches wurde der Stand der Instandhaltungsrücklage auf 5.050,03 € per 13.02.2026 reduziert. Die Dachsanierung wurde seitens der Hausverwaltung auf 20 Jahre finanziert und über die laufenden Rücklagenzahlungen der Wohnungseigentümer finanziert. Die **monatlichen Kosten der Hausverwaltung** betragen **484,93 € brutto** und beinhalten neben den **Betriebskosten** für **Wohnung und Tiefgarage** auch die **Heizkosten**, sowie die monatlichen Beiträge zur

## Instandhaltungsrücklage.

### Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- gepflegte Eigentumswohnung aus **1996**
- ca. **92,02 m<sup>2</sup>** **Wohnnutzfläche**
- ca. **12 m<sup>2</sup>** **sonnige Westterrasse**
- **Bezug ab Frühjahr 2027**
- großzügiger **Wohn- und Essbereich**
- **zwei Schlafzimmer** mit vorgelagertem **Schrankraum**
- **Badezimmer** mit Wanne und Doppelwaschbeckem und **separates WC**
- Halboffene Küchennische mit **hochwertiger Einbauküche** (2017)
- Wohnung **vollmöbliert** - persönliche Gegenstände werden entfernt
- **Fußbodenheizung** (Gaszentralheizung), **zentrale Staubsauganlage**, **SAT-Anlage**, **Raffstores**, **Markise** etc.
- **zugewiesener Tiefgaragenplatz** und **ausreichend Besucherparkplätze**
- **gepflegte Grünanlagen** im Innenhof, **Fahrradraum** sowie Gemeinschaftsraum mit **Tischtennisplatte**
- **Dachsanierung 2025**, aktuell keine weiteren Maßnahmen geplant

- Kaufpreis: **349.000,00 €** zzgl. Nebenkosten und Übernahme des außerbücherlichen Darlehens

*Haben wir Ihr Interesse an dieser äußerst gepflegten und hochwertig ausgestatteten 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!*

*KI-Hinweis: Einige Bilder wurden mittels KI bearbeitet (z. B. Entfernung persönlicher Gegenstände).*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <2.250m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <2.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap