

**Sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in +++ Zeltweg  
+++**



**Objektnummer: 6349/1322**

**Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Höhenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8740 Zeltweg
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	66,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	84.900,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.268,30 €
Betriebskosten:	138,56 €
USt.:	13,86 €
Infos zu Preis:	

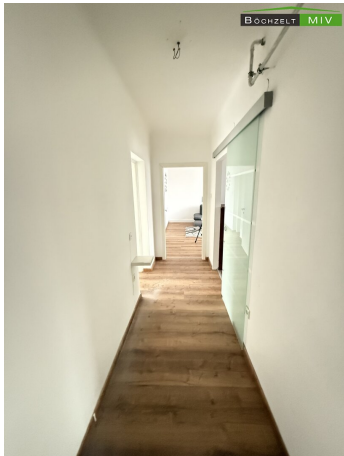
Monatsvorschreibung inkl. Betriebskosten und Rücklage. Strom und Gas extra.

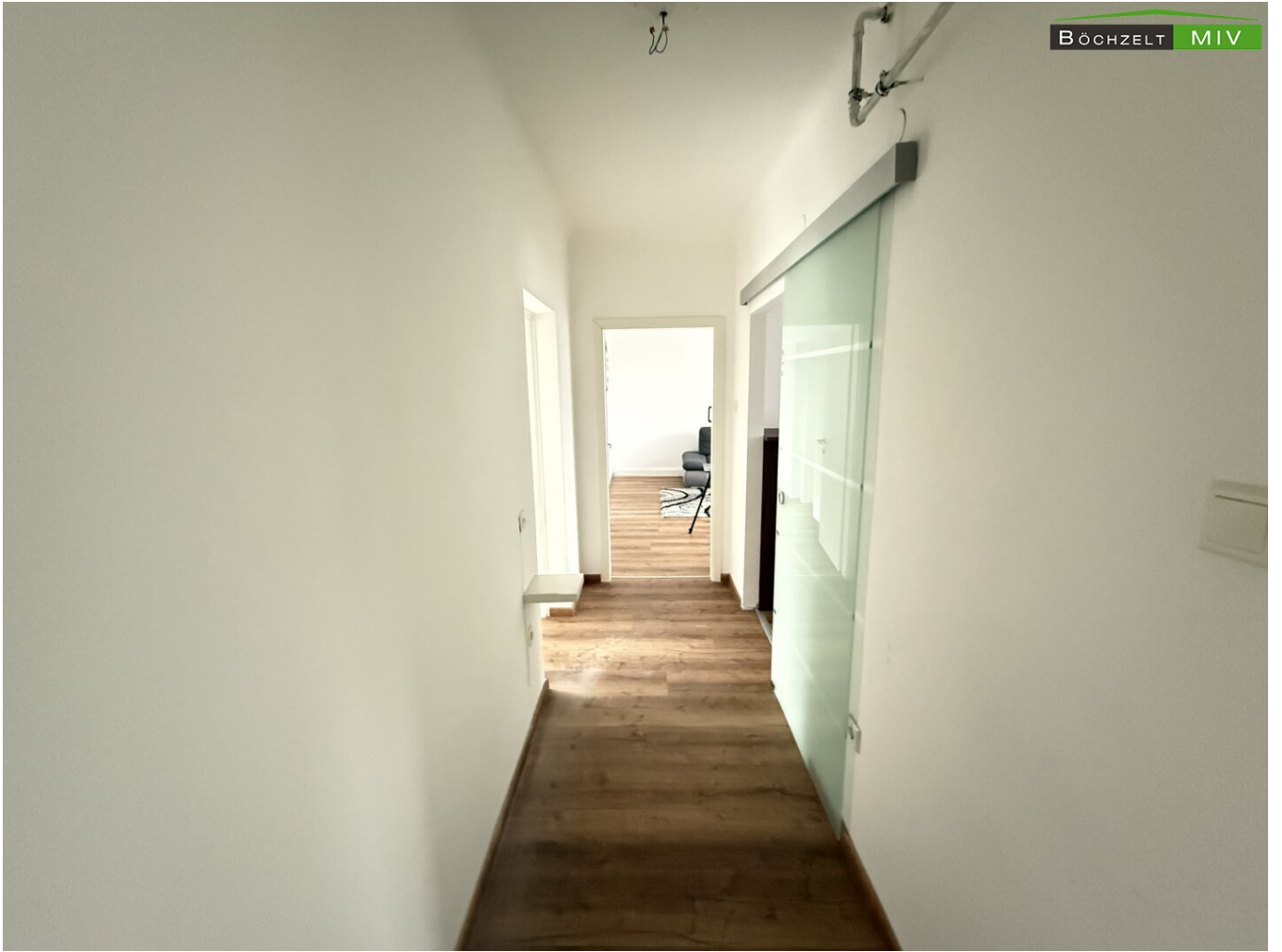
### Provisionsangabe:

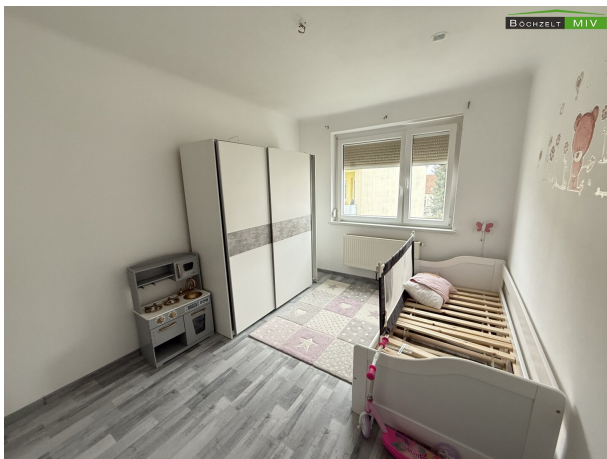
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

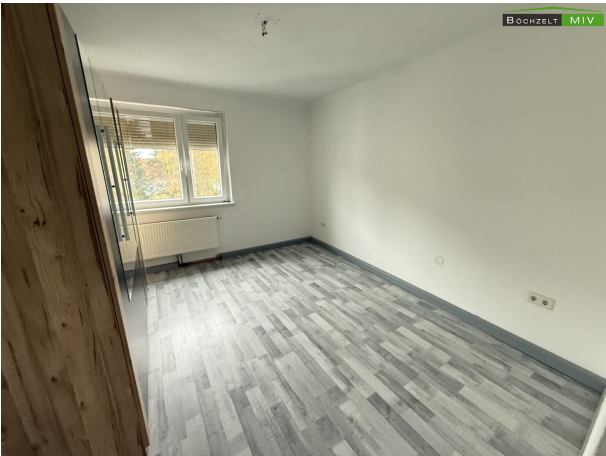












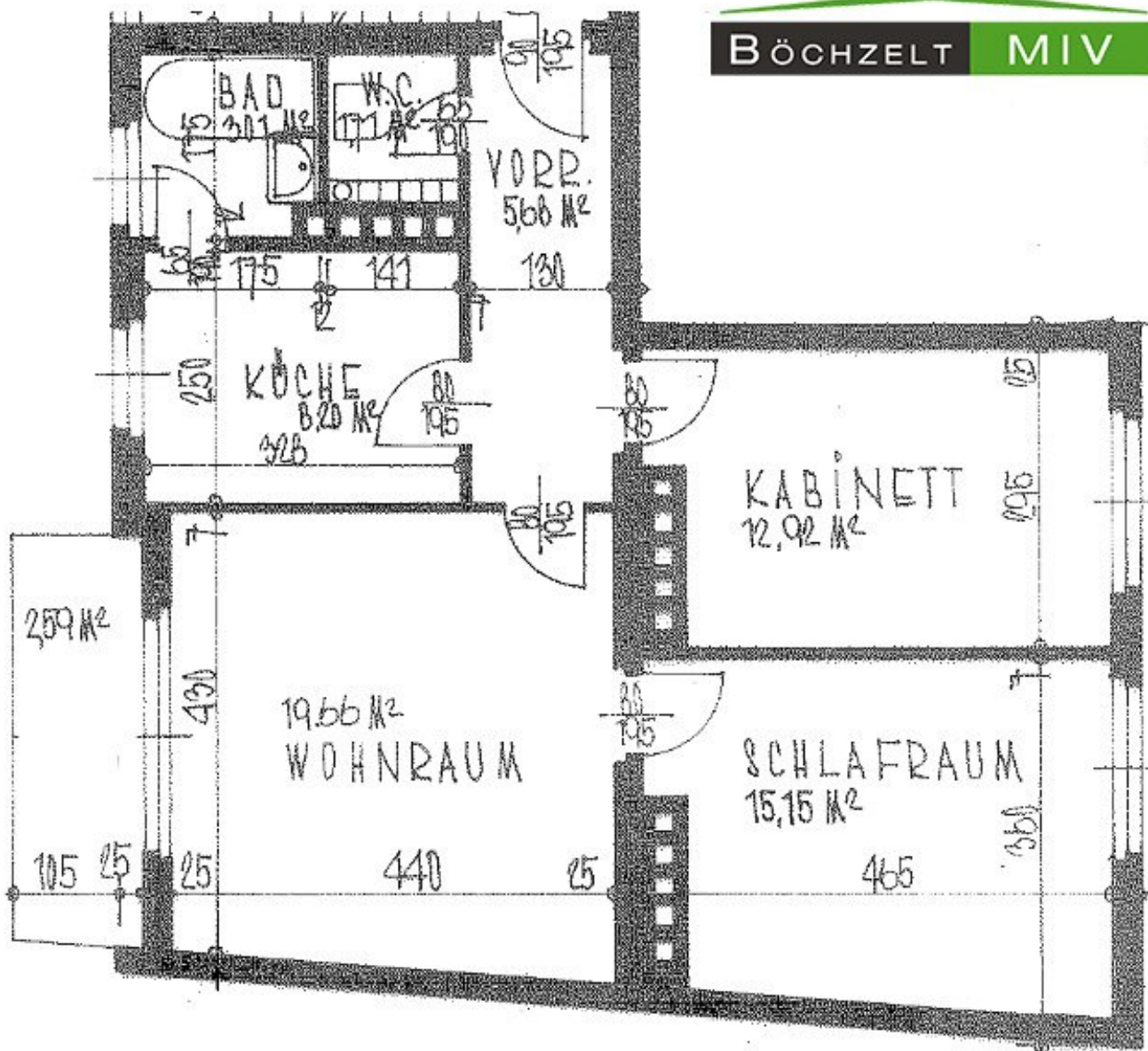




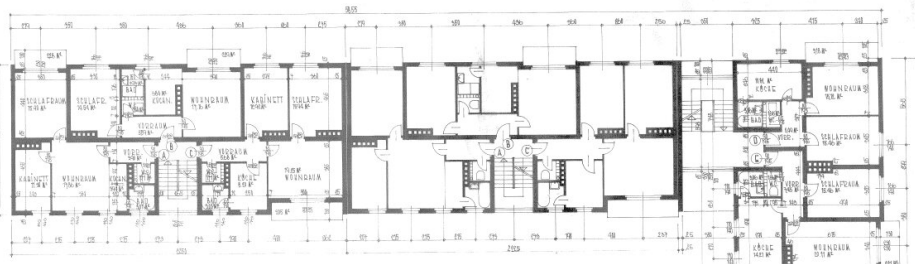


BÖCHZELT

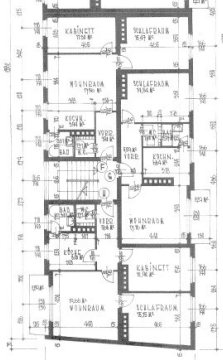
MIV



PLANNINGSDIREKTOR - BAUMEISTER ING. FRIEDRICH BOHNER BOHNERBÜRO GMBH, TEL. 051 30 94 11 100			
BAUGESAMENHEIT: 55 - FAMILIENWOHNHAUS IN ZELTWEG. EINZELECKPLAN.			
PLAN-NR.	DATUM	ZEICHNUNG	MASSSTAB
15/16/2	19. 5. 1962.	IT.	1:100
BAUFÜHRER: GEW. B. UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT ROTTENMANN.			
GEGENSTAND: NEUBAUWOHNHAUS			
ALLE MAßE SIND IN METERN. DIE ABMESSUNGEN SIND IN DER RICHTUNG DER ANZEIGEN ANZU NEHMEN.			
ANZEIGENRISSEN: GEGENSTANDSRISSEN - OSTANSICHT.			
ANZEIGENGRÖßEN (NACH FEHLEN) IN G. G. 1:100 ZEICHNUNGSKOD. 2.1.1. 14.1.1.			
INTERNER PROJEKT			
BAUWERK	PROJEKT	BAUWEISE	BAUWEISE



GESCHOßGRUNDRIß :



OSTANSICHT .

Rechnungsnummer: M/0000081 00 2024 1

UID-Nummer: ATU56299767

Diese Rechnung gilt ab 01.09.2024 als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.

Vorschreibung gültig ab 01.09.2024

Rottenmann, 03.09.2024

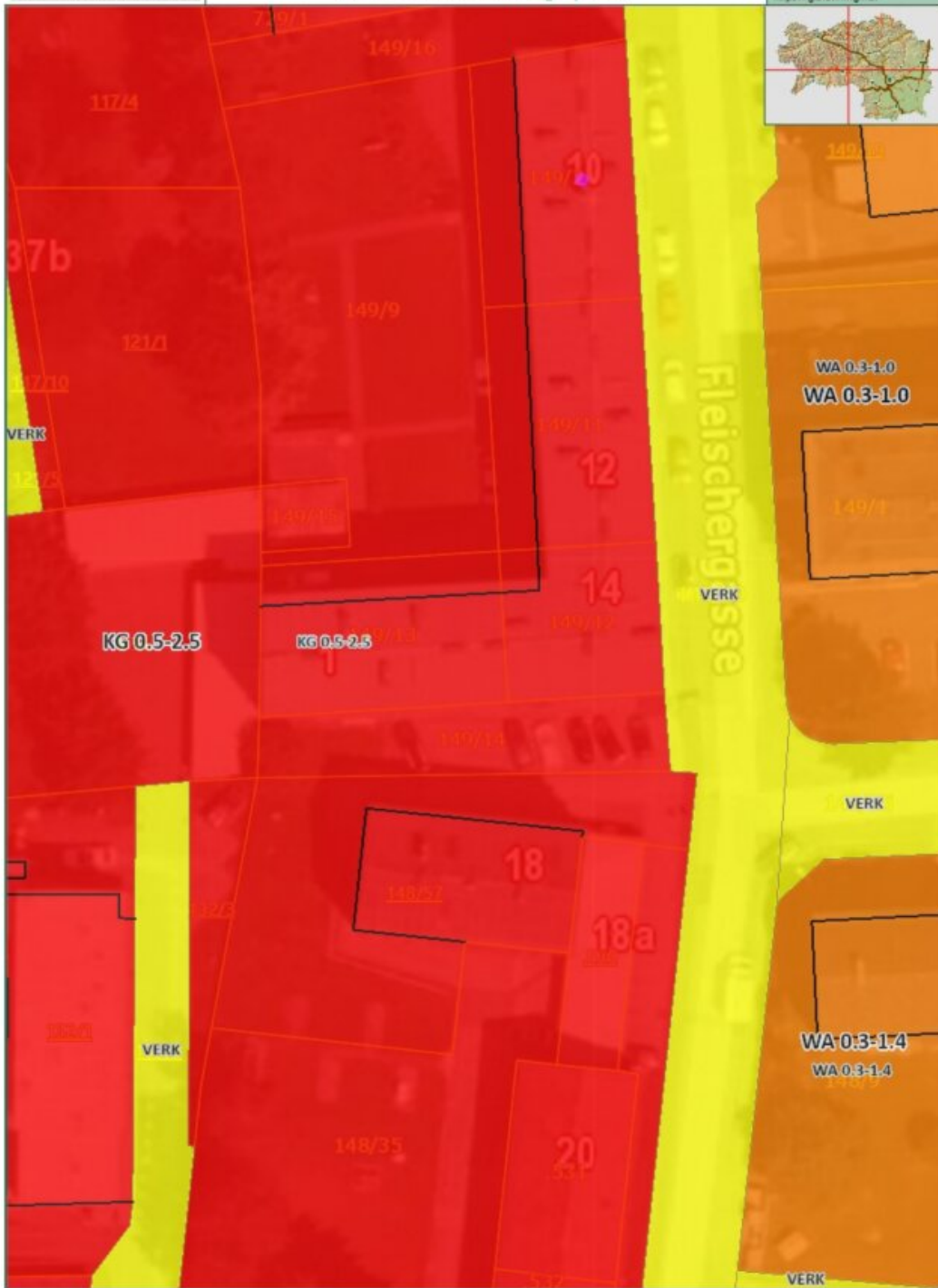
Eigentumswohnung 8740 Zeitweg

Sehr geehrter  
anbei erhalten Sie die neue Vorschreibung:

Entgeltkomponenten	Zinssatz in %	Basis für Umsatzsteuer			Gesamt
		0 %	10 %	20 %	
Betriebskostenvorauszahlung			108,74		108,74
Verwaltungskosten			29,82		29,82
Rücklage gem. §31 WEG 2002		70,87			70,87
Nettovorschreibung		70,87	138,56	0,00	209,43
USt Vorschreibung			13,86		13,86
<b>Gesamtvorschreibung</b>	monatlich		EUR		<b>223,29</b>

Der Betrag wird bis spätestens 5. des Monats automatisch von Ihrem Konto eingezogen.





## Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** gelangt eine gut geschnittene **Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss** mit ca. **66,94 m<sup>2</sup>** in toller Lage in **Zeltweg mit Balkon**. Die Wohnung ist ideal für **Paare oder kleine Familien geeignet** und beeindruckt nicht nur durch eine ausgezeichnete Lage, sondern auch durch die tolle Raumaufteilung und die erst vor ca. 1,5 Jahren abgeschlossene **Sanierung** der Wohnung.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss teilt sich wie folgt auf: Vorraum, **Badezimmer** mit Dusche und WC, **möblierter Küche**, **Wohnzimmer** mit **Kaminanschluss**, **Schlafzimmer**, **Kinderzimmer**, sowie dem **Balkon**. Der Wohnung ist auch ein **Kellerabteil** zugewiesen. **Allgemeine Parkplätze** befinden sich auf der Liegenschaft. **Sämtliche** auf den Fotos sichtbare **Möbel** (außer Kinderküche) sind im Preis inkludiert!

Die **Wohnhausanlage** wurde ca. **1964 errichtet**, im Jahr **2022** wurde die Wohnung von den Verkäufern durchgreifend **renoviert**. Dabei wurden z. B. die **Wasserleitungen** getauscht, neue **Vinylböden** verlegt, die **Wohnungseingangstür**, sowie auch die **Innentüren** ersetzt, das gesamte **Badezimmer** saniert, teilweise **neue Fenster** (die restlichen Fenster wurde davor vom Voreigentümer getauscht) und eine **neue Küche** eingebaut. Ein **Festnetzanschluss für Internet** liegt vor. Es liegen Fotos vom Umbau vor, die bei Bedarf gerne vorgezeigt werden können. Sämtliche Fenster sind 2-fach-verglaste Kunststofffenster. Die Fenster im Schlaf- und Kinderzimmer verfügen außenliegend über Rollläden. Bei der Balkontüre, sowie dem Küchenfenster gibt es einen **Insektenschutz**.

Die **Beheizung** der Wohnung erfolgt über eine **eigene Gastherme**. Derzeit belaufen sich Gas-Kosten auf **ca. 44,00 € pro Monat** Im **Wohnzimmer** besteht allerdings auch die Möglichkeit einen Ofen beim bestehenden **Kaminanschluss** zu installieren. Die derzeitigen Stromkosten belaufen sich auf ungefähr 80,00 € pro Monat. Die **monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung** beläuft sich auf derzeit **223,29 € inkl. Betriebs-, Verwaltungskosten und Rücklage**. Die **Instandhaltungsrücklage** für die Gesamtliegenschaft weist **per Dezember 2024 ein Guthaben von ca. 144.943,40 €** auf. Derzeit ist die Beschlussfassung für eine mögliche Heizungsumstellung in Ausarbeitung, sollte dafür keine Mehrheit gefunden werden, ist die **Kaminsanierung** des Objektes **geplant**, die Kosten dafür können aktuell aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden (Kaminsanierung). Weitere Erhaltungsarbeiten, sowie allfällige Sanierungen werden im Rahmen einer Begehung mit Hausvertrauenspersonen 2025 seitens der Hausverwaltung besprochen, für eine etwaige Fassadensanierung liegt derzeit ein negativer Beschluss vor.

### Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **3-Zimmer-Wohnung im 2. OG**

- ca. **66,94 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **Sanierung 2022** inkl. Bad, Fenster, Böden, Türen, Wasserleitung etc.
- kleiner **Balkon**
- **allgemeine Parkplätze** bei der Liegenschaft
- **begehrte Lage** in Zeltweg
- Kaufpreis: **84.900 €** zzgl. Möbelablöse
- **kurzfristige Verfügbarkeit**

**ACHTUNG:** Ab 01.04.2024 **entfällt** die **Grundbucheintragungsgebühr** in Höhe von **1,1%** sowie die **Pfandrechtseintragungsgebühr** in Höhe von **1,2%** bei Erwerb von Wohnraum, der als **Hauptwohnsitz** genutzt wird. Schnell zuschlagen und von der **Gebührenbefreiung** profitieren!

*Wir haben Ihr Interesse an dieser schönen 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!*

*Hinweis: Bei der dargestellten Einrichtung handelt es sich teilweise um KI generierte Möbel die nicht Teil der Liegenschaft sind und nur zur Veranschaulichung dienen!*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap