

Moderner 3-Zimmer-Wohntraum mit Westbalkon & Carport - Neubau 2023 in Zeltweg



Objektnummer: 6349/1589

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 86B
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8740 Zeltweg
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,33 m ²
Nutzfläche:	62,63 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	189.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.032,09 €
Betriebskosten:	126,83 €
Heizkosten:	27,28 €
USt.:	19,60 €
Infos zu Preis:	

Rücklage vorläufige Schätzung, Abrechnung der Vorverwaltung steht noch aus.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

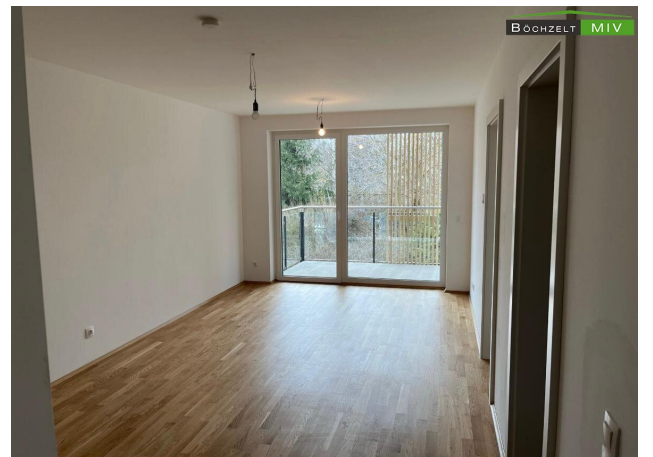
Ihr Ansprechpartner

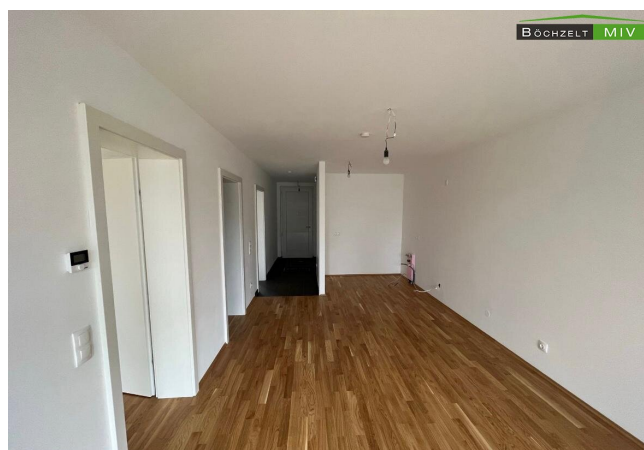
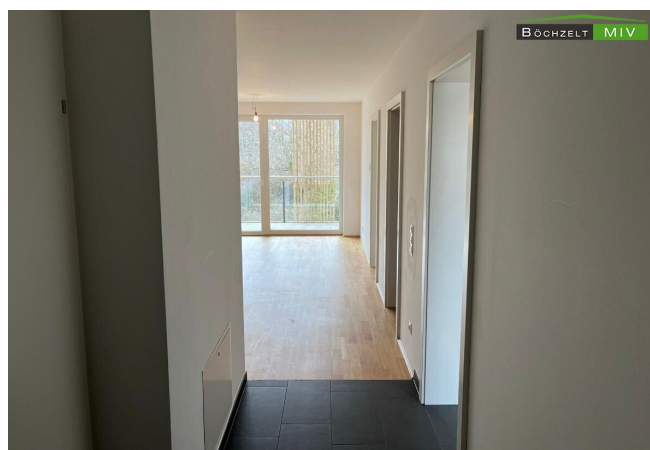












BÖCHZELT MIV



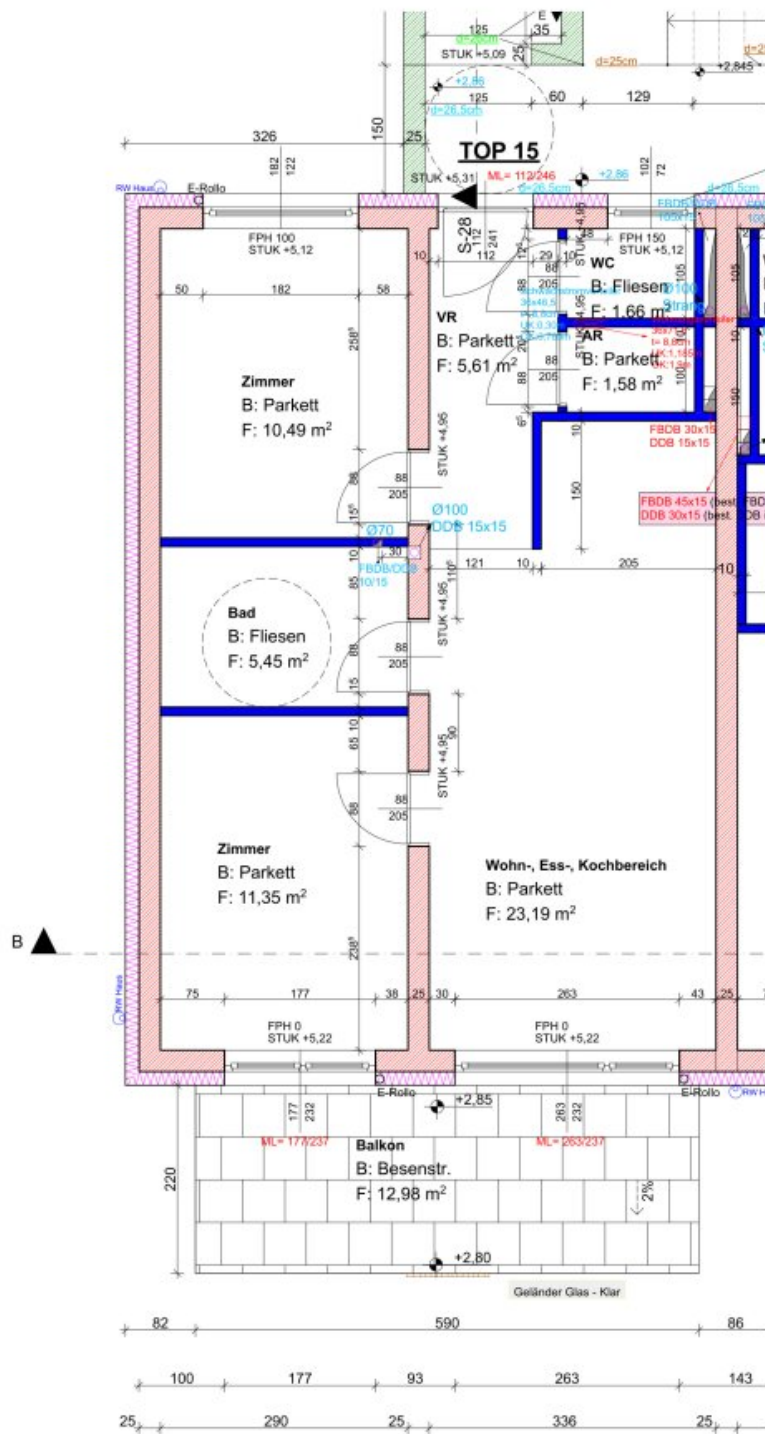
BÖCHZELT MIV



BÖCHZELT MIV

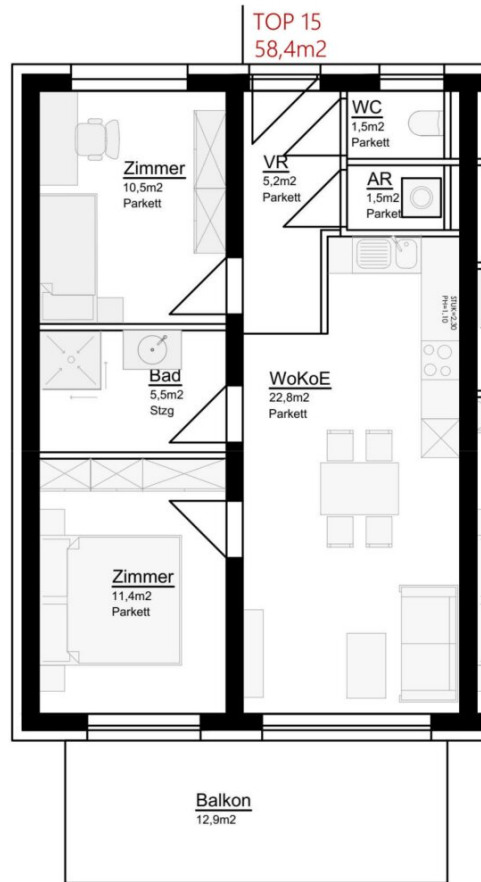




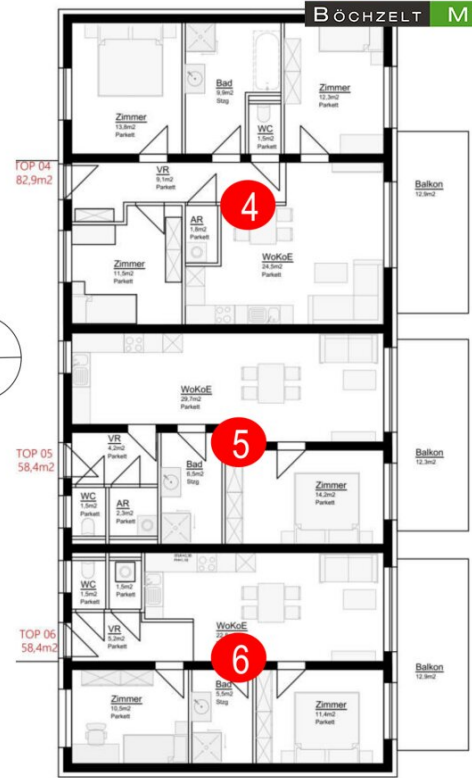


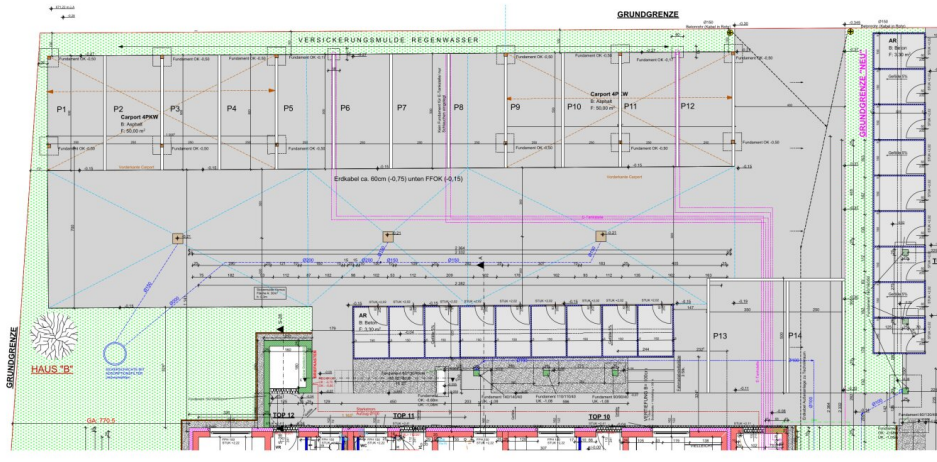
PROJEKT: HW-1 Immo Hauptstraße Zeltweg Wohnlage mit 18 WE-Einheiten		ABSCHNITT: TOP 15	
	VERFASSER: DP	MASSSTAB: 1:50	PLANNUMMER: PO_KA210050_01 TOP15
	DATUM: 27.03.2023	INDEX: L	SEITEN: 1/1

TOP 15
Wohnfläche 58,4m²
Balkon 12,9m²



Geschosspläne 1.OG





AKTUELL	PROJEKTION	STATUS

KA KALTENEGGER
BAU

POLIERPLAN

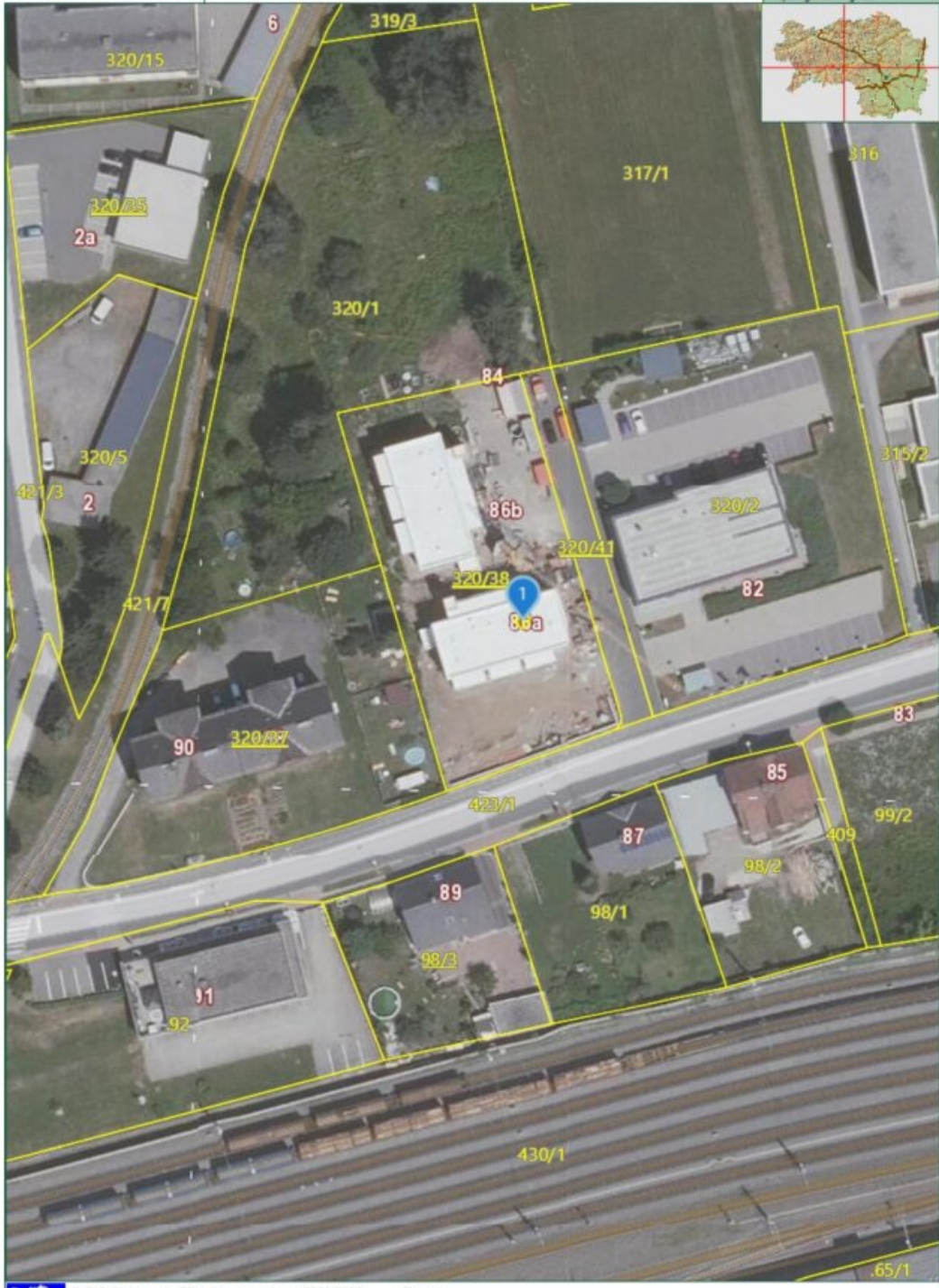
PROJEKT: NW-1 Immo Hauptstraße Zellweg PO KA210099_02.B
Wohnanlage mit 16 WE-Einheiten

Kaltenegger Immobilien GmbH 1:50 DP 27.01.2023

Pölvogel 1 Haus B - Außenanlage
8733 Aichdorf L

Nutzflächenaufstellung

Raum	Wohnnutzfläche
Vorraum	5,61 m ²
Bad	5,45 m ²
WC	1,66 m ²
AR	1,58 m ²
Wohnküche	23,19 m ²
Zimmer	10,49 m ²
Zimmer	11,35 m ²
Summe	59,33 m²
Balkon	12,98 m ²
Zubehör:	
AR 15	3,30 m ² Einlagerungsraum



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

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 01.04.2026

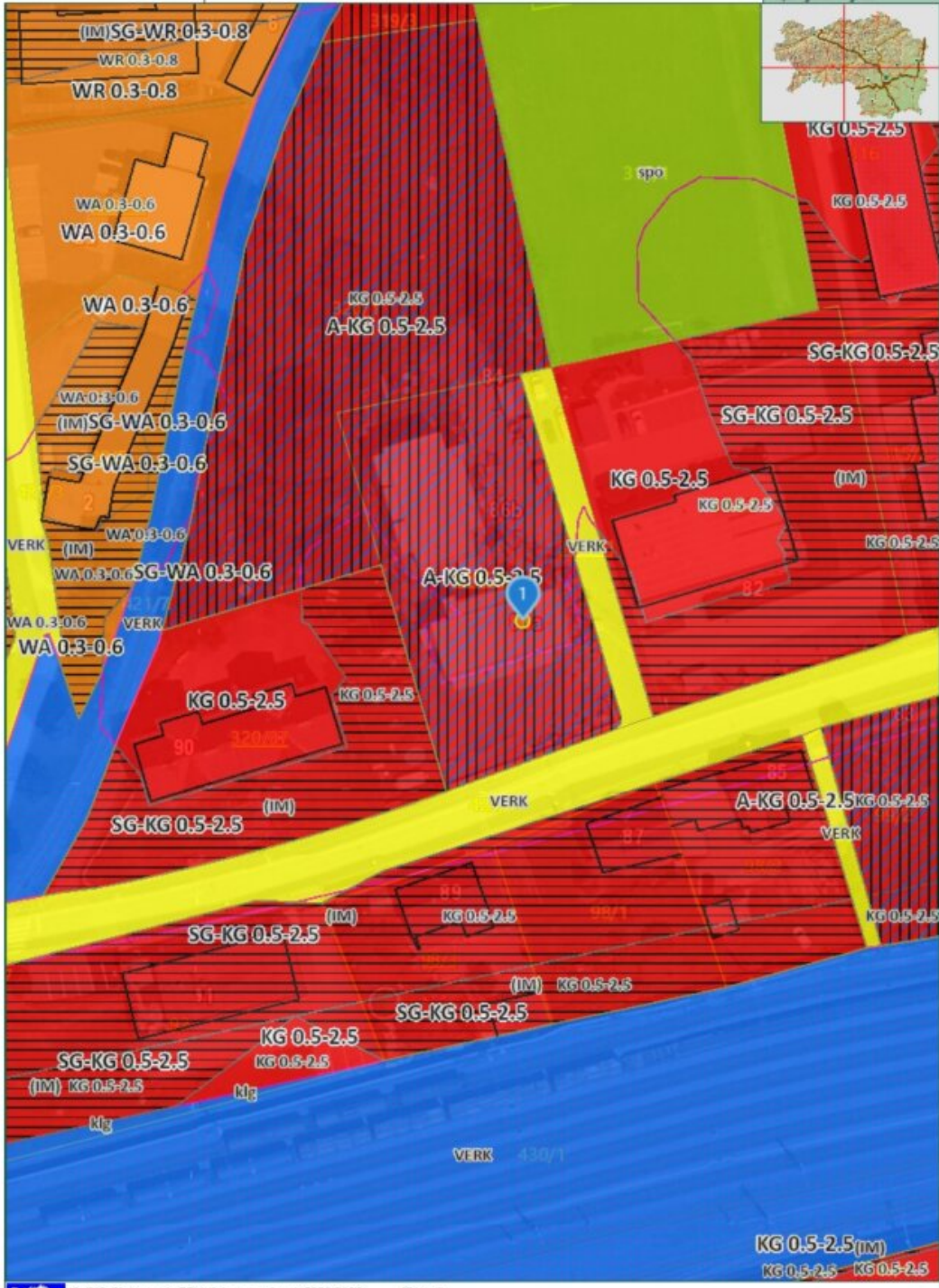




Das Land Steiermark

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: 01.04.2026

0 M 1:1.000 50 m



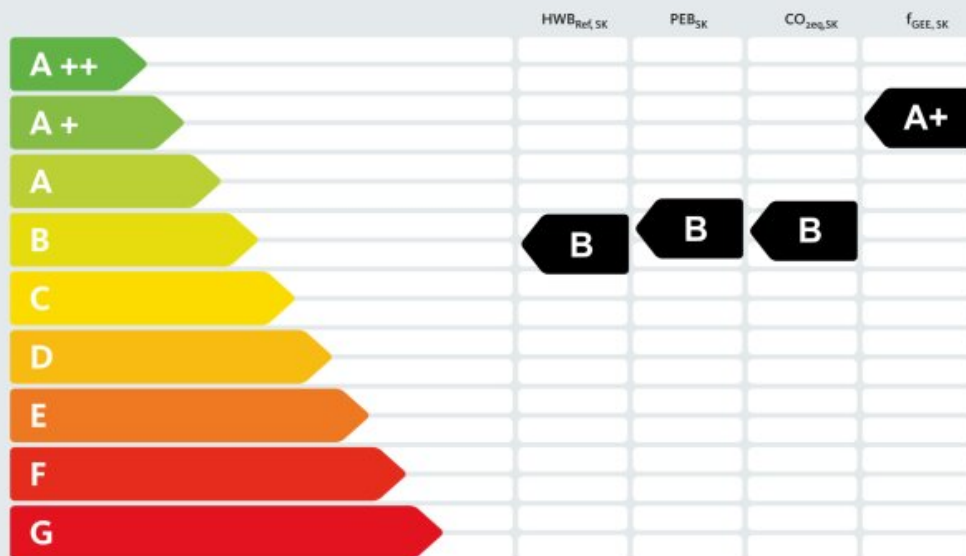
Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Hauptstraße 86	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Haus A	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstraße 86	Katastralgemeinde	Zeltweg
PLZ/Ort	8740 Zeltweg	KG-Nr.	65038
Grundstücksnr.	320/38	Seehöhe	670 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN 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_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) 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.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	740,4 m ²	Heiztage	256 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	592,3 m ²	Heizgradtage	4246 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	2 302,7 m ³	Klimaregion	ZA	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1 129,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-16,2 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,49 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	2,04 m	mittlerer U-Wert	0,260 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEK,-Wert	19,56	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor	
			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	28,7 kWh/m ² a entspricht	HWB _{Ref,RK,tot} =	39,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	28,7 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	71,3 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,63 entspricht	f _{GEE,RK,tot} =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	29 601 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	40,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	29 207 kWh/a	HWB _{SK} =	39,4 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{tw} =	7 567 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	45 276 kWh/a	HEB _{SK} =	61,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	1,71
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	1,09
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	1,22
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	16 863 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	62 139 kWh/a	EEB _{SK} =	83,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	77 495 kWh/a	PEB _{SK} =	104,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{nem,SK}} =	66 973 kWh/a	PEB _{nem,SK} =	90,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em,SK}} =	10 522 kWh/a	PEB _{em,SK} =	14,2 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	15 003 kg/a	CO _{2eq,SK} =	20,3 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,61
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	01.07.2021
Gültigkeitsdatum	30.06.2031
Geschäftszahl	

ErstellerIn ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH
Unterschrift

ARCHITECTIN
DIPL. ING. VERA KORAB
ZT-Gesellschaft m. b. H.
1220 Wien, Stadlergasse 13/14
E-Mail: office@zt-gmbh.at, Fax: +43 1 490 91 10



Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung **Top 15** ist eine **helle, moderne 3?Zimmer?Eigentumswohnung** mit einer **Wohnnutzfläche von rund 59,33 m²**. Sie befindet sich im **1. Obergeschoss** eines **Neubaus aus dem Jahr 2023** und ist mittels Lift barrierefrei erreichbar. Zur Wohnung gehören ein **großzügiger westseitiger Balkon mit etwa 12,98 m²**, ein **Kellerersatzraum mit rund 3,30 m²** im Erdgeschoss sowie ein **fixer Carport?Stellplatz** direkt bei der Wohnanlage. **Carport und Küche sind im Kaufpreis inkludiert**. Dank der **durchdachten Raumaufteilung** und der **hochwertigen Ausstattung** mit **Fußbodenheizung**, Eichenparkett, 3?fach verglasten Kunststofffenstern und **außenliegendem Sonnenschutz** eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Durch das **Baujahr 2023** präsentiert sich das gesamte Objekt in einem **sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand**.

Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss** der Wohnanlage. Der Zugang erfolgt über das zentrale Stiegenhaus oder bequem mit dem **Lift**. Vor der Wohnungstüre befinden sich der Laubengang und der Zugang zu den weiteren Einheiten. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den **Vorraum mit einer Größe von etwa 5,61 m²**. Dieser Bereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum und fungiert als zentrale Verteilerzone. Vom Vorraum aus erschließen sich sämtliche Räume der Wohnung. Der **offene Wohn?/Ess?/Kochbereich** verfügt über rund **23,19 m²** und bildet das **Zentrum des Wohnens**. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, und der direkte Ausgang auf den **westseitigen Balkon** schafft einen großzügigen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Die **moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten** und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Die Wohnung verfügt über **zwei getrennt begehbare Zimmer**. Ein Zimmer weist eine Fläche von etwa **10,49 m²** auf und eignet sich sehr gut als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das zweite Zimmer umfasst rund **11,35 m²** und ist ideal als Hauptschlafzimmer nutzbar. Beide Räume sind mit **hochwertigem Parkettboden** ausgestattet und bieten gute Stellmöglichkeiten für Möbel. Das **Badezimmer** hat eine Größe von etwa **5,45 m²**. Gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist es mit einer **bodenebenen Dusche mit Ablaufrinne**, einer **Badewanne**, einem **Doppelwaschtisch** sowie einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Die Verfliesung erfolgt im gesamten Bad bis zu einer Höhe von rund 2,10 m. Das **WC** ist getrennt vom Badezimmer angeordnet und misst ungefähr **1,66 m²**. Es ist verflieset und mit einem **Handwaschbecken** ausgestattet, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein praktischer **Abstellraum** liegt direkt im Anschluss an den Wohnbereich und bietet mit etwa **1,58 m²** zusätzliche Staufläche, etwa für Haushaltsgeräte oder Vorräte. Über den Wohn?/Essbereich gelangt man auf den **großzügigen westseitigen Balkon mit etwa 12,98 m²**. Dieser verfügt über einen Lichtauslass und eine Außensteckdose, sodass sich der Freiraum ideal für gemütliche Sitzgelegenheiten, Pflanzen und entspannte Stunden in der Abendsonne nutzen lässt.

Die Wohnanlage wurde in **massiver Bauweise** errichtet. Die tragenden Wände bestehen aus

Hochlochziegeln, und die Fassade ist als **Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz** ausgeführt. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine **zentrale Gastherme pro Stiegenhaus**, in allen beheizten Räumen ist eine **Niedertemperatur-Fußbodenheizung** im Estrich verlegt, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und eine effiziente Wärmenutzung ermöglicht. Die Fenster und Balkontüren sind als **Kunststoffelemente mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung** ausgeführt. An den ost-, süd- und westseitigen Fenster- und Türelementen ist ein **außenliegender, von innen bedienbarer Sonnenschutz mittels Rollos** vorhanden. Als Bodenbeläge kommen **Eichen-Fertigparkett** in den Wohn- und Schlafbereichen sowie **rutschhemmende Bodenfliesen in Bad und WC** zum Einsatz. Die Wandfliesen im Badezimmer reichen bis zu einer Höhe von etwa 2,10 m, im WC bis zu circa 1,20 m an Rück- und Seitenwänden. Alle übrigen Wand- und Deckenflächen sind mit **weißer Innendispersionsfarbe** zweifach gestrichen. Die elektrische Ausstattung entspricht **zeitgemäßen Standards**. Jeder Raum verfügt über ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe. Am Balkon befindet sich eine **Steckdose mit Klappdeckel sowie ein Lichtauslass**. Die Allgemeinbereiche und Außenanlagen sind über **Bewegungsmelder** beleuchtet. Die im Wohn-/Essbereich integrierte **Einbauküche** ist bereits eingebaut und **im Kaufpreis inkludiert**, wodurch ein sofortiger Bezug ohne zusätzliche Investitionen in die Grundausstattung erleichtert wird.

Der **Kaufpreis** für die Wohnung Top 15 beträgt **€ 189.900,-**. In diesem Betrag sind der zugeordnete **Carport-Stellplatz** sowie die **Einbauküche** bereits enthalten. Die monatlichen **Betriebs- und Bewirtschaftungskosten** betragen laut aktueller Information rund **€ 220,59**. In diesem Betrag sind die **Betriebskosten, Heizkosten, die Zuführung zur Rücklage sowie die Kosten für den Parkplatz** bereits enthalten. Änderungen dieser Kosten sind im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung möglich. Auf der Liegenschaft ist **Wohnungseigentum** begründet. Für die Wohnung Top 15 besteht Wohnungseigentum an der Wohneinheit inklusive des zugeordneten Carports und des Kellerersatzraumes. Innerhalb der Hausgemeinschaft ist derzeit die **Überprüfung des Daches** vorgesehen. Dabei sind insbesondere **Nacharbeiten an den Flachdachhochzügen** sowie die **Reparatur der Attikaverblechung** geplant. Die genaue Ausführung sowie die Kostenverteilung erfolgen nach Beschluss der Eigentümergeinschaft und nach Vorgaben der Hausverwaltung. Der zur Wohnung gehörende **Kellerersatzraum im Erdgeschoss** weist eine Fläche von etwa **3,30 m²** auf. Die **Türe zu diesem Kellerersatzraum ist noch nicht hergestellt**. Der Käufer hat diese Türe **auf eigene Kosten** zu errichten. Weitere Details zu Rücklagenstand, Protokollen der Eigentümerversammlung und technischen Unterlagen können bei weitergehendem Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnung **Top 15** bietet **modernen Wohnkomfort** in einer **neuwertigen Wohnanlage** und verbindet eine **ruhige Lage** mit **guter Infrastruktur**. Die **durchdachte Aufteilung**, der **großzügige Westbalkon**, der **im Kaufpreis enthaltene Carport-Stellplatz** und die **bereits vorhandene Einbauküche** machen dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktiv. Der **Neubau aus dem Jahr 2023**, die **hochwertige Ausstattung** mit Fußbodenheizung, Eichenparkett, 3-fach verglasten Fenstern und außenliegendem Sonnenschutz sowie der **Lift im Haus** sorgen für **zeitgemäßen**

und komfortablen Wohnraum. Die Lage in Zeltweg mit der guten Verkehrsanbindung und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Murtal rundet das Gesamtpaket ab. Wer eine **kompakte, aber sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon, Carport und moderner Ausstattung** sucht, findet in dieser Eigentumswohnung ein **überzeugendes Angebot.**

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **Adresse:** Hauptstraße 86, 8740 Zeltweg, Wohnanlage mit 18 Einheiten
- **Top:** 15, 1. Obergeschoss, Lift bis zur Wohnung
- **Baujahr der Anlage:** 2023 (Neubau)
- **Wohnnutzfläche:** ca. 59,33 m²
- **Zimmer:** 3 (Wohn-/Ess-/Kochbereich plus zwei Schlafzimmer)
- **Badezimmer:** 1 (mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch)
- **WC:** 1 separat, mit Handwaschbecken
- **Abstellraum in der Wohnung:** ca. 1,58 m²
- **Balkon/Terrasse West:** ca. 12,98 m², mit Stromanschluss und Licht
- **Kellerersatzraum/Abstellraum:** ca. 3,30 m² im Erdgeschoss, Türe vom Käufer herzustellen
- **Stellplatz:** 1 Carport/ Stellplatz im Kaufpreis inkludiert
- **Heizung:** Gastherme je Einheit, Fußbodenheizung in allen Räumen

- **Fenster:** Kunststoff, 3-fach-Wärmeschutzverglasung, außenliegender Sonnenschutz (Rollos)
- **Böden:** Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen in Bad und WC
- **Küche:** moderne Einbauküche im Kaufpreis inkludiert
- **Kaufpreis:** € 189.900,- inklusive Carport und Küche
- **Betriebskosten gesamt:** ca. € 220,59 monatlich, inklusive Betriebs- und Heizkosten, Rücklage und Parkplatz

Wir haben Ihr Interesse an dieser Wohnung geweckt? Dann überzeugen Sie sich am besten persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Sehr gerne steht Ihnen Herr Weigl unter 0660/47 40 573 für weitere Informationen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

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 <75m

Apotheke <375m

Krankenhaus <1.050m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <100m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <225m

Sonstige

Bank <275m

Geldautomat <275m

Post <450m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <100m

Autobahnanschluss <2.450m

Bahnhof <250m

Flughafen <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap