

**Neubau Reihenhaushaus ab 07/2026 zum Mieten in der
Linderwaldsiedlung inkl. hochwertiger Küche +++ Zeltweg
+++**



Objektnummer: 6349/1584

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linderwaldsiedlung 40
Art:	Haus - Reihenhhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8740 Zeltweg
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,65 m ²
Nutzfläche:	127,65 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	65,04 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Gesamtmiere	1.425,00 €
Kaltmiere (netto)	1.104,56 €
Kaltmiere	1.289,01 €
Betriebskosten:	184,45 €
USt.:	135,99 €
Infos zu Preis:	

Heiz- und Stromkosten sowie Internet, Kabelfernsehen etc. nicht im Mietpreis inkludiert!

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



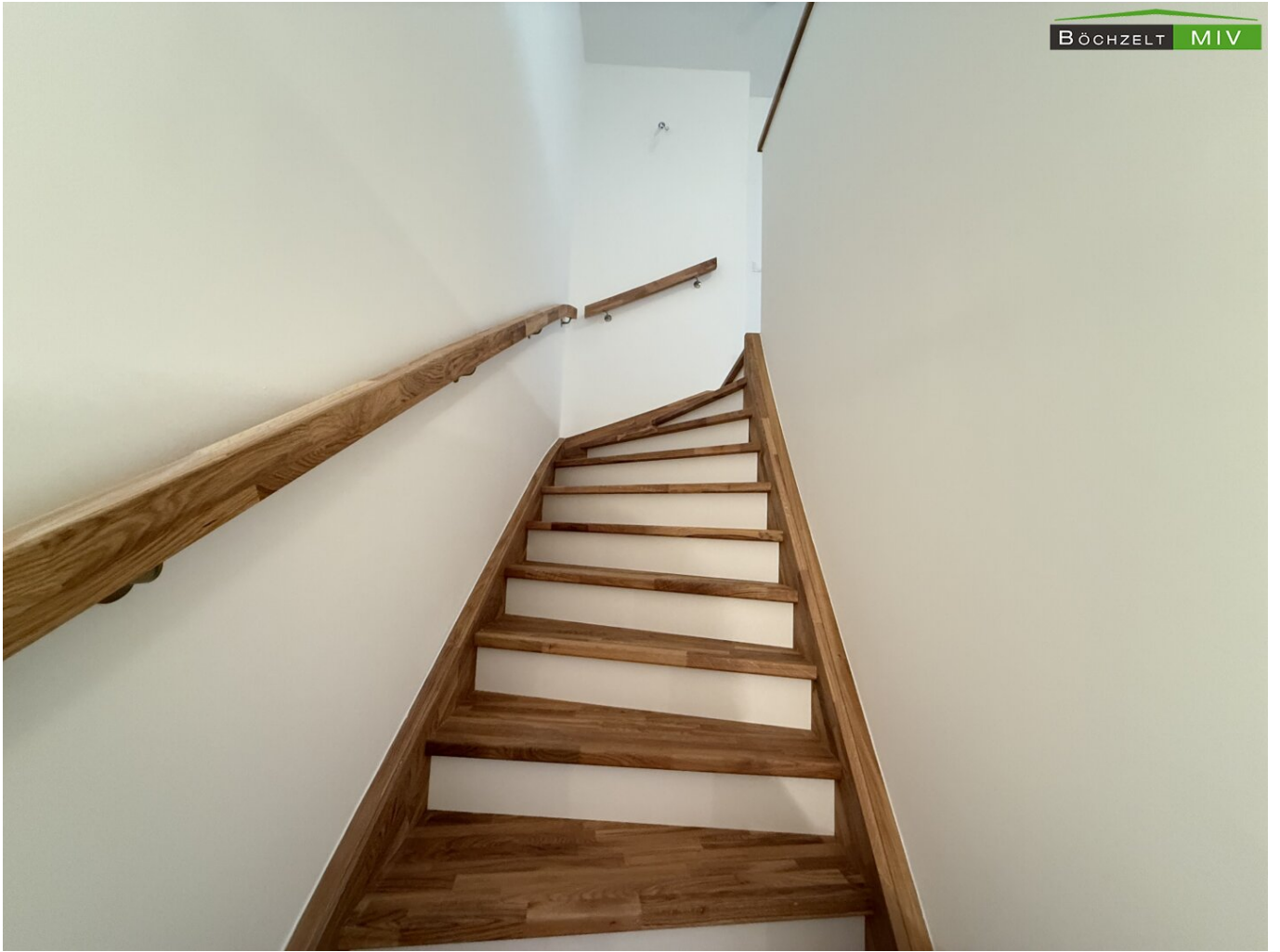




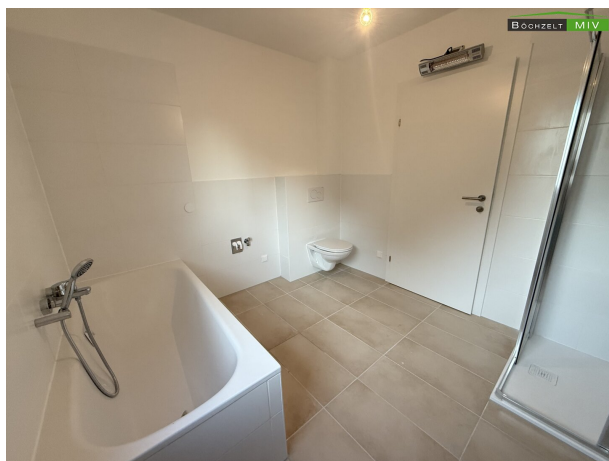






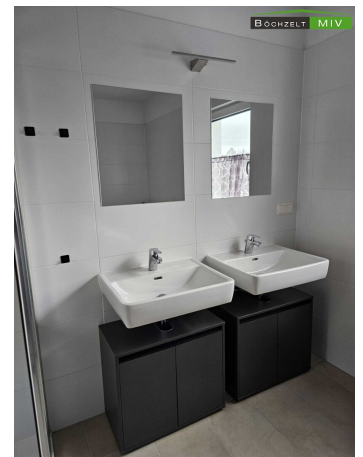




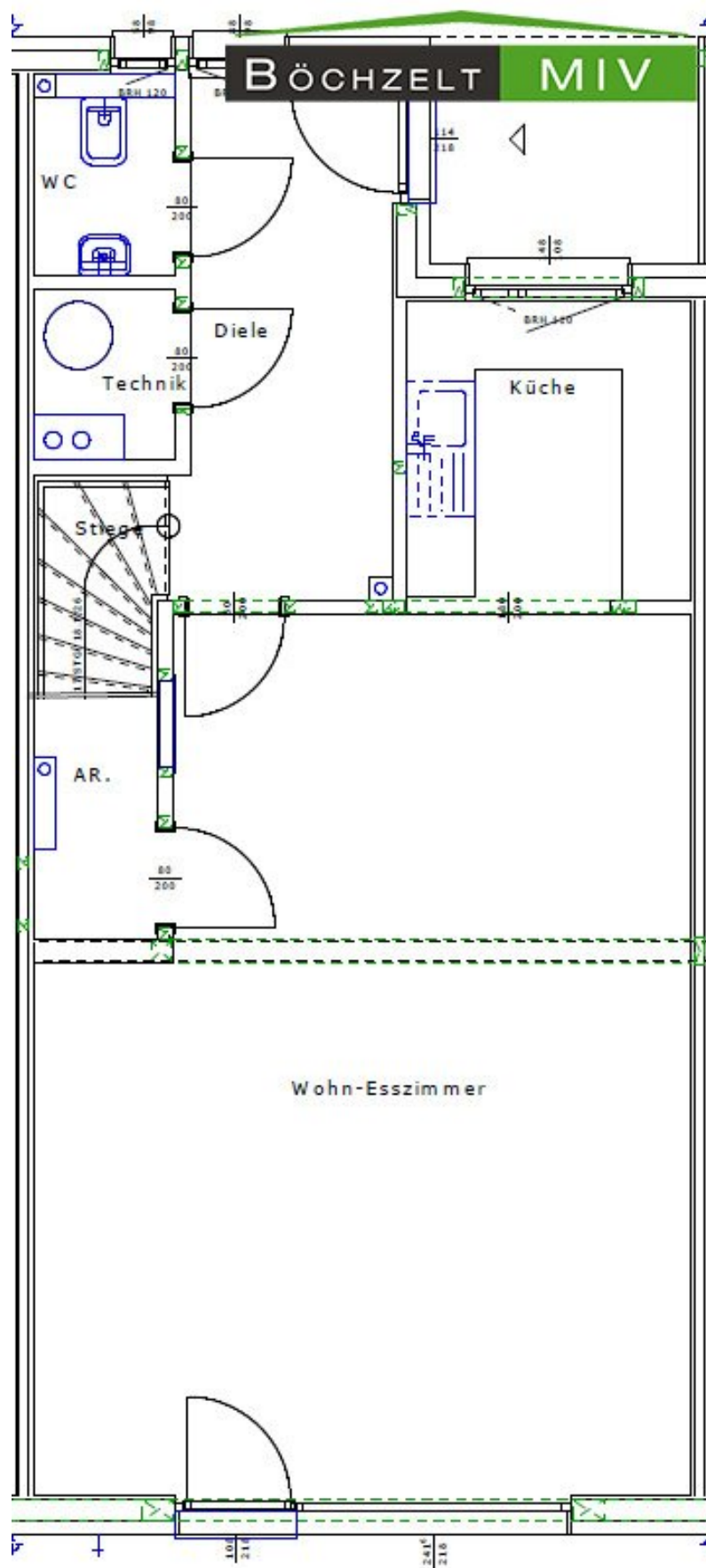


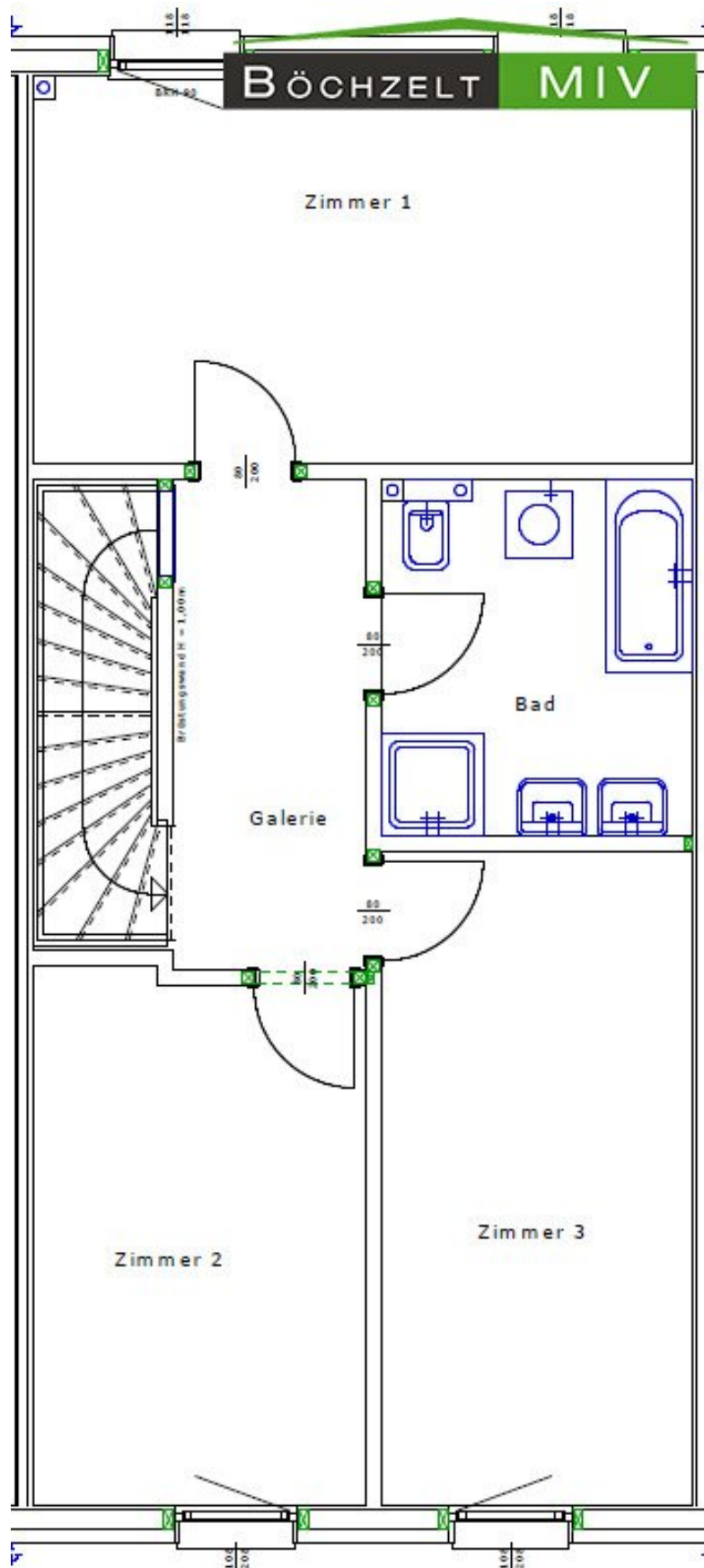


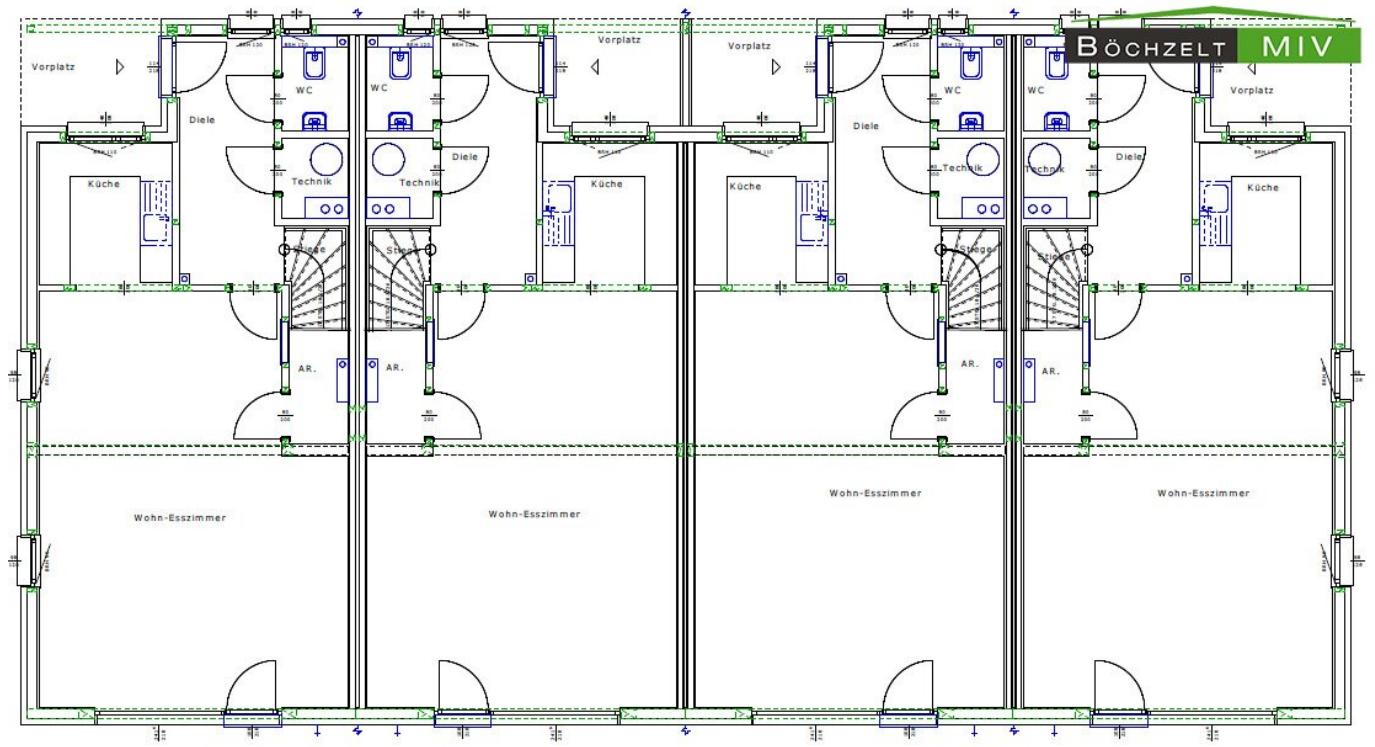


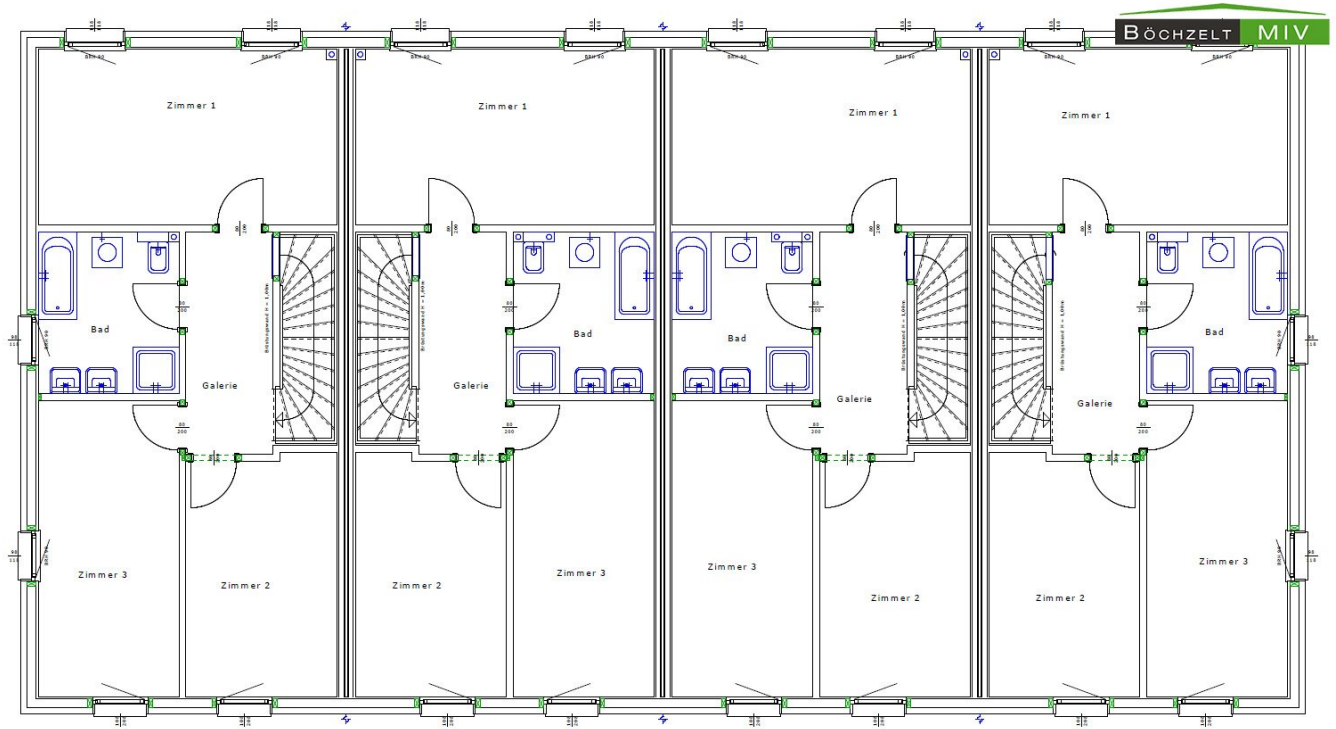












Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BÖCHZELT

MIV

BEZEICHNUNG Friesca-Holding Ges.m.b.H.

Umsetzungsstand Planung

Gebäude(-teil)

Baujahr

2024

Nutzungsprofil

Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung

Straße

Linderwaldsiedlung 32-48

Katastralgemeinde

Zeltweg

PLZ/Ort

8740 Zeltweg

KG-Nr.

65038

Grundstücksnr.

680/1

Seehöhe

670 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 des 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nren}) 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.

Energieausweis für Wohngebäude

BÖCHZELT MIV

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	641,2 m²	Heiztage	269 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	513,0 m²	Heizgradtage	4.691 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	2.126,9 m³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.182,6 m²	Norm-Außentemperatur	-16,2 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,56 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,80 m	mittlerer U-Wert	0,18 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK _T -Wert	14,46	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	leicht	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 27,4 kWh/m²a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 42,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 27,4 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 58,9 kWh/m²a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,62	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

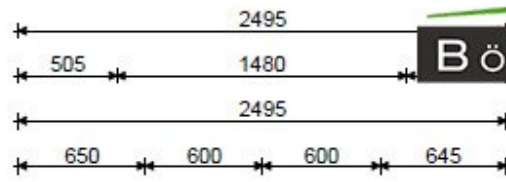
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 24.094 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 37,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 24.094 kWh/a	HWB _{SK} = 37,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} = 4.915 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 35.885 kWh/a	HEB _{SK} = 56,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,11
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,06
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,24
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 8.906 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 44.791 kWh/a	EEB _{SK} = 69,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 71.944 kWh/a	PEB _{SK} = 112,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEBn,em,SK} = 19.416 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 30,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEBem,SK} = 52.528 kWh/a	PEB _{em,SK} = 81,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 4.203 kg/a	CO _{2eq,SK} = 6,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,60
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m²a

ERSTELLT

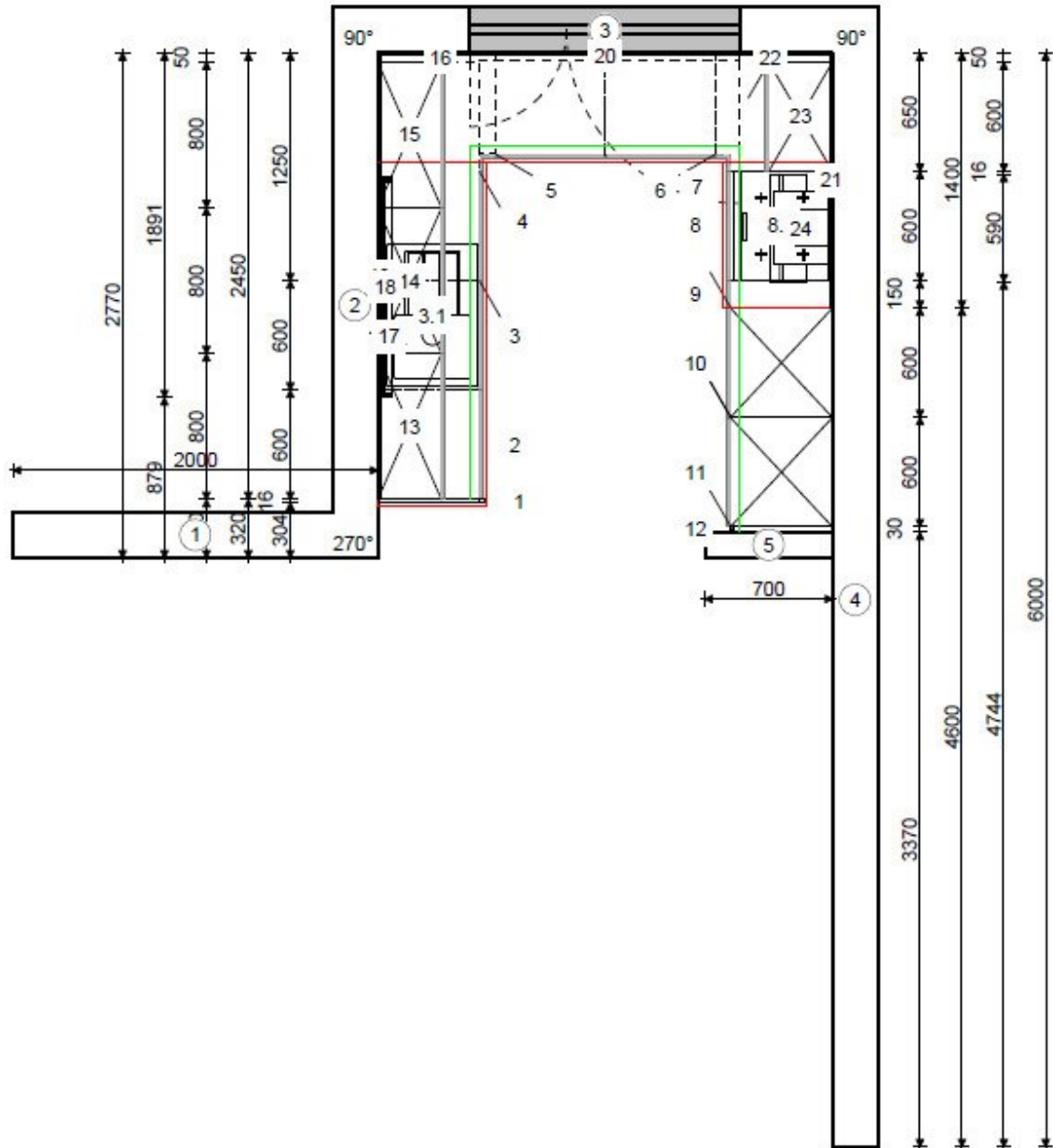
GWR-Zahl		ErstellerIn	VARIO-BAU Fertighaus GmbH
Ausstellungsdatum	05.12.2023		Ackergasse 21, 2700 Wiener Neustadt
Gültigkeitsdatum	04.12.2033	Unterschrift	
Geschäftszahl	wa		

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





-  ASPHALT
STRASSEN, WEGE, PKW-STELLPLÄTZE
-  BETONPFLASTER
PKW-STELLPLATZ
-  BETONPFLASTER
HAUSZUGÄNGE, TERRASSEN, HÖTTEN
-  GRÜNFLÄCHEN
ALLGEMEIN
-  GRÜNFLÄCHEN
ZUGEORDNET

BAUWERBER/GRUNDEIGENTÜMER: FRIESCA-HOLDING GESELLSCHAFT M. B. H.
AM BELVEDERE 4, 1100 WIEN

INDEX	NAME/DATUM	KORREKTUR, ERGÄNZUNG,.....
H		
G		
F		
E	UND 2024/15/11	LAGE GARTENTÜR
D	UND 2024/15/07	LAGE GARTENTÜREN SANS EINFÜHRUNGEN
C	UND 2024/10/17	ERGÄNZUNGEN AUSSENANLAGEN, STRASSEN UND WEISE
B	UND 2024/10/16	ERGÄNZUNGEN AUSSENANLAGEN
A	UND 2024/06/27	KORR. LAGE MELHÖRND 2 + ERGÄNZUNG FLÜCHER P.1 + P2

ÜBERSICHTSPLAN

ERRICHTUNG EINER WOHNANLAGE
IN 8740 ZELTWEG, LINDERWALDSIEDLUNG 32-48
KG 65038 ZELTWEG, GST. NR. 680/1, EZ 452

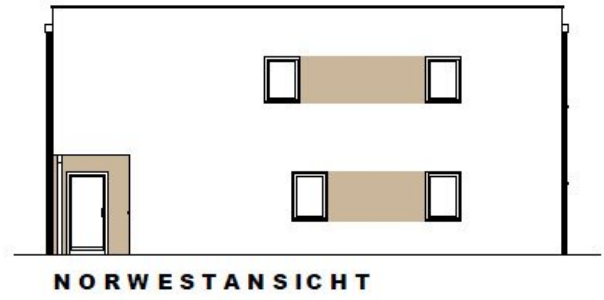
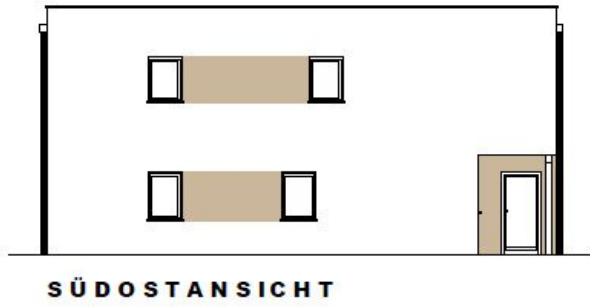
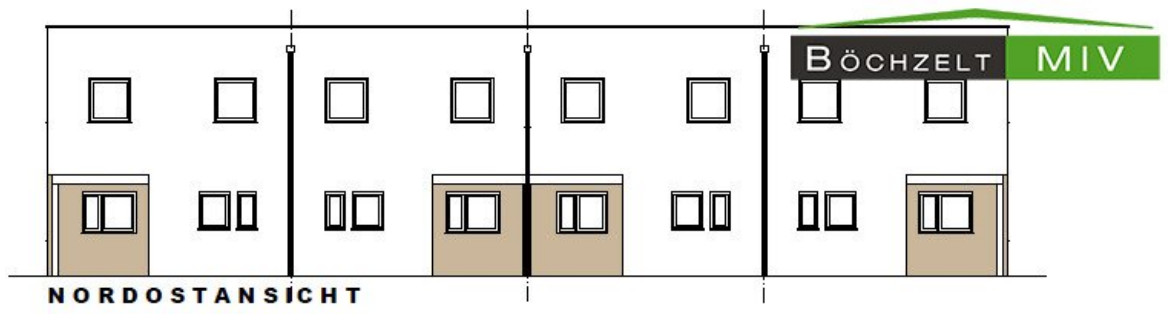
ÜBERSICHTSPLAN WOHNANLAGE
MIT GÄRTEN + FLUGDÄCHERN

NAME	V 1200	OFFICER	PROJECT NO	DATE NO	TEAM NO	SECTOR	NO.
NAME1	HOZKEY ROBERT		466		04/02		E
DATE	2024/06/19						

 ARCH.DIPL.ING.GERHARD P. KÖSTENBERGER
8700 LEOBEN MÜHLTALER STRASSE 29
TEL. +43/3842/425 14, FAX 0w-3 kostenberger@kostenberger.at

DIESER PLAN IST NACH § 2 UND § 3 URBG GESCHÜTZT. JEDE UNERFUGTE BEARBEITUNG, Vervielfältigung, Verbreitung, SONDUNG UND VORFÜHRUNG SOWIE DAS AUSFÜHREN ZUM EIGENEN GEBRAUCH UND DIE NACHAHMUNG SIND NACH DEN BESTIMMUNGEN DES URBG. INTERSAKT UND WERDEN BEHÄNDET.







Linderwaldsiedlung 32-46 Zeltweg
8740

Wüstenrot Versicherungs-AG
Alpenstraße 70
5020 Salzburg
www.wuestenrot.at

**Vorschlag für eine
Wüstenrot Haus & Heim Versicherung | Neuantrag**
mit Wertsicherung und Care Card

Versicherungsnehmer: Linderwaldsiedlung 32-46 Zeltweg
Nutzfläche: für die Haushaltversicherung: 128 Quadratmeter
Hauptgebäude: Wohngebäude, bewohnt/bewacht
Versicherungsbeginn: 14.6.2024
Versicherungsdauer: unbestimmte Laufzeit, jährliches Kündigungsrecht erstmals zum Ablauf des 3. Versicherungsjahres

Haushaltversicherung

Sachversicherung für den Wohnungsinhalt	
Höchsthaftungssumme*	€ 240.000,00
Feuer	
Naturgefahren (mit max. € 4.000,00 Katastrophenschutz)	
Leitungswasser	
Einbruchdiebstahl, Vandalismus, einfacher Diebstahl, Beraubung	
Glasbruch	
Privathaftpflichtversicherung	
Pauschalversicherungssumme*	€ 10.000.000,00
Besondere Vereinbarungen	
Einschluss von Außenanlagen	
Jahresbeitrag-Haushaltversicherung	€ 269,72

Eigenheimversicherung

nicht beantragt

Allgemeine Vereinbarungen

Einschluss Premiumschutz

Jahresbeitrag Gesamt **€ 269,72**

Ihr Brutto-Beitrag je nach Zahlungsweise bei Zahlung mit SEPA-Lastschrift:

jährlich €	269,72
halbjährlich €	134,83
vierteljährlich €	67,41
monatlich €	22,46

In diesem Beitrag sind berücksichtigt:
27,50% Vermittlerrabatt (670)

Der vorliegende Vorschlag wurde unter Zugrundelegung der derzeit gültigen Geschäftsgrundlagen und Versicherungsbedingungen erstellt.
Allgemeine Bedingungen für die Haushaltversicherung (ABH 2022)
Allgemeine Bedingungen für die Eigenheimversicherung (ABE 2022)
Sonderbedingungen je nach Umfang des Versicherungsschutzes

Preisliste Insektenschutz

inkl. Einbau und Lieferung brutto (vom Mieter zu tragen falls gewünscht)



LiWa 48 Wohnung 1	€ 2.550,00	3x Schwingtüre bei WZ und SZ + Insektenschutzrollo in Küche
LiWa 48 Wohnung 2	€ 3.300,00	4x Schwingtüre bei WZ und SZ + Insektenschutzrollo in Küche
LiWa 48 Wohnung 3	€ 1.300,00	ohne Schwingtüre, WZ Fixspannrahmen, sonst Insektenschutzrollo
LiWa 48 Wohnung 4	€ 1.550,00	ohne Schwingtüre, WZ Fixspannrahmen, sonst Insektenschutzrollo
Eckreihenhaus	€ 2.850,00	1x Schwingtüre WZ, sonst Insektenschutzrollo
Mittelreihenhaus	€ 2.300,00	1x Schwingtüre, sonst Insektenschutzrollo (keine Seitenfenster bei WZ)

zzgl. € 600,00 Anfahrt aus Niederösterreich

(wenn mehrere Mieter Insektenschutz wollen verringern sich die Anfahrtkosten)

Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** gelangt ab 07/2026 eine **geräumige und toll aufgeteilte Reiheneinheit** mit **ca. 127,65 m² Wohnnutzfläche**, die sich auf **Erd- und Obergeschoss** verteilen. In zentraler Zeltweger Lage, mit optimaler **öffentlicher Nahverkehrsanbindung** kommen Sie trotz allem in den Genuss Ihres eigenen Gartens samt kleinem Vorgarten. Neben der Nähe zum **Red Bull Ring** und der **idyllischen Ruhelage** in Zeltweg ist vor allem hervorzuheben, dass die Einheiten als **Erstbezug** im Neubau mit **hochwertiger Küche** vergeben werden!

Vom **Vorplatz**, gelangt man in den geräumigen **Vorraum** des Reihenhauses. Im Erdgeschoss befindet sich ein **Gäste-WC**, der Technikraum, ein Abstellraum unter der Stiege, eine halboffene Küche, sowie ein **geräumiges Wohnzimmer mit ca. 41,37 m²**. Von dieser erreichen Sie im Erdgeschoss ebenfalls Ihre befestigte **Terrasse** (ca. 11 m²) und den **Gartenbereich** (zwischen 38,93 und 64,79 m²). Im Garten gibt es für jede Einheit einen eigenen kleinen **Geräteschuppen** der Marke **Biohort**. Im Obergeschoss befinden sich neben den **drei Schlafräumlichkeiten**, welche eine Fläche von 13,58 bis 19,77 m² aufweisen, noch der **Flur**, sowie das **Badezimmer** mit Fenster, WC, **Dusche** und **Badewanne**.

Die **Wärme- und Warmwasseraufbereitung** erfolgt über **Fernwärme** (Versorger Firma Bioenergie) in Verbindung mit einer **Fußbodenheizung**. Die Heizkosten werden direkt mit der Versorgungsfirma abgerechnet. Ihr zukünftiges Zuhause verfügt überdies natürlich über eine dem Stand der Technik entsprechende Elektroanlage samt -verteilung, **HKLS-Anlage**, sowie der Anschlüsse für **Festnetz** (Telekom/A1) und **Kabel-TV** (Ainet). Der Wohnraum, sowie auch die drei Schlafräumlichkeiten weisen eine TV-Anschlussmöglichkeit (Leerrohre in die Schlafzimmer, TV-Dose im Wohnzimmer bereits verbaut) vor. Es handelt sich hierbei um einen **Holzbau** der Firma **Vario**. Die **3-fach verglasten Kunststofffenster** tragen nicht nur zu niedrigen Heizkosten bei, sondern sind bereits mit **elektrischer Rollläden** ausgestattet. Die Rollladenkästen sind für einen nachträglichen Einbau von Fliegenschutzrollos ausgerichtet (nicht verbaut). Die Aufpreise für den Insektenschutz finden Sie hinten in den Vermietungsunterlagen. In den Wohnräumen wird ein **Eichen-Parkettboden** verlegt. In den Vorräumen, der Küche, Sanitär, Abstell- und Technikräumen werden Fliesenböden verlegt. Ein **Highlight** der Reihenhäuser ist die moderne Küche der Marke **Dieter Knoll** in Hochglanz weiß mit **hochwertigen Siemens-Geräten**, Beleuchtung, integriertem Abfallsystem und jede Menge Stauraum für Sie und Ihre Familie!

Die **Einzäunung** der Geräte erfolgt durch den Eigentümer. Es gibt für die neu gebauten Einheiten insgesamt zwei zentrale Müllplätze. Im Mietpreis ist ein Frestellplatz und ein Carport inkludiert. Die Häuser sind nicht unterkellert. Die Carports werden im Bereich der Häuser 32 - 38 errichtet.

Aufgrund der durchdachten **Aufteilung**, der **tollen Lage** und der **hochwertigen Ausstattung** eignet sich dieses Haus ideal für **Paare und Familien**. Lichtdurchflutete Räume und der

idyllische Garten der Liegenschaft lassen keine Wünsche offen! Hier sind Sie gut aufgehoben!

Eckdaten:

- **Neubau Reihenhauss** mit ca. **127,65 m²** Wohnnutzfläche
- **Terrasse** mit **ca. 11 m²**
- **2 Parkplätze** (1x Frestellplatz + 1x Carport) pro Reihenhauss
- **elektrische Rollläden** und Vorrichtung für Fliegenschutzrollo
- hochwertige **Dieter Knoll-Küche** mit **Siemens-Geräten** im **Wert** von ca. **15.000 EUR**
- **Eigengärten** zwischen 38,93 und 64,79 m²
- **Geräteschuppen** für jedes Reihenhauss der Marke **Biohort** (AvantGarde A2)
- **hochwertiger Holzbau** der Firma Vario Bau
- **Miete 1.425,00 EUR** inkl. Betriebskosten und 2 Parkplätzen
- **Fernwärme** mit **Fußbodenheizung**
- **Mietbeginn ab sofort**

Zur Miete in Höhe von 1.425,00 EUR kommen noch Kosten für Strom, Fernwärme und sonstige laufende Kosten (Internet, Telefon etc.).

****Gegen eine Ablöse von € 2.650 würden die *Insektenschutzgitter* sowie die *Spiegel* und *Badezimmerunterschränke* im Haus verbleiben!****

Bitte beachten Sie, dass sich die Größe der Eigengärten und Terrassen noch geringfügig ändern können.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin! Wir stehen Ihnen gerne unter 03512 82237 zur Terminvereinbarung zur Verfügung!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <900m

Apotheke <950m

Krankenhaus <2.350m

Kinder & Schulen

Schule <1.350m

Kindergarten <1.225m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <1.575m

Einkaufszentrum <1.225m

Sonstige

Bank <1.300m

Geldautomat <1.300m

Post <1.725m

Polizei <5.250m

Verkehr

Bus <225m

Autobahnanschluss <2.125m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap