

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 m²
Nutzfläche:	103,70 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	9,35 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,21
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m²:	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.

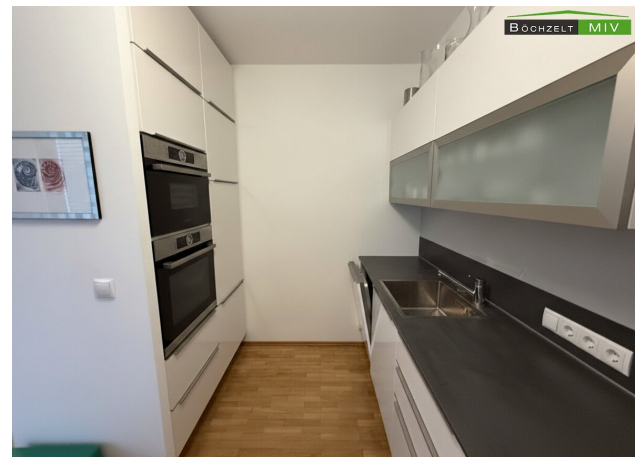
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



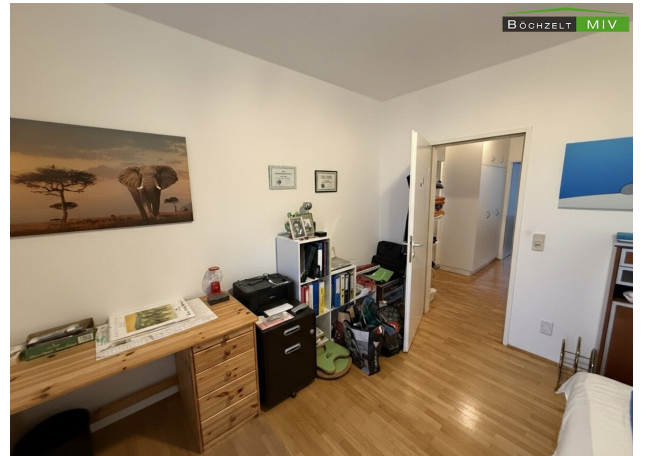


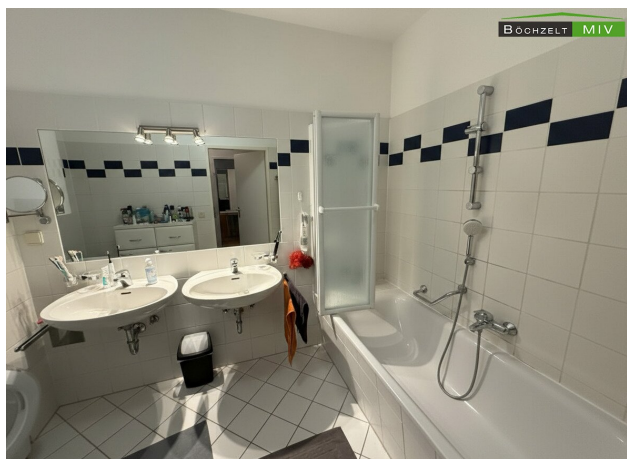
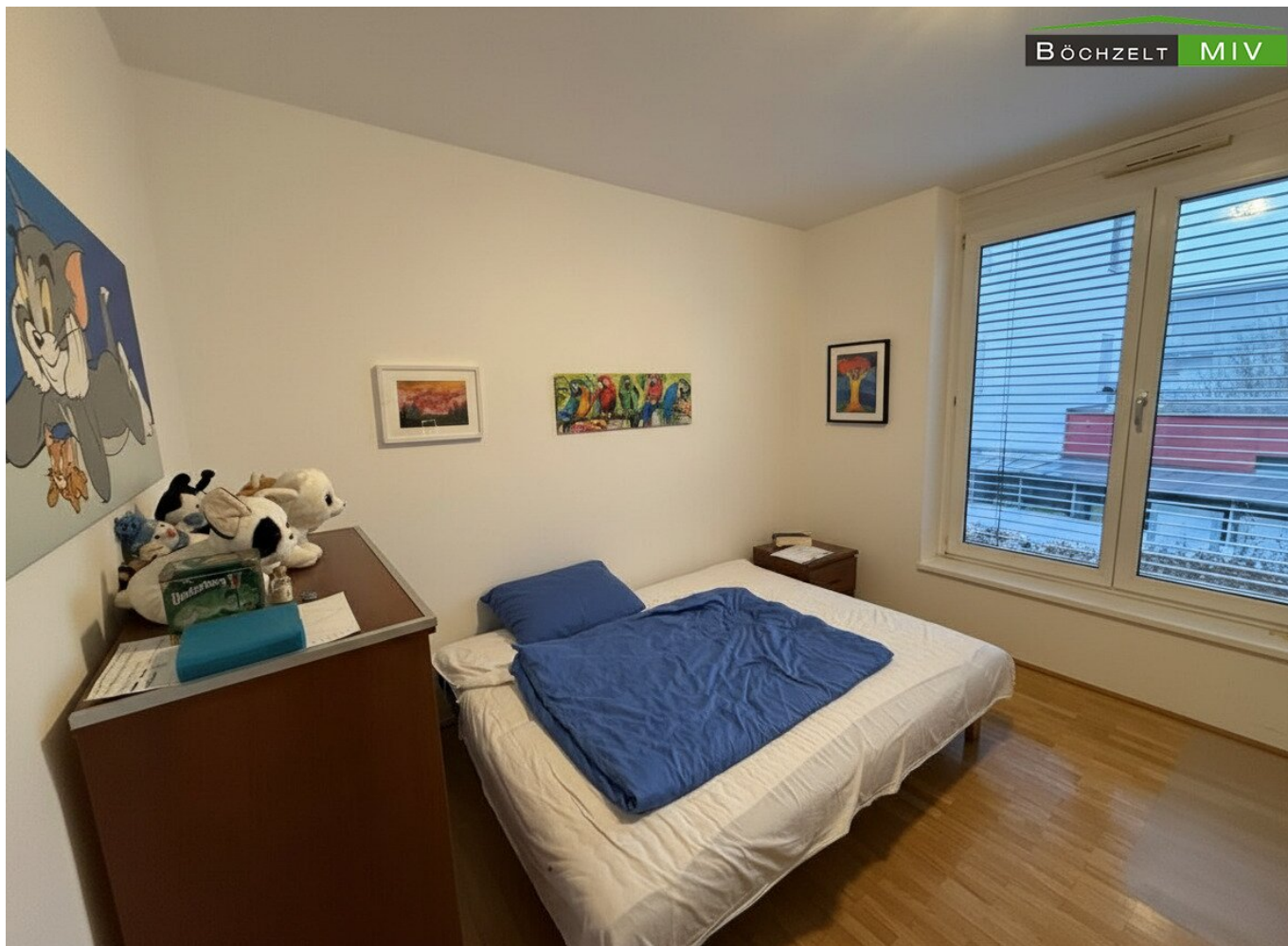


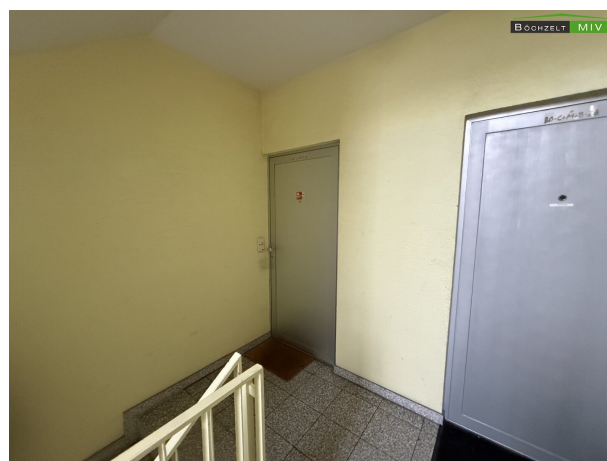
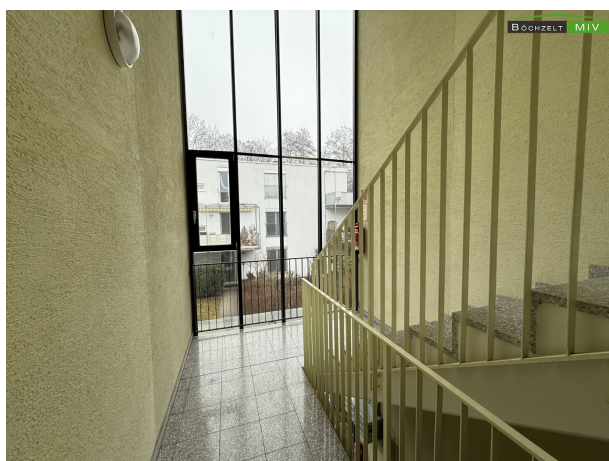


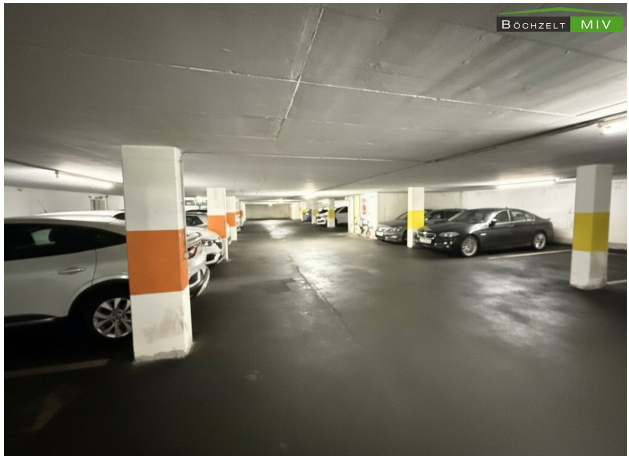
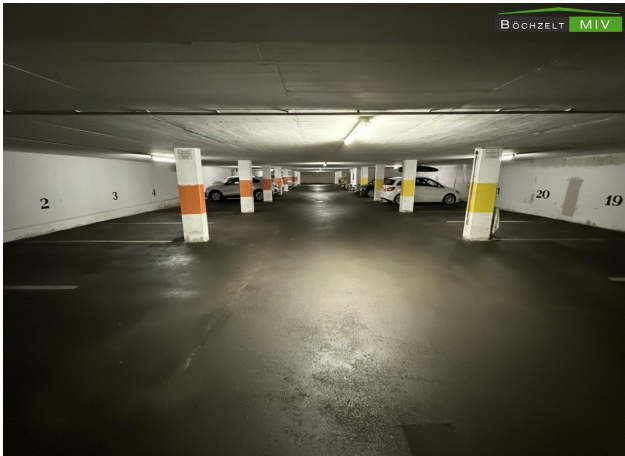


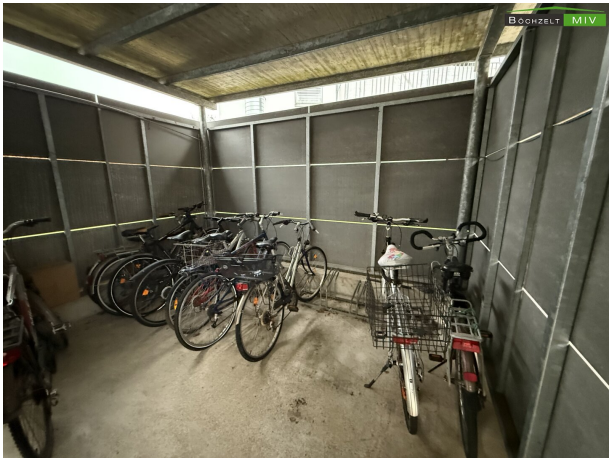


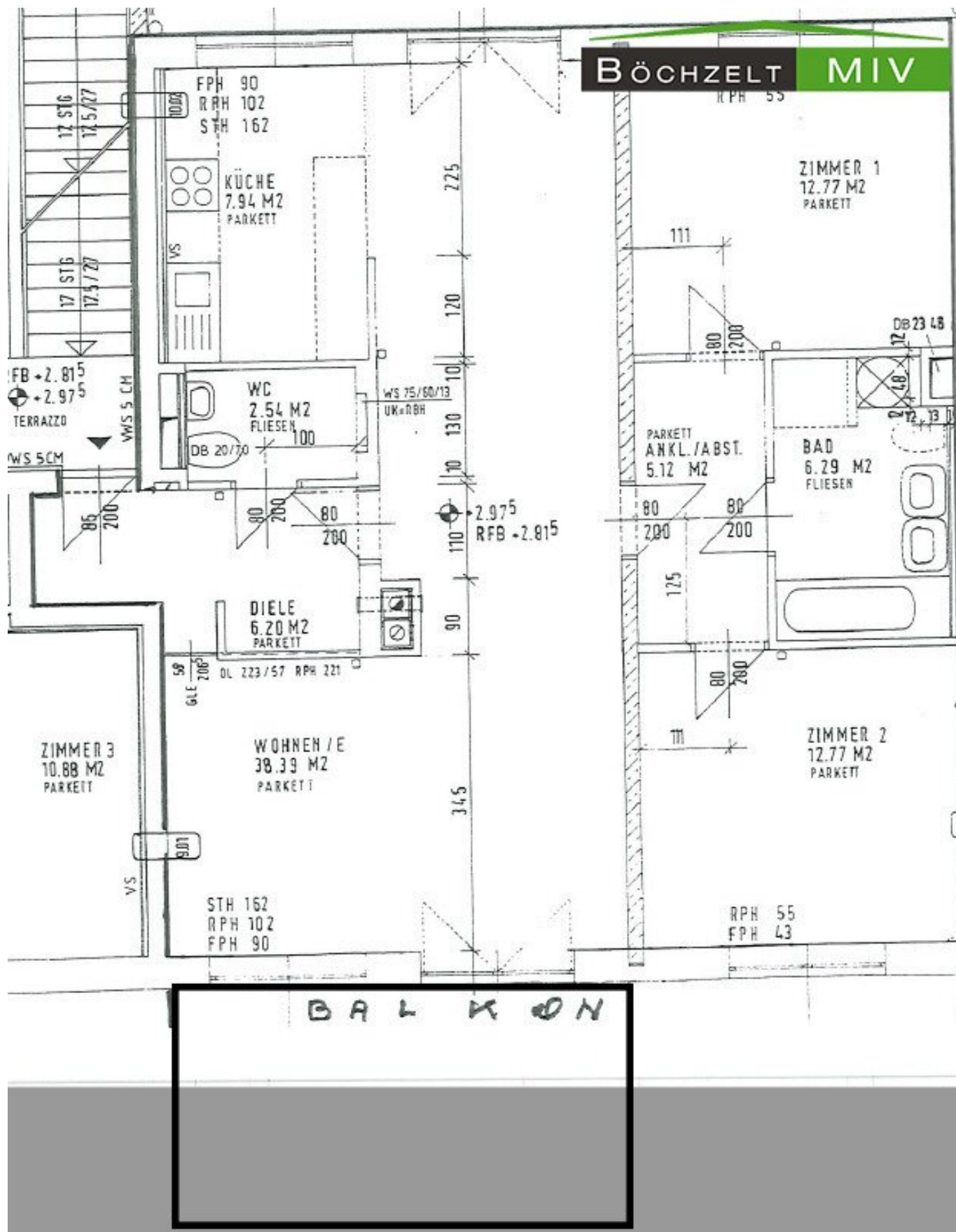






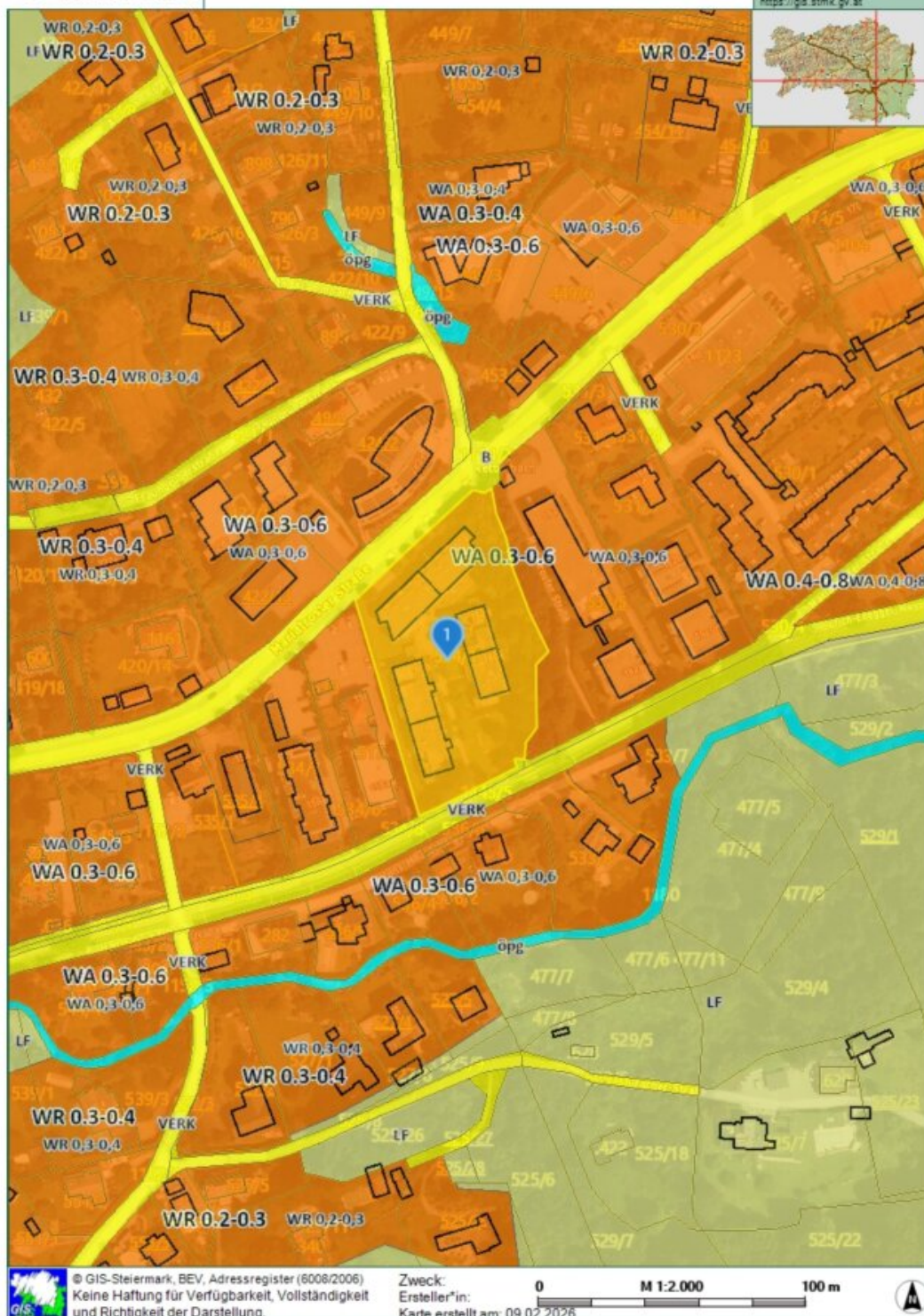






Geschoß	Top	Wohnungseigentumsobjekt	Raum Fläche in m²	Zuschläge	Zubehör lt. WEG 52/3)
OG	20	Wohnung	BÖCHZELT MIV		
		Ankl./Abstellraum	5,12		
		Bad	8,29		
		Diele	6,20		
		Küche	7,94		
		WC	2,54		
		Wohnen/Essen	38,41		
		Zimmer 1	12,77		
		Zimmer 2	12,77		
		Terrasse		11,66	
		Kellerabteil			9,35
		Gesamtnutzfläche Wohnung	92,04		
		Gesamtnutzfläche Zuschläge		11,66	
		Gesamtnutzfläche Zubehör			9,35





ERREICHBARKEITEN

Übersichtsliste (nächstgelegene Einrichtungen)

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



Rechnung

Rechnung - Nr: 00077 0020 002 2026 1

Rechnungsdatum: 17.11.2025

UIDNr: ATU60604947

Gültig ab: **01.01.2026** bis auf weiteres

Objekt: Mariatrosterstr. 160, 8044 Graz-Mariatrost

Objekt-Nr.: 77

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

Ihre Ku

BÖCHZELT MIV

Nutzungsart: Wohnung

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 UST-Satz Einheit	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
Summe			€	451,47

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

Objekt-Nr.: 77

Nutzungsart: Garagenstellplatz

Bestandseinheit: 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.

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	Preis je Einheit	UST-Satz	Betrag
Betriebskosten	Mindestanteil laut Wohnungsgeigentumsgesetz	9	20,00 %	€	19,68
Reparatur Rücklage 0 %	Mindestanteil laut Wohnungsgeigentumsgesetz	9	0,00 %	€	9,84
Jettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€	9,84
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€	19,68
Umsatzsteuer 20,00 %				€	3,94
Summe				€	33,46

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

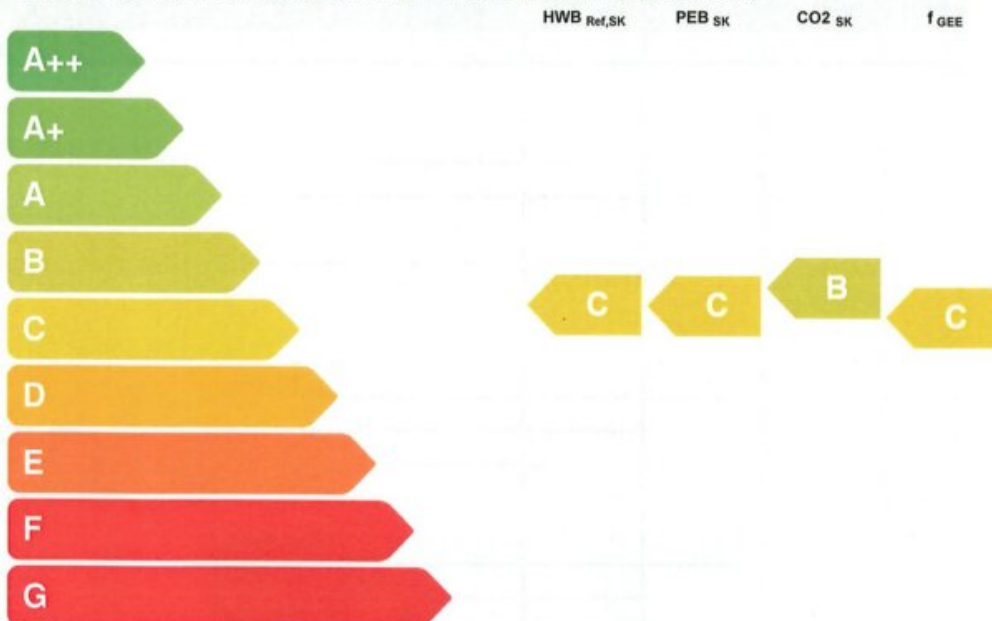
BÖCHZELT MIV



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}: 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.

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_{ges}: 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 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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Graz-Maria Trost

HWB_{SK} 53 **f_{GEE} 1,21****Gebäudedaten - Ist-Zustand**

Brutto-Grundfläche BGF	112 m ²
Konditioniertes Brutto-Volumen	320 m ³
Gebäudehüllfläche A _B	84 m ²

Wohnungsanzahl	1
charakteristische Länge l _c	3,80 m
Kompaktheit A _B / V _B	0,26 m ⁻¹

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 _T		7 682 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	3 349 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		2 802 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	schwere Bauweise	2 270 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		5 930 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		6 780 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		2 956 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		2 315 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$		2 091 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		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
 Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte
 Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

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

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. 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 m², 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 Barkaufpreis 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 m² Wohnnutzfläche**
- ca. **12 m² sonnige Westterrasse**
- **Bezug ab Frühjahr 2027**
- großzügiger **Wohn- und Essbereich**
- **zwei Schlafzimmer** mit vorgelagertem **Schrankraum**
- **Badezimmer** mit Wanne und Doppelwaschbecken 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 Weigl 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