

Trismauer: günstige Kleinwohnung im 1.Obergeschoß



Objektnummer: 1814/3003001

Eine Immobilie von Spiti Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siedlungsring 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3133 Traismauer
Baujahr:	1940
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 202,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,05
Kaufpreis:	70.500,00 €
Betriebskosten:	136,36 €
USt.:	13,64 €
Provisionsangabe:	

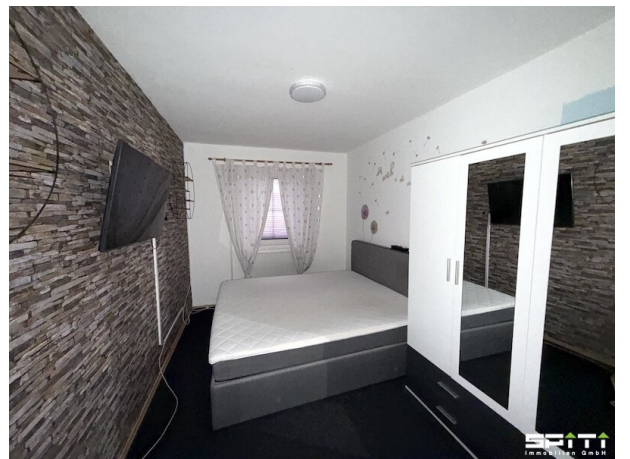
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Schnedlitz

Spiti Immobilien GmbH
Packerstraße 101
8561 Söding-Sankt Johann







Wohnungen Donaustraße / Siedlungsring, 3133 Traismauer

Stand: 18. November 2025

Hausnummer	Top	Geschoss	Nfl. ca.	BK ca.	Kaufpreis
Donaustraße 18	5	1.OG	44 m ²	€ 150,00	€ 70.500,00
Siedlungsring 9	3	1.OG	44 m ²	€ 150,00	€ 70.500,00
Siedlungsring 11	4	1.OG	44 m ²	€ 150,00	€ 70.500,00
Siedlungsring 15	3	EG	44 m ²	€ 150,00	€ 70.500,00
Siedlungsring 15	5	1.OG	34 m ²	€ 125,00	€ 61.500,00



Heizung: Elektrisch

Energieausweise

Donaustraße 18 / Siedlungsring 9

HWB: 202 Klasse F / f_{GEE}: 3,05 Klasse E

Siedlungsring 11

HWB: 212 Klasse F / f_{GEE}: 3,12 Klasse E

Siedlungsring 15

HWB: 215 Klasse F / f_{GEE}: 3,13 Klasse E

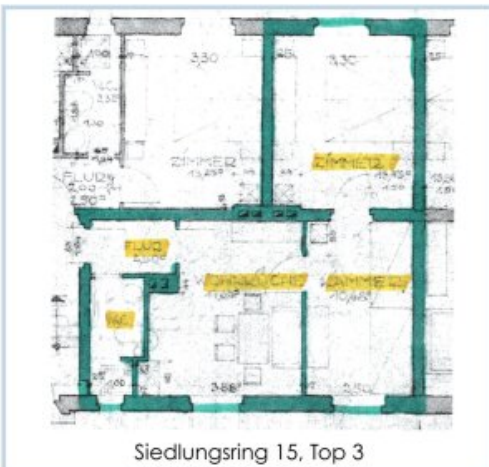
Baujahr: 1940

Vermittlungsprovision

3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.



Grundrisse



Weitere Informationen zum Kauf einer Wohnung 3133 Traismauer, Siedlungsring und Donaustraße

Vertragserrichter und Treuhänder

Mag. Christian Hacker | reif und partner Rechtsanwälte

Brückenkopfgasse 1, 8020 Graz

Tel: +43 316 833 840-0 | Fax: +43 316 833 840-305 | email: graz@reifundpartner.at

Wirtschaftliches Naheverhältnis

Gemäß Konsumentenschutzgesetz wird der Interessent auf ein [bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis](#) zwischen dem Immobilienmakler (Spiti Immobilien GmbH) und der Verkäuferin (Kalcher Kanaltechnik GmbH) hingewiesen.

Dieses Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung (die Spiti Immobilien GmbH ist mit dem Verkauf aller Wohnungen dieser Liegenschaft betraut und fungiert auch als Hausverwaltung) und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen.

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Objekt von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurde, weshalb die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz "WGG") zur Anwendung kommen. [Im Falle der Vermietung von Wohnungen hat die Mietzinsbildung nach den einschlägigen Bestimmungen des § 20 WGG zu erfolgen \(Mietzins vorgegeben\).](#)

Wohnungseigentum in Vorbereitung - Wohnungseigentumsbegründung

Die Vertragsparteien verpflichten sich, Wohnungseigentum iSd WEG 2002 an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu begründen. Die Sicherstellung der Wohnungseigentumsbegründung erfolgt durch die [Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs 2 WEG 2002](#). Der Vertragserrichter beantragt im Zuge der ersten Eintragung der ersten Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 die Anmerkung der Rangordnung nach § 42 WEG 2002 ("Treuhänderrangordnung"), sodass die Anmerkung für alle weiteren Käufer im selben Rang erfolgt. Erst nach erfolgter Anmerkung erfolgen Auszahlungen vom Treuhandkonto an die Verkäuferin.

Abweichender Aufteilungsschlüssel - Betriebskosten, Rücklage, Reparaturen

Abweichend vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel des § 32 Abs 1 WEG 2002 vereinbaren die Vertragsparteien eine Abrechnung nach folgenden Bestimmungen:

Die [Verrechnung der Betriebskosten](#), der laufenden öffentlichen Abgaben und der sonstigen Aufwendungen [erfolgt nach m² Nutzfläche](#). Der monatliche Beitrag zur [Reparaturrücklage](#) wird nach Nutzwerten berechnet und [nach erfolgter Wohnungseigentumsbegründung vorgeschrieben](#).

Jeder Miteigentümer ist dazu verpflichtet, auf eigene Kosten für die Instandsetzung, Instandhaltung, Verbesserung und laufende Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjektes zu sorgen. Die Vertragsteile kommen daher insbesondere überein, dass die [Kosten für die Erhaltung](#)



der Fenster, Sonnenschutz, Insektenschutz, Wohnungseingangstüren, allfälliger baulicher Oberflächengestaltungen insbesondere der Balkone, sowie der technischen Einrichtungen im Inneren der einzelnen Objekte vom jeweils betroffenen Wohnungseigentümer zur Gänze allein zu tragen sind.

Zustand der Wohnungen

Die zuvor vermieteten und nunmehr bestandsfreien Wohnungen werden im **unsanierten Zustand** verkauft. Das bedeutet für die kaufende Partei, dass die Wohnung wie besichtigt und ohne Gewähr oder Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit, eine bestimmte Verwendbarkeit, eine bestimmte Verwertbarkeit oder einen bestimmten Ertrag gekauft wird.

Ablauf beim Kauf einer Wohnung

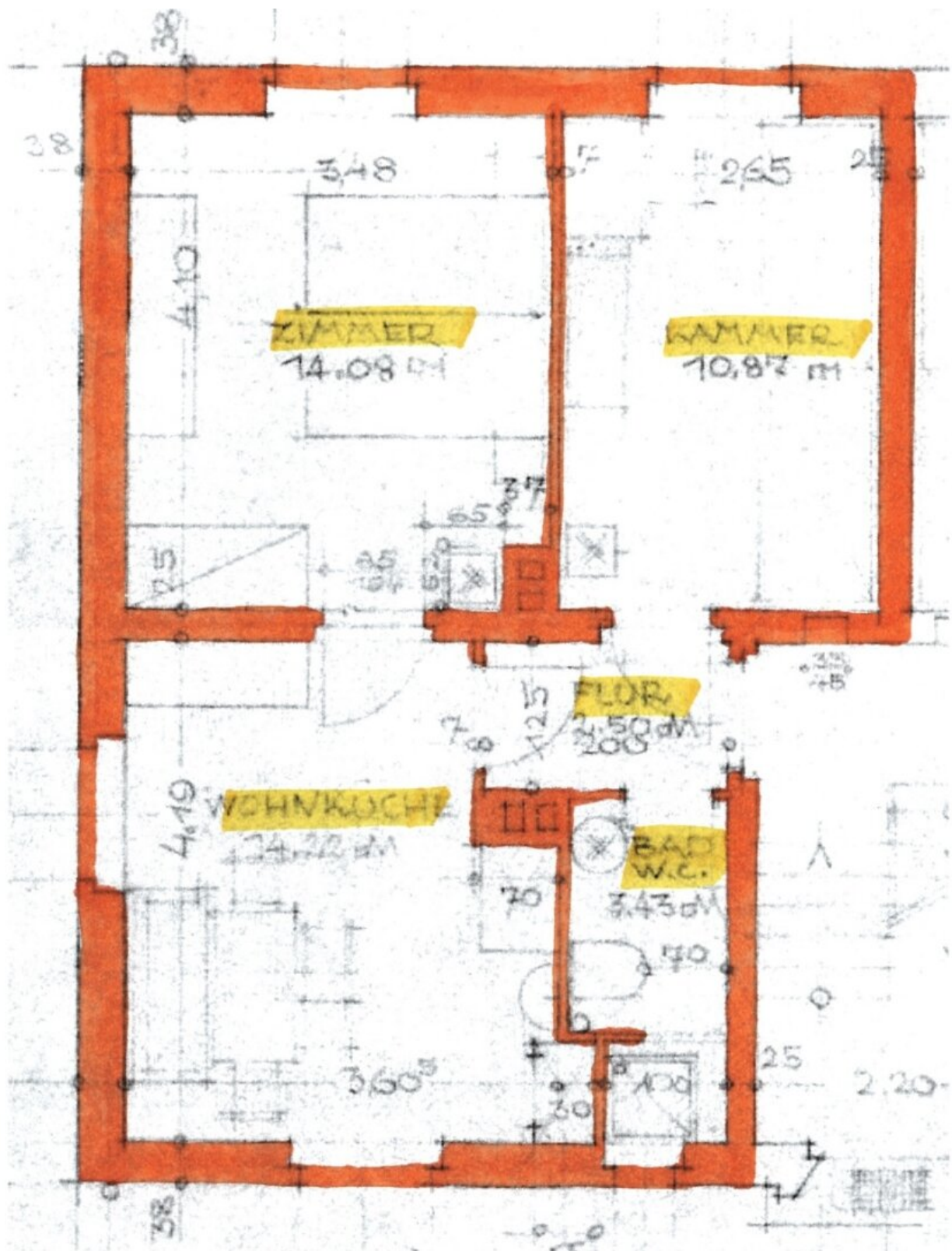
- **Anbotslegung durch die kaufende Partei** - bei Annahme Gegenzeichnung durch die Verkäuferin.
- Es wird ein (vorläufiges) Nutzwertgutachten erstellt und der oben angeführte Vertragsrichter erstellt den Entwurf vom Kaufvertrag.
- **Kaufvertragsunterfertigung** durch die kaufende Partei und die Verkäuferin
- **Überweisung des Kaufpreises und der Nebenkosten** auf das Treuhandkonto
- **Tatsächliche Übergabe der Wohnung** nach beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages, Einlangen des Gesamtkaufpreises, der Nebenkosten und der Vermittlungsprovision und Vorliegen einer allenfalls grundverkehrsbehördlichen Genehmigung
- **Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs 2 WEG 2002.**

Kaufnebenkosten und Gebühren (Auszug)

- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Gesamtkaufpreises
- **Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 % des Gesamtkaufpreises
- **Vermittlungshonorar:** 3 % des Gesamtkaufpreises zuzüglich USt.
- **Vertragserrichtungskosten:** 1,5 % vom Gesamtkaufpreis zzgl. USt. und Barauslagen
- Weitere Kosten die von der kaufenden Partei zu übernehmen sind:
 - **Kontoführungsspesen**
 - **Beglaubigungskosten** (Notarkosten), die nach Vorschreibung direkt zu begleichen sind
 - **Kosten und Gebühren im Falle der Fremdfinanzierung des Kaufpreises** (Kreditvertragsgebühr, Eintragungsgebühr, etc), die nach Vorschreibung direkt zu begleichen sind.

Alle Daten stammen vom Eigentümer und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Alle Preisangaben verstehen sich exkl. Nebenkosten und exkl. Maklerhonorar.





Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 1.Obergeschoß und besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Essküche, Bad mit Dusche und WC. Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung.

Das Gebäude wurde im Jahr 1940 errichtet. Geheizt wird elektrisch. Die Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. € 150,00.

Der Beitrag zur Reparaturrücklage wird nach erfolgter Wohnungseigentumsbegründung eingehoben.

Wichtige Information: Die Wohnhausanlage wurde von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet. Im Falle der Vermietung von Wohnungen hat die Mietzinsbildung nach den einschlägigen Bestimmungen des § 20 WGG zu erfolgen (Mietzins ist vorgegeben).

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 <175m

Apotheke <425m

Klinik <375m

Kinder & Schulen

Schule <425m

Kindergarten <225m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <8.975m

Sonstige

Bank <275m

Geldautomat <275m

Post <275m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <425m

Autobahnanschluss <1.900m

Bahnhof <550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap